

DOCUMENTO NÚMERO: 11/002225-002
TIPO DOCUMENTO: PLAN PARCIAL
OBRA: REFORMADO PLAN PARCIAL DE ORDENACION
EMPLAZAMIENTO: TN SECTOR SR-1 "CAMINO PERALTA"
POBLACIÓN: MAIRENA DEL ALJARAFE

ARQUITECTO(S): YBARRA GUTIERREZ, LUIS

PROMOTOR(ES): LAZORA II MADRID

El Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en relación con el documento referenciado, a los fines de acreditación de lo establecido en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, en la Ley 10/2033 reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y en su Reglamento de 12 de diciembre de 2006 (Decreto 216/2006), en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo de 2010) y en el Reglamento de Visado del Colegio,

INFORMA

QUE se ha comprobado que el/los autor/es del trabajo cumplen con el deber de aseguramiento dispuesto en el artículo 27.c) de la Ley 10/2033 de 27 de noviembre, reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y, en su caso, con el artículo 11 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales.

QUE respecto al trabajo profesional referenciado y al autor/es del mismo se han realizado las comprobaciones necesarias para acreditar los aspectos indicados en el artículo 13.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales y en el artículo 14.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:

- La identidad y habilitación profesional actual del técnico autor del proyecto.
- La competencia profesional del técnico para la redacción del proyecto.
- La observancia de las normas sobre el ejercicio de la profesión y los acuerdos colegiales.
- La coherencia del documento y la integridad formal de la documentación.
- La concordancia del proyecto de ejecución con el básico del que constituye su desarrollo (cuando proceda).

QUE se **CUMPLEN** y quedan acreditadas todas las circunstancias recogidas en los mencionados preceptos legales.

RESUELVE

En consecuencia **OTORGAR** el visado del documento referenciado al cumplirse las condiciones exigidas en la normativa de aplicación.

Contra la presente resolución del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, los interesados podrán interponer, recurso de alzada, en el plazo de un mes, ante el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos. Se informa que el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla asume la responsabilidad establecida en el artículo 13.3 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales.

Sevilla a 20 de Abril de 2.011

327.001. U10

MODIFICACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

SECTOR SR-1 "CAMINO DE PERALTA"

MAIRENA DEL ALJARAFAE, SEVILLA

PROMOTOR

LAZORA II, S.A.

REDACTOR

EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.

FECHA

ABRIL 2011

Pág. en blanco

5a. etapa. TMM

Pág. en blanco

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

Título Proyecto **MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN. SECTOR SR-1 "CAMINO DE PERALTA"**

Situación **Mairena del Aljarafe, Sevilla**

Código / Expediente **327.001.U10**

Fecha **Abril de 2011**

Cliente **Lazora II, S. A.**

CIF **A-84657097**

Domicilio **Avenida de la Constitución 24, 3º CP 41.001**

Equipo Redactor **Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.**

CIF **B - 41.963.281**

Domicilio **Ctra. De la Esclusa, nº 9 acc. E-41011. Sevilla**

Arquitectos Redactores **Luis Ybarra Gutierrez** **3.525 COAS**

Documentos

Documento 1 **Memoria**

Fecha	Documento	Revisado por	Preparado por
07/04/11	MODIFICACIÓN P.P.	FCO	JML



Pág. en blanco

1. ANTECEDENTES

El presente documento consiste en una Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-1 "Camino de Peralta". Dicho Plan Parcial cuenta con Aprobación Definitiva del Pleno Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe de fecha 1 de marzo de 2006.

2. OBJETO

El objeto del presente documento es la modificación de los artículos 47º, 82º, 91º y 92º de las Normas Urbanísticas Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-1.

El **artículo 47º** hace referencia a *Construcciones por encima de altura máxima*, dentro del Capítulo 1º de *Condiciones Generales de la Edificación*. Con la modificación de este artículo se pretende que se permitan la instalación de los paneles de captación de energía solar en cubierta.

El **artículo 82º** hace referencia a *Construcciones por encima de altura máxima*, dentro del Capítulo 2º, Sección 1ª de *Condiciones Particulares de Zona Residencial Unifamiliar*. Se trata de una corrección de errores.

El **artículo 91º** hace referencia a *Densidad de vivienda*, dentro del Capítulo 2º, Sección 2ª de *Condiciones Particulares de Zona Residencial Plurifamiliar o Colectiva*. Se trata de una corrección de errores.

El **artículo 92º** hace referencia a *Ocupación de la parcela*, dentro del Capítulo 2º, Sección 2ª de *Condiciones Particulares de Zona Residencial Plurifamiliar o Colectiva*. Con esta modificación se pretende conseguir que la ocupación máxima de parcela bajo rasante en bloques plurifamiliares aislados sea del 100%, para conseguir el número mínimo de aparcamientos exigido por la normativa en vigor.

El **artículo 95º** hace referencia a *Altura de la Edificación*, dentro del Capítulo 2º, Sección 2ª de *Condiciones Particulares de Zona Residencial Plurifamiliar o Colectiva*. Se trata de una corrección de errores.

3. INICIATIVA

La presente documentación se redacta por iniciativa de Lazora II, S.A, con C.I.F A-84657097 y domicilio a efectos de notificaciones en Sevilla, Avenida de la Constitución 24, 3º CP 41.001, y representado por D. Luis Sánchez Barco, con N.I.F 28.777.813-Y

4. REDACCIÓN

El documento ha sido redactado por Eddea Arquitectura e Urbanismo S.L.P., con domicilio a efectos de notificaciones en Carretera de la Esclusa nº9 Acc, Edificio Puerto 2, 41011 de Sevilla, e inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0051, por el técnico Luis Ybarra Gutiérrez arquitecto colegiado con el número 3525 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.



5. CONTENIDO

El Plan Parcial del Sector SR-1 contiene los siguientes documentos:

- Documento 1: Memoria de Información.
- Documento 2: Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
- Documento 3: Normas Urbanísticas.
- Documento 4: Estudio económico financiero.
- Documento 5: Plan de etapas.
- Documento 6: Documentación Gráfica. Planos.

La presente Modificación sólo afecta a las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, manteniéndose el resto de los documentos inalterados. Por ello, a continuación tan sólo se incluye un anexo con las modificaciones introducidas en el documento de Normas Urbanísticas.

6. TRAMITACIÓN

La tramitación y aprobación de la presente Modificación corresponden al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, Sevilla.

MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
11/002225 - T001
20 ABRIL 2011
VISADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PAG 0009/0018
Documento visado electrónicamente

Pág. en blanco

1. JUSTIFICACIÓN

La justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de la presente Modificación del Plan Parcial SR-1 "Camino de Peralta", se fundamenta principalmente en tres aspectos:

- La corrección de errores detectados en la revisión del Plan Parcial.
- La modificación 3ª del PGOU de Mairena del Aljarafe en su artículo 6.30º permite la ubicación de captadores solares por encima de la altura máxima.

Tras la entrada en vigor del CTE la incorporación de captadores solares en edificios plurifamiliares es obligatoria, es por lo que se requiere del espacio de parte de la cubierta para la citada instalación, que por su envergadura sobrepasa la altura máxima de la edificación.

- El Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe permite para bloques aislados una ocupación bajo rasante del 100%, es decir, el proyecto cumple las exigencias normativas del PGOU.

Por otro lado, dicho PGOU establece como dimensiones mínimas de plazas de garaje 4,50m x 2,20m. La normativa de cumplimiento para las Viviendas Protegidas establece como dimensiones mínimas 5,00m x 2,50m, por lo que con los ratios exigidos y para dar cabida a las exigencias demandadas, se requiere de mayor superficie construida en planta sótano.

El Plan Parcial limita, en la tipología edificatoria que nos ocupa, la ocupación bajo rasante al 65%, que con las exigencias dimensionales necesarias, se hace inviable el encaje de todas las plazas necesarias.

Se plantea, por ende, la necesidad de permitir la ocupación bajo rasante al 100%.



2. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Por tanto, los artículos de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial SR1 “Camino de Peralta” que se alteran en la presente Modificación son las siguientes:

Las modificaciones que a continuación se solicitan son referidas al Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-1 “Camino de Peralta”, en el municipio de Mairena del Aljarafe, Sevilla. Concretamente:

- Normas Urbanísticas.
Título Sexto: Normas de Edificación.
Capítulo 1º: Condiciones Generales de la Edificación.
Sección 3ª: Condiciones de Volumen de los Edificios.
Artículo 47º: Construcciones por encima de la Altura máxima.
- Normas Urbanísticas.
Título Sexto: Normas de Edificación.
Capítulo 2º: Condiciones Particulares de Zona.
Sección 1ª: Residencial Unifamiliar.
Artículo 82º: Construcciones por encima de la Altura máxima.
- Normas Urbanísticas.
Título Sexto: Normas de Edificación.
Capítulo 2º: Condiciones Particulares de Zona.
Sección 2ª: Residencial Plurifamiliar o Colectiva.
Artículo 91º: Densidad de Vivienda.
- Normas Urbanísticas.
Título Sexto: Normas de Edificación.
Capítulo 2º: Condiciones Particulares de Zona.
Sección 2ª: Residencial Plurifamiliar o Colectiva.
Artículo 92º: Ocupación de la Parcela.
- Normas Urbanísticas.
Título Sexto: Normas de Edificación.
Capítulo 2º: Condiciones Particulares de Zona.
Sección 2ª: Residencial Plurifamiliar o Colectiva.
Artículo 95º: Altura de la Edificación.

*

2.1. ESTADO ACTUAL

A continuación se adjuntan las Normas Urbanísticas objeto de la presente Modificación tal y como aparecen en el Plan Parcial SR1.

TÍTULO SEXTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo 1º. Condiciones Generales de la Edificación.

Sección 3ª. Condiciones de Volumen de los Edificios.

Artículo 47º. Construcciones por encima de la Altura máxima.

Por encima de la altura de cornisa se permitirán:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa. Los espacios interiores bajo cubierta si expresamente lo autorizan las normas de zona podrán ser habitables, si cumplen las condiciones de altura libre de piso del Uso pormenorizado que corresponda, en un 50% de su superficie.
- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa con una superficie construida máxima de doce (12) metros cuadrados, nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a cuatro (4) metros de la Alineación de fachada.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo.
- Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- Los Paneles de captación de Energía Solar.

Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

TÍTULO SEXTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo 2º. Condiciones Particulares de Zona.

Sección 1ª. Residencial Unifamiliar.

Artículo 82º. Construcciones por encima de la Altura máxima.

Sobre la última planta permitida se permiten castilletes con una superficie máxima construida del veinte (20%) de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, siempre que la altura de coronación no supere los 8,50 metros.

Se permiten las piezas habitables bajo cubierta en las condiciones establecidas en el Artículo 6.30º del Plan General.

TÍTULO SEXTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo 2º. Condiciones Particulares de Zona.

Sección 2ª. Residencial Plurifamiliar o Colectiva.

Artículo 91º. Densidad de Vivienda.

A efectos del cumplimiento de la determinación del nº máximo de viviendas fijado, y en el caso de proyectarse apartamentos, se computarán cada tres (3) Apartamentos como dos (2) viviendas, siempre que aquellos cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- N° Dormitorios: Igual o menor de dos (2).
- Superficie Útil: Igual o menor a sesenta y cinco (65) metros cuadrados.
- Este cómputo sólo se podrá aplicar sobre un máximo del 30% del número total de viviendas.

Según las determinaciones del Artículo 11.30º del Plan General, el número máximo de actuaciones queda fijado en el siguiente cuadro:

Parcela	Nº Viviendas	Nº Actuaciones
RP 1	20	20 (24 Ap.+4)
RP 2	57	57 (42 Ap.+29)
RP 3	41	45 (51 Ap.+11)
RP 4	13	14 (15 Ap.+4)
TOTAL	131	175

TÍTULO SEXTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo 2º. Condiciones Particulares de Zona.

Sección 2ª. Residencial Plurifamiliar o Colectiva.

Artículo 92º. Ocupación de la Parcela.

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será:

- Bloque aislado: Sesenta y cinco por ciento (65%).
- Bloque exento: La resultante de aplicar los parámetros de separación a linderos establecidos en el Artículo 89º.

La ocupación máxima de parcela bajo rasante será:

- Bloque aislado: Sesenta y cinco por ciento (65%).
- Bloque exento: Cien por cien (100%).

El porcentaje máximo de ocupación bajo rasante se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar también trasteros e instalaciones privadas individuales o comunitarias.

TÍTULO SEXTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo 2º. Condiciones Particulares de Zona.

Sección 2ª. Residencial Plurifamiliar o Colectiva.

Artículo 95º. Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación es de PB+3 (cuatro plantas) y catorce (14) metros.

Por encima de la altura máxima se permitirán áticos con una ocupación máxima del ochenta por ciento (80%) de la planta inmediatamente inferior, hasta alcanzar la edificación una altura máxima de diecisiete (17) metros, por encima de la cual no se permitirá construcción alguna.

Se permitirá la alineación del cuerpo de ático con la edificación principal en un máximo del cincuenta por ciento (50%) del perímetro de la misma, quedando el resto con un retranqueo mínimo del plano de fachada de tres (3) metros.

Modificación Plan Parcial de Ordenación
Sector SR-1 "Camino de Heralta"
Mairená del Aljarafe



2.2. ESTADO MODIFICADO

Se adjunta seguidamente las Normas Urbanísticas, con la redacción definitiva resultante tras la introducción de las modificaciones previamente descritas:

TÍTULO SEXTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo 1º. Condiciones Generales de la Edificación.

Sección 3ª. Condiciones de Volumen de los Edificios.

Artículo 47º. Construcciones por encima de la Altura máxima.

1.- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura de cumbre en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa.

Los espacios interiores bajo cubierta, si expresamente lo autorizan las Normas de Zona, podrán ser habitables, si cumplen las condiciones de altura libre de piso del Uso pormenorizado que corresponda, en un 50% de su superficie, salvo en viviendas unifamiliares, en las que el porcentaje se reduce al 25%, computando a efectos del cómputo del aprovechamiento, la superficie que tenga una altura libre superior a dos (2) metros.

- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de cuatro (4) metros sobre la altura de la cornisa, con una superficie construida máxima de treinta (30) metros cuadrados, para cada núcleo de escalera, y con una ocupación inferior al 15% de la planta, y nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a cuatro (4) metros de la alineación de fachada.

Estas normas podrán ser sustituidas si existe una regulación pormenorizada y específica en las Normas Particulares de Zona.

- También se autorizarán los áticos habitables con una altura máxima de cuatro (4) metros sobre la altura de cornisa, siempre y cuando su plano de fachada esté retranqueado como mínimo tres (3) metros, respecto al plano de fachada del resto de plantas inferiores y estén expresamente autorizados por las Normas de Zona. En este caso los remates de escaleras, ascensores y otros servicios técnicos, no podrán sobrepasar en ningún punto la altura máxima del ático.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo.
- Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno con cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2.- Por encima de la altura máxima total que se obtenga no podrá admitirse construcción alguna, **salvo los paneles de captación de energía solar**, tal como se recoge en el artículo 6.30º de la Modificación Tercera del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

§

TÍTULO SEXTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo 2º. Condiciones Particulares de Zona.

Sección 1ª. Residencial Unifamiliar.

Artículo 82º. Construcciones por encima de la Altura máxima.

Sobre la última planta permitida se permiten castilletes con una superficie máxima construida del veinte (20%) de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, siempre que la altura de coronación no supere los **diez con cincuenta (10,50) metros**.

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

TÍTULO SEXTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo 2º. Condiciones Particulares de Zona.

Sección 2ª. Residencial Plurifamiliar o Colectiva.

Artículo 91º. Densidad de Vivienda.

A efectos del cumplimiento de la determinación del nº máximo de viviendas fijado, y en el caso de proyectarse apartamentos, se computarán cada tres (3) Apartamentos como dos (2) viviendas, siempre que aquellos cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Nº Dormitorios: Igual o menor de dos (2).
- Superficie Útil: Igual o menor a sesenta y cinco (65) metros cuadrados.
- Este cómputo sólo se podrá aplicar sobre un máximo del 30% del número total de viviendas.

Según las determinaciones del Artículo 11.30º del Plan General, el número máximo de actuaciones queda fijado en el siguiente cuadro:

Parcela	Nº Viviendas	Nº Actuaciones
RP 1	20	28 (24 Ap.+4)
RP 2	57	71 (42 Ap.+29)
RP 3	45	62 (51 Ap.+11)
RP 4	14	19 (15 Ap.+4)
TOTAL	136	180 (132 Ap.+48)



TÍTULO SEXTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo 2º. Condiciones Particulares de Zona.

Sección 2ª. Residencial Plurifamiliar o Colectiva.

Artículo 92º. Ocupación de la Parcela.

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será:

- Bloque aislado: Sesenta y cinco por ciento (65%).
- Bloque exento: La resultante de aplicar los parámetros de separación a linderos establecidos en el Artículo 89º.

La ocupación máxima de parcela bajo rasante será:

- **Bloque aislado: Cien por cien (100%).**
- Bloque exento: Cien por cien (100%).

El porcentaje máximo de ocupación bajo rasante se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar también trasteros e instalaciones privadas individuales o comunitarias.

TÍTULO SEXTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo 2º. Condiciones Particulares de Zona.

Sección 2ª. Residencial Plurifamiliar o Colectiva.

Artículo 95º. Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación es de PB+3 (cuatro plantas) y catorce (14) metros.

Por encima de la altura máxima se permitirán áticos con una ocupación máxima del ochenta por ciento (80%) de la planta inmediatamente inferior y una altura máxima de cuatro (4) metros, hasta alcanzar la edificación una altura máxima de **dieciocho (18) metros**, por encima de la cual no se permitirá construcción alguna.

Se permitirá la alineación del cuerpo de ático con la edificación principal en un máximo del cincuenta por ciento (50%) del perímetro de la misma, quedando el resto con un retranqueo mínimo del plano de fachada de tres (3) metros.

Sevilla, Abril de 2011

Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.



Luis Ybarra Gutiérrez

%&

Modificación Plan Parcial de Ordenación
Sector SR-1 "Camino de Peralta"
Mairena del Aljarafe

