

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE AUSU-26

Calle CALAHOYA

MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

JOSE MANUEL MELÉNDEZ RODRÍGUEZ
ARQUITECTO COAS 2961

SANTIAGO MELÉNDEZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO COAVN 5184

4 de FEBRERO de 2019

Firmado digitalmente por: MELENDEZ
RODRIGUEZ JOSE MANUEL
Fecha y hora: 04.02.2019 :

Firmado digitalmente por: MELENDEZ
GUTIERREZ SANTIAGO -
Fecha y hora: 04.02.2019 :

Código Seguro De Verificación:	3XOvwW3ayTb9v5fUdjLoCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:58
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía nº 528/19 de 26/02/2019. EL SECRETARIO	Página	1/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3XOvwW3ayTb9v5fUdjLoCA==		



Código Seguro De Verificación:	0njRrWRgLIBA+bJs8wGchg--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:01
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 9/05/2019. EL SECRETARIO.	Página	1/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0njRrWRgLIBA+bJs8wGchg==		



III. RESUMEN EJECUTIVO..... 3

 3.1. Antecedentes..... 3


 3.2. Iniciativa y Objeto..... 3


 3.3. Situación y ámbito..... 3

 3.4. Equipo Redactor..... 3

 3.5. Cuadro resumen de la ordenación..... 4

 3.6. Planos 5

Código Seguro De Verificación:	3XOvwW3ayTb9v5fUdjLOcA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:58	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía nº 528/19 de 26/02/2019. EL SECRETARIO	Página	2/8	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3XOvwW3ayTb9v5fUdjLOcA==			

Código Seguro De Verificación:	0njRrWRgLIBA+bJs8wGchg--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:01	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 9/05/2019. EL SECRETARIO.	Página	2/8	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0njRrWRgLIBA+bJs8wGchg==			

III. RESUMEN EJECUTIVO

3.1. Antecedentes.

El presente **Modificado del Estudio de Detalle de la AUSU-26** "Calle CALAHOYA" del PGOU de Mairena del Aljarafe, tiene por objeto subsanar las diferencias dimensionales detectadas entre la realidad física y las adoptadas en el estudio de detalle redactado en su día.

Entre las determinaciones fijadas por el Estudio de Detalle referenciado, figuraba la geometría de las parcelas, además del resto de determinaciones inherentes a esa figura de planeamiento; esto suponía cierta rigidez en el posterior desarrollo de la unidad, sino se utilizaba en su redacción de un exhaustivo levantamiento topográfico, como así ha sido. Tras el levantamiento topográfico realizado en la actualidad, se han detectado variaciones sustanciales en la geometría de la unidad, que provocan diferencias importantes en forma y superficie de las parcelas que el estudio de detalle había definido, por tanto, imposible de gestionar conforme a la normativa urbanístico-registral, además de ser inadecuado para el desarrollo edificatorio de la misma.

En segundo lugar, y si cabe más importante, se ha detectado que el estudio de detalle aprobado no se ajustaba al límite fijado por el Plan General, dejando una porción de terreno al oeste del ámbito, fuera del desarrollo del mismo.

El presente modificado del Estudio de Detalle se justifica en la definición de la ordenación de rasantes, volúmenes, en la geometría de las parcelas por él descritas, y por supuesto, ajustado al ámbito fijado por el PGOU cómo no podría ser de otra forma.

3.2. Iniciativa y Objeto.

Se redacta el presente documento según iniciativa de Negocios Full Equipe S.L: con CIF B-88049283 y domicilio en calle Pardo Bazán n.º 31, 28016 Madrid.

El objeto del Modificado del Estudio de Detalle es definir las alineaciones, rasantes y volúmenes en el ámbito del mismo.

3.3. Situación y ámbito.


El ámbito de actuación del presente Modificado de Estudio de Detalle comprende los terrenos pertenecientes a la Unidad de actuación A.U.S.U.-26 del Plan General Adaptado a la LOUA de Mairena del Aljarafe.


Los terrenos están calificados como Residencial Unifamiliar Adosada Tipo B, tienen forma trapezoidal y se sitúan entre las traseras de casas con acceso desde calle Calahoya y el cerramiento sur de las instalaciones industriales de la empresa Euroлива.

El levantamiento topográfico arroja una superficie total de **5126,41 m²** de superficie.

3.4. Equipo Redactor.

El presente documento es redactado los arquitectos D.José Manuel Meléndez Rodríguez, colegiado 2961 del COA de Sevilla y D.Santiago Meléndez Gutiérrez colegiado 5184 del COA Vasco-Navarro y con domicilio profesional en Sevilla , avenida San Francisco Javier 9, Edif. Sevilla-2, 5º- mód. 30. 41005

Código Seguro De Verificación:	3XOwvW3ayTb9v5fUdjLOcA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:58	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía nº 528/19 de 26/02/2019. EL SECRETARIO	Página	3/8	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3XOwvW3ayTb9v5fUdjLOcA==			

Código Seguro De Verificación:	0njRrWRg1IBA+bJs8wGchg--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:01	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 9/05/2019. EL SECRETARIO.	Página	3/8	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0njRrWRg1IBA+bJs8wGchg==			

3.5. Cuadro resumen de la ordenación

Las superficies resultantes de la ordenación establecida por el presente modificado son las siguientes:

Suelo Público:

USO	Superficies ESTUDIO DETALLE (m ²)	Superficies PGOU (m ²)
Viales	1349,02	1163,00
Sistema Local de Espacios Libres	825,54	777,00
SUBTOTAL	2174,51	1940,00

Suelo Privado:

USO	Superficies ESTUDIO DETALLE (m ²)	Superficies PGOU (m ²)
Residencial. Unifamiliar Adosado (Tipo B)		
Ud. Morfológica N° Superficie (m ²)		
1 305.21		
2 492.66		
3 324.72		
4 327.14		
5 343.56	2951,85	2884,00
6 383.06		
7 374.17		
8 401.33		
TOTAL	5126,41	4824,00

Y los aprovechamientos resultantes de la ordenación son los siguientes:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE Estudio de Detalle según PGOU	UA/m ² .	APROVECHAMIENTO Estudio Detalle según PGOU
Residencial. Unifamiliar Adosado (Tipo B)	4824	0.72	3466

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE ESTUDIO DETALLE	UA/m ² .	APROVECHAMIENTO
Residencial. Unifamiliar Adosado (Tipo B)	5126,41	0.6761	3466

Conforme a la superficie real que la unidad tiene, el aprovechamiento de la misma es de 3466 UA / 5126,41 m²s = 0.6761 UA/m².

Y sobre parcela neta seria de 3466 /2990,98 m²c máximo =1,1588 UA/m²c

En Sevilla, Febrero de 2019

El Arquitecto :

El Arquitecto :

José Manuel Meléndez Rodríguez.
COAS 2961

Santiago Meléndez Gutiérrez.
COAVN 5184

Página 4


Código Seguro De Verificación:	3XOwvW3ayTb9v5fUdjLOcA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:58
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía nº 528/19 de 26/02/2019. EL SECRETARIO	Página	4/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3XOwvW3ayTb9v5fUdjLOcA==		




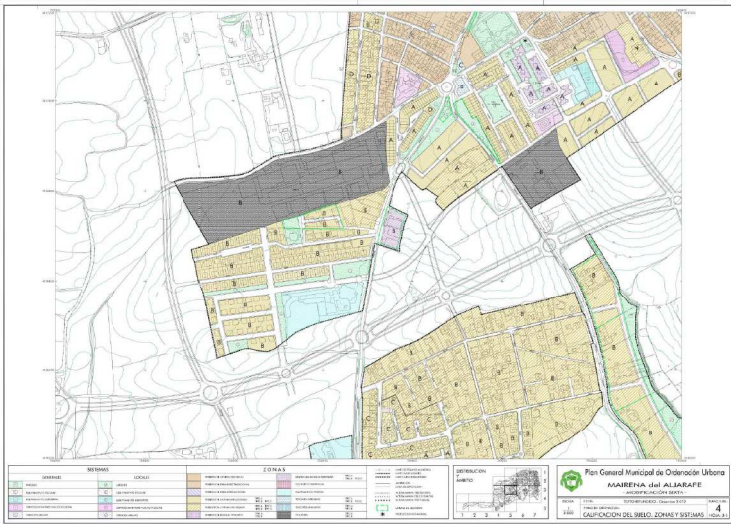
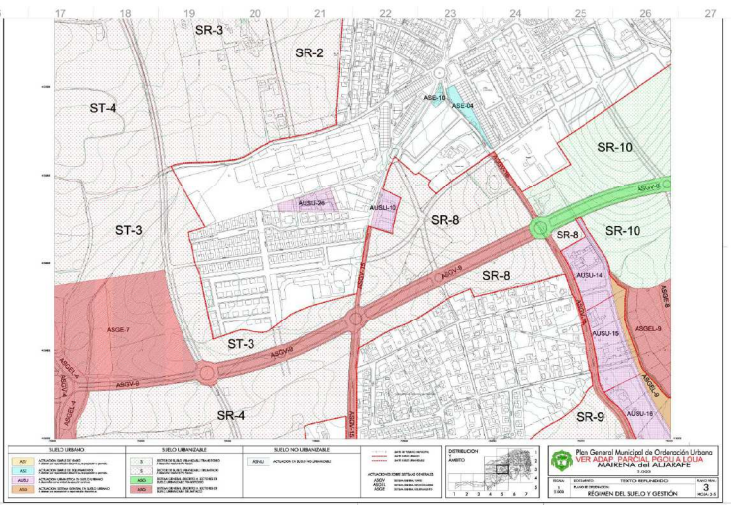
Código Seguro De Verificación:	0njRrWRglIBA+bJs8wGchg--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:01
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 9/05/2019. EL SECRETARIO.	Página	4/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0njRrWRglIBA+bJs8wGchg==		



3.6. Planos

Código Seguro De Verificación:	3XOvwW3ayTb9v5fUdjLoCA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:58	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía nº 528/19 de 26/02/2019. EL SECRETARIO	Página	5/8	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3XOvwW3ayTb9v5fUdjLoCA==			

Código Seguro De Verificación:	0njRrWRgLIBA+bJs8wGchg--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:01	
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 9/05/2019. EL SECRETARIO.	Página	5/8	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0njRrWRgLIBA+bJs8wGchg==			



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DOCUMENTO APROBACION INICIAL

UNIDAD DE ACTUACION: AURU-16 MARQUES DEL ALJARAFE (SEVILLA) SEVILLA, JUNIO DE 2019

PLAN: Estado Firmado Fecha y hora 27/02/2019 09:47:58
 Observaciones: PÁGINA 24 25 26 27
 Firmado por: Juan Damian Aragón Sánchez
 Observaciones: DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía nº 528/19 de 26/02/2019. EL SECRETARIO.
 Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3XOwvW3ayTb9v5FUdjLOca==



Código Seguro De Verificación:	0njRrWRgLIBA+bJs8wGchg--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:01
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 9/05/2019. EL SECRETARIO.	Página	6/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0njRrWRgLIBA+bJs8wGchg==		





MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
 UNIDAD DE CALIFICACIÓN: A-1 (U-1)
 PROMOTOR: NEGOCIOS FALGAPPE, S.L. (CIF: B28102371)
 PLANO DE ORDENACIÓN, ORDENACIÓN ESTABLECIDA
 ESCALA: 1:200
 SEVILLA, julio de 2018.
PO.01
 PLANOS DE ORDENACIÓN
 0. José María Muñoz (C.A.A. 2810) 1. María Victoria Calvo (C.A.A. 2810)

LO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN AUSU-26 "CALLE CALAHOYA" PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

Código Seguro De Verificación:	3X0wvW3ayTb9v5fUd+jLoCA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:58
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía nº 528/19 de 26/02/2019. EL SECRETARIO.	Página	8/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3X0wvW3ayTb9v5fUd+jLoCA==		



Código Seguro De Verificación:	0njRrWRglIBA+bJs8wGchg--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:01
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el PLENO de la Corporación en sesión celebrada el 9/05/2019. EL SECRETARIO.	Página	8/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0njRrWRglIBA+bJs8wGchg==		

