

**ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR AUSU-10
"CARRETERA DE ALMENSILLA"
MAIRENA DEL ALJARAFE
RESUMEN EJECUTIVO**

Sevilla, mayo 2023

Propiedad :
NICOB GESTION INMOBILIARIA S.L.

Autores del Proyecto:
F. Javier Cobrerros Vime, Arquitecto colegiado nº 3.530 C.O.A.S.
Rafael Zamorano Flores, Arquitecto colegiado nº 82 C.O.A.H.



ARQUERMO ARQUITECTOS, estudio de arquitectura.
Américo Vespucio nº5 Portal 4 Pta 1ª módulo E6. 41092 Sevilla
Tel: 954 08 20 00.

COBREROS VIME FRANCISCO JAVIER -
Firmado digitalmente por COBRERROS VIME FRANCISCO JAVIER
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, serialNumber=jDK, givenName=FRANCISCO JAVIER, o=COBRERROS VIME, cn=COBRERROS VIME FRANCISCO JAVIER
Fecha: 2023.05.02 13:40:48 +02'00'

ZAMORANO FLORES RAFAEL FELIPE -
Firmado digitalmente por ZAMORANO FLORES RAFAEL FELIPE
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, serialNumber=jDK, givenName=RAFAEL FELIPE, o=ZAMORANO FLORES RAFAEL FELIPE, cn=ZAMORANO FLORES RAFAEL FELIPE
Fecha: 2023.05.02 13:41:01 +02'00'



Código Seguro De Verificación	[Redacted]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:08
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21/09/2023. EL SECRETARIO.	Página	1/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code [Redacted]		

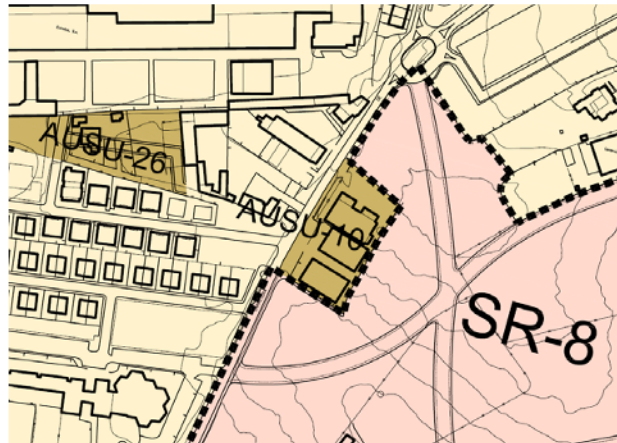
**ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR AUSU-10
"CARRETERA DE ALMENSILLA"
MAIRENA DEL ALJARAFE
RESUMEN EJECUTIVO**

El motivo de la redacción del documento es el ajustar las alineaciones, rasantes y volúmenes de las futuras edificaciones que se levantarán en el ámbito de suelo urbano AUSU-10 "Carretera de Almensilla" según la vigente Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, aprobada definitivamente el día 26 de marzo de 2.010.

El promotor es la sociedad propietaria, NICOB GESTION INMOBILIARIA S.L. con CIF B41997818, actuando como apoderada Don Fco. Javier Cobreros Vime, con DNI [REDACTED]. Los técnicos autores del presente proyecto y directores de la obra son los arquitectos F. Javier Cobreros Vime. Colegiado Nº3.530 del Colegio de Arquitectos de Sevilla y Rafael Zamorano Flores. Colegiado Nº 82 del Colegio de Arquitectos de Huelva.

El ámbito del Estudio de Detalle comprende la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector AUSU-10 según la delimitación hecha por el Plan General aprobado. En éste figura un total superficial de 4.281,00m² que comprende la totalidad de las tres parcelas catastrales señaladas en planos más la zona comprendida entre sus lindes oeste y la calzada de la Carretera de Almensilla; los linderos norte, este y sur limitan el Sector con el vecino sector de suelo urbanizable SR-8.

PLANO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO, ZONAS Y SISTEMAS DEL PGOU.



CLASIFICACIÓN	
SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE
S. U. CONSOLIDADO	S.U. ORDENADO
S. U. NO CONSOLIDADO	S.U. SECTORIZADO

De acuerdo con los objetivos marcados por la ficha de planeamiento del Sector en el Plan General el suelo residencial obtenido se integrará en la expansión urbana prevista en el vecino Sector SR-8; como puede verse en la información gráfica que acompañamos, este sector envuelve completamente al nuestro determinando no sólo sus nuevas alineaciones exteriores sino también el tratamiento y carácter de las nuevas edificaciones. Las edificaciones previstas en la ordenación vecina (grandes manzanas con bloques compactos de tipología abierta de hasta seis plantas de altura) son perfectamente compatibles con la normativa de nuestro sector, siendo además una solución volumétrica aconsejable. El Estudio de Detalle define una única parcela edificable de uso residencial que comprende toda la superficie neta disponible y una parcela de cesión de viario.



Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora	[REDACTED]
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:08	[REDACTED]
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21/09/2023. EL SECRETARIO.	Página	2/6	[REDACTED]
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code [REDACTED]			

AUSU-10					
Superficie sector		4.281,00 m2			
Cesión viario		673,00 m2	15,72%		
Superficie parcela		3.608,00 m2	84,28%		
Edificabilidad		7.216,00 m2c	2,00 m2c/m2s		
	VPO (12%)	884,00 m2c			
	Libre	6.332,00 m2c			
Aprovechamiento		1,68 m2c/m2s			
		7.216,00 UA			
	VPO (0,50)	442,00 UA			
	Libre (1,00)	6.332,00 UA			
Número de viviendas		86			
	VPO	12			
	Libres	74			
Cálculo parcela equivalente 10% de cesión			Edificabilidad	Suelo	Parc. Mínima
Cesión aprovechamiento		721,60 UA			
Cesión VPO		442,00 UA	884,00 m2		
Déficit vda libre		279,60 UA	279,60 m2		
			1.163,60 m2	16,125%	581,80 m2
					600,00 m2

Se define un volumen máximo dentro del cual se desarrollará la edificación futura. Este volumen se fija de acuerdo con las condiciones de la Ficha de Planeamiento del Sector, con las Condiciones Particulares de la Zona correspondiente a la Ordenanza 4ª, Bloque Extensivo, tipo B y con las Condiciones sobre la Posición y Aprovechamiento de las Edificaciones.

De acuerdo con el art. 9.9 de las Normas Urbanísticas, con la tabla que recoge las características de las Áreas de Reparto y con la ficha de desarrollo, obtenemos:

		Planeamiento	Estudio de detalle
Superficie sector		4.281,00 m2	4.281,00 m2
Cesión viario		673,00 m2	673,00 m2
Superficie parcela		3.608,00 m2	3.608,00 m2
Edificabilidad		7.216,00 m2c	7.216,00 m2c
	VPO (12%)	884,00 m2c	884,00 m2c
	Libre	6.332,00 m2c	6.332,00 m2c
Aprovechamiento	Tipo	1,68 m2c/m2s	1,68 m2c/m2s
	Máximo	7.216,00 UA	7.216,00 UA
	VPO (0,50)	442,00 UA	442,00 UA
	Libre (1,00)	6.332,00 UA	6.332,00 UA
	Cesión aprovechamiento (10%)	721,60 UA	721,60 UA
Número de viviendas	Totales	86	86
	VPO	12	12
	Libres	74	74

.Uso Bloque Extensivo, tipo B.
 .Altura, número de plantas 20m., 6 plantas.
 .Ocupación máx. 50% s/parcela neta 1.980,00 m2.
 . Edificabilidad máxima 7.216 m2c
 . Densidad máxima 86 viviendas
 . Distribución aprovechamiento



Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:08
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21/09/2023. EL SECRETARIO.	Página	3/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code		

Fincas aportadas		
Finca 1	1.620,00 m2	37,84%
Finca 2	480,00 m2	11,21%
Finca 3	1.860,00 m2	43,45%
Fincas con aprovechamiento	3.960,00 m2	92,50%
Viario público	321,00 m2	7,50%
Suma sector	4.281,00 m2	
Fincas resultantes		
Parcela residencial	3.608,00 m2	
Parcela de viario público	673,00 m2	
Suma sector	4.281,00 m2	

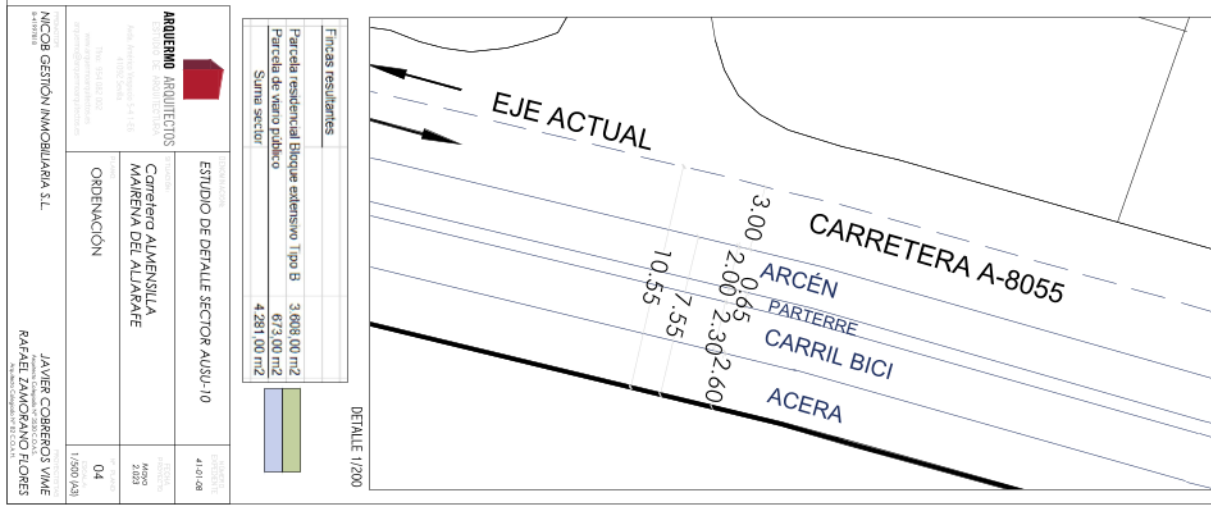
Sevilla mayo de 2.023

Los técnicos redactores:

Javier Cobreros Vime, arquitecto col. nº3.530 COAS
Rafael Zamorano Flores, arquitecto col. nº82 COAH



Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:08
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21/09/2023. EL SECRETARIO.	Página	4/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/		

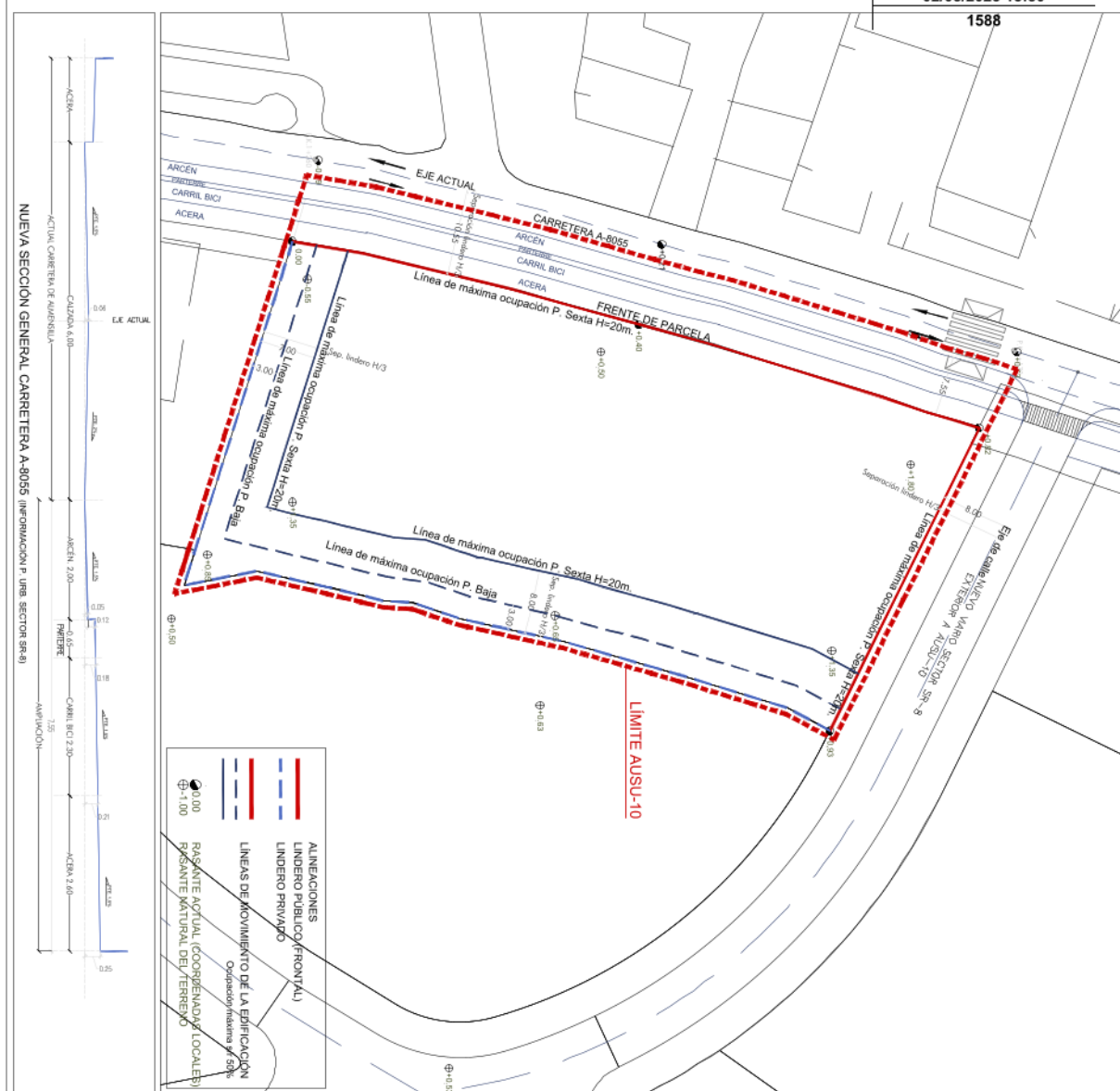


ARQUEMIO ARQUITECTOS Avda. Antonio Machado, 4-11-15 41013 MAIRENA DEL ALJARAFE (SE) Tlf: 951 801 802 www.arquemioarquitectos.com		ESTUDIO DE DETALLE SECTOR AUSU-10 4/10/28	
ORDENACIÓN 04		1/200 (A3)	
MAIRENA DEL ALJARAFE		Mayo 2023	
RAFAEL ZAMORANO FLORES Arquitecto de Oficio		JAVIER COBBEROS VIMBE Arquitecto de Oficio	
NICOB GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.		41013 MAIRENA DEL ALJARAFE (SE)	

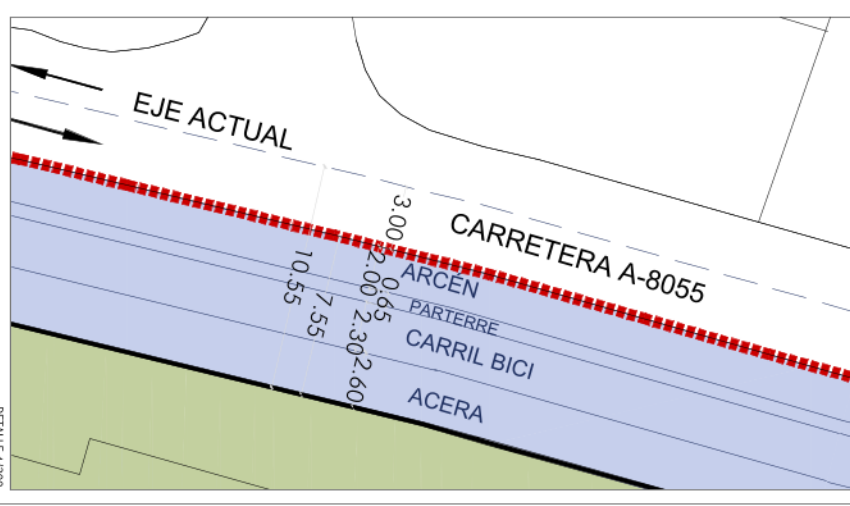
Fincas resultantes	
Parcela residencial Bloque extensivo Tipo B	3.608,00 m ²
Parcela de viario público	673,00 m ²
Suma sector	4.281,00 m ²



Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:08
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21/09/2023. EL SECRETARIO.	Página	5/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/[REDACTED]		



ARQUERMO ARQUITECTOS María Jesús Rodríguez 4-11-15 Tel: 910 100 000 www.arquermo.com		ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ALSU-10 4/10/23	
Carretera ALMENSILLA MAIRENA DEL ALJARAFE		MAYO 2023	
ALINEACIONES, RASANTES, CONDICIONES DE VOLUMEN.		05	
NICOB GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.		JAVIER COBBERROS VÍME RAFAEL ZAMORANO FLORES	



Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:08
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21/09/2023. EL SECRETARIO.	Página	6/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code [REDACTED]		