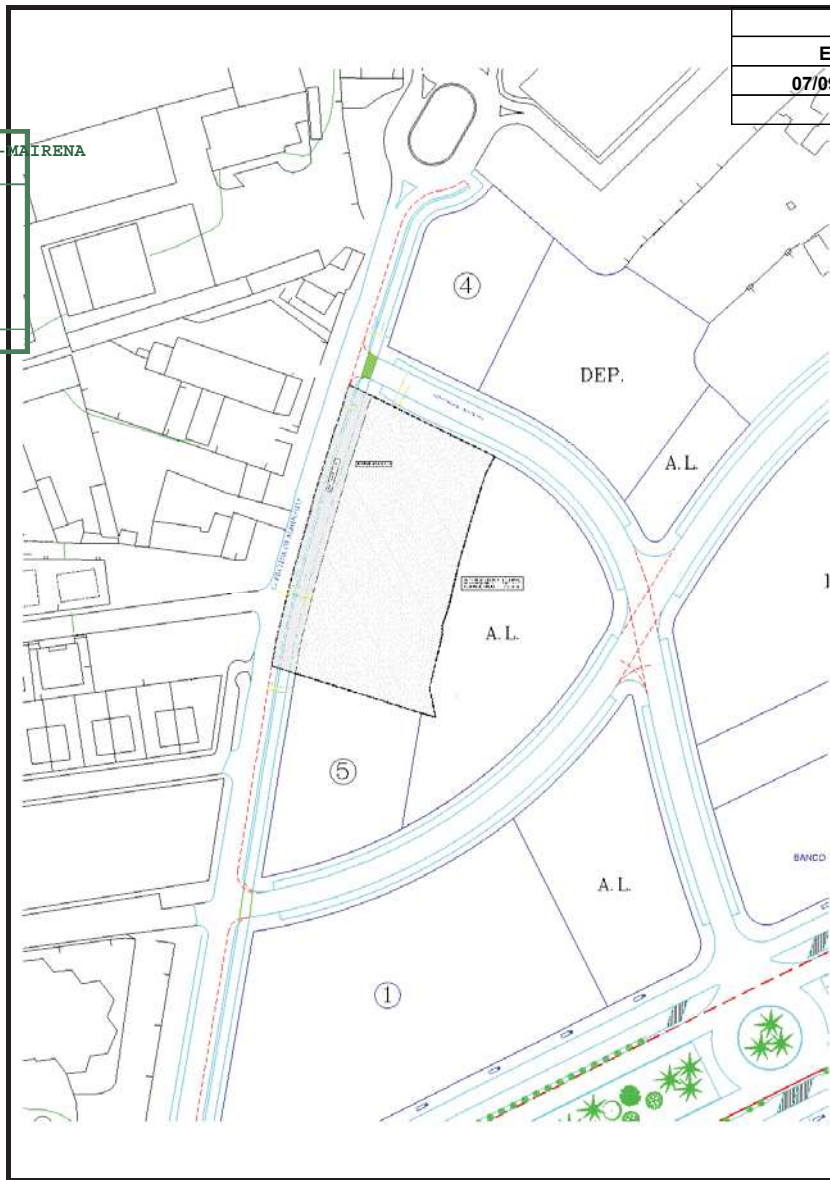


GMU
ENTRADA
07/09/2022 00:00
2570

GERENCIA MUNICIPAL URBANISMO-MAIRENA DEL ALJARAFE
REGISTRO DE ENTRADA
07/09/2022 10:01
ENTRADA NÚMERO: 2570



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

Sevilla, setiembre 2022

Propiedad :
NICOB GESTION INMOBILIARIA S.L.

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

COBREROS VIME FRANCISCO JAVIER
 Firmado digitalmente por COBREROS VIME FRANCISCO JAVIER
 Nombre de reconocimiento (DN): CN=COBREROS VIME FRANCISCO JAVIER, OU=COBREROS VIME FRANCISCO JAVIER, O=COBREROS VIME FRANCISCO JAVIER, C=ES
 Fecha: 2022.09.07 09:45:12 +02'00'

ZAMORANO FLORES RAFAEL FELIPE
 Firmado digitalmente por ZAMORANO FLORES RAFAEL FELIPE
 Nombre de reconocimiento (DN): CN=ZAMORANO FLORES RAFAEL FELIPE, OU=ZAMORANO FLORES RAFAEL FELIPE, O=ZAMORANO FLORES RAFAEL FELIPE, C=ES
 Fecha: 2022.09.07 09:45:14 +02'00'



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

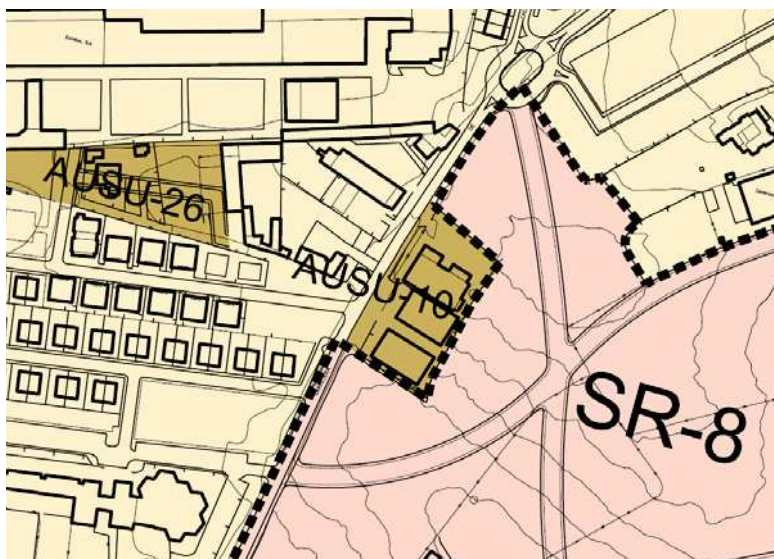
ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR AUSU-10 "CARRETERA DE ALMENSILLA" MAIRENA DEL ALJARAFE RESUMEN EJECUTIVO

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 27292398-M. Los técnicos autores del presente proyecto y directores de la obra son los arquitectos F. Javier Cobreros Vime. Colegiado N°3.530 del Colegio de Arquitectos de Sevilla y Rafael Zamorano Flores. Colegiado N° 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	
	S. U. CONSOLIDADO
	S. U. NO CONSOLIDADO
SUELO URBANIZABLE	
	S. U. ORDENADO
	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.

GMU
ENTRADA
07/09/2022 00:00
2570

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	

GMU
ENTRADA
07/09/2022 00:00
2570

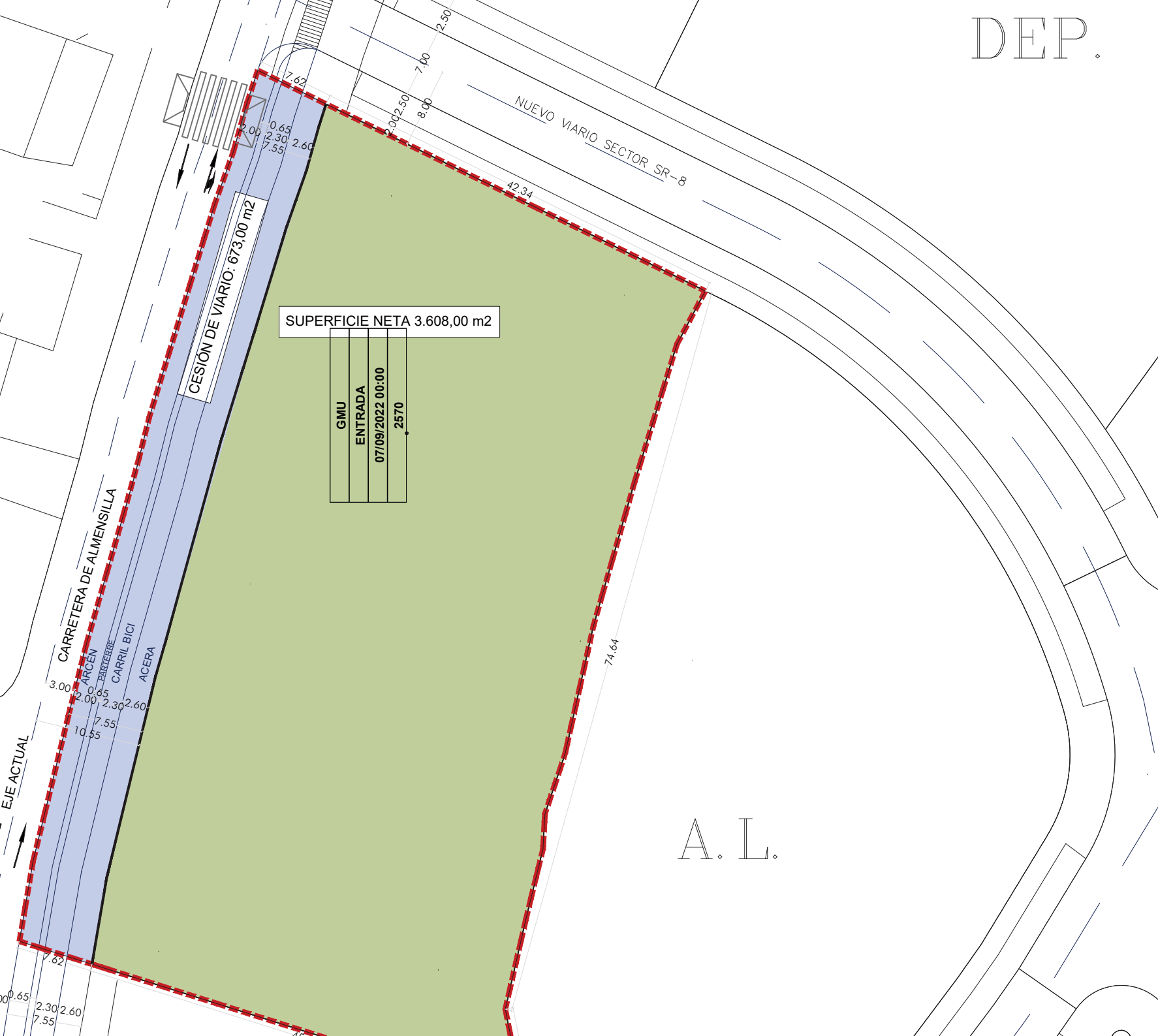
Fincas aportadas			
Finca 1		1.620,00 m2	37,84%
Finca 2		480,00 m2	11,21%
Finca 3		1.860,00 m2	43,45%
Fincas con aprovechamiento		3.960,00 m2	92,50%
Viaro público		321,00 m2	7,50%
Suma sector		4.281,00 m2	
Fincas resultantes			
Parcela residencial		3.608,00 m2	
Parcela de viario público		673,00 m2	
Suma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

Sevilla a 7 de setiembre de 2.022

Los técnicos redactores:

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

DEP.



CESIÓN DE VIARIO: 673,00 m2

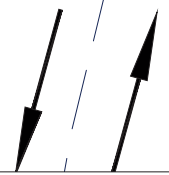
SUPERFICIE NETA 3.608,00 m2

GMU
ENTRADA
07/09/2022 00:00
2570

A. L.

CARRERA DE ALMENSILLA

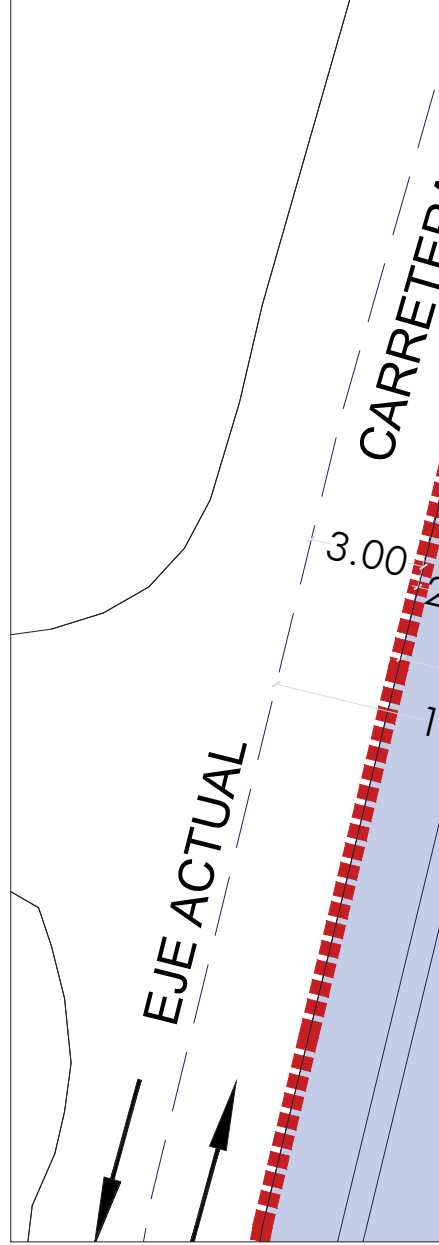
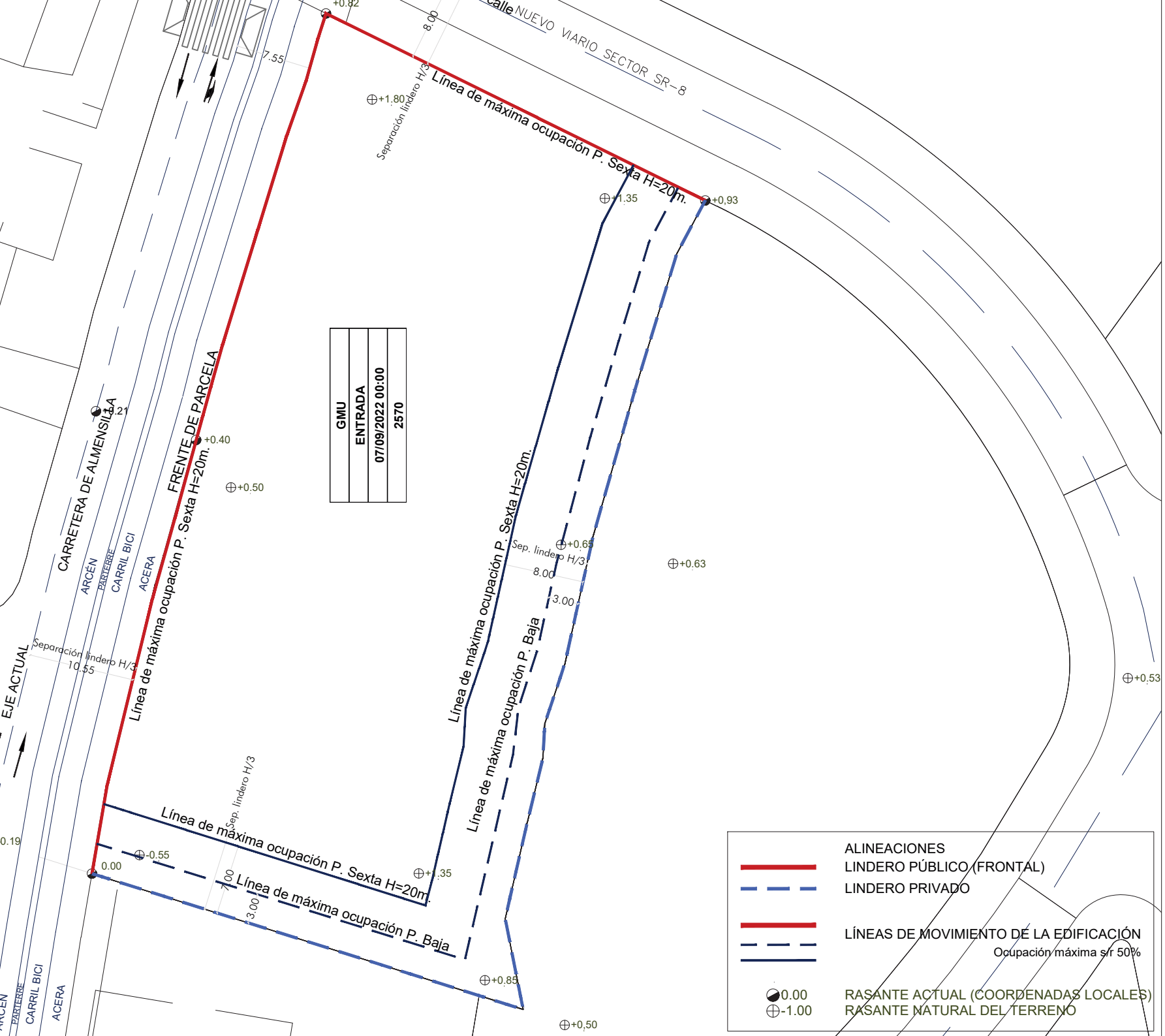
EJE ACTUAL



Fincas resultantes	
Parcela residencial Bloque extensivo Tipo	
Parcela de viario público	
Suma sector	



DENOMINACIÓN:
ESTUDIO DE DETALLE



	ALINEACIONES
	LINDERO PÚBLICO (FRONTAL)
	LINDERO PRIVADO
	LÍNEAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
	Ocupación máxima s/r 50%
	RASANTE ACTUAL (COORDENADAS LOCALES)
	RASANTE NATURAL DEL TERRENO

Fincas resultantes	
Parcela residencial Bloque extensivo Tip	
Parcela de viario público	
Suma sector	

	DENOMINACIÓN: ESTUDIO DE DET
--	---------------------------------