

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 1

Firmado digitalmente por: MELENDEZ
GUTIERREZ SANTIAGO -
Fecha y hora: 04.02.201

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55
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	1/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==		



Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04
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	1/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ==		



I. MEMORIA	4
1. Antecedentes administrativos y ámbito de actuación	4
1.1. Antecedentes	4
1.2. Iniciativa y Objeto	4
1.3. Situación y ámbito	4
1.4. Descripción de la parcela	5
1.5. Justificación de la procedencia de su formulación	5
2. Planeamiento de desarrollo	6
2.1. Ficha del Programa de Actuación. Aprovechamiento	6
2.2. Ordenanza de Vivienda Unifamiliar adosado Nivel B	7
2.3. Gestión y aprovechamiento tipo según PGOU. Área de reparto	9
3. Estado Actual. Usos	9
4. Ordenación propuesta	9
4.1. Alineaciones y rasantes	9
4.2. Ordenación de volúmenes	10
4.3. Aparcamientos	10
5. Cuadro resumen	10
6. Gestión y desarrollo del Estudio de Detalle	11
6.1. Establecimiento del sistema de actuación	11
6.2. Infraestructuras	12
II. PLANOS	14
INFORMACIÓN	14
I.1. Situación y Emplazamiento	14
I.2. Estado Actual	14
I.3. Estructura de la Propiedad	14
I.4. Infraestructuras Existentes	14
ORDENACIÓN	14
O.1. Ordenación Establecida	14
O.2. Alineaciones y Rasantes	14
O.3. Red Viaria. Perfiles	14
O.4. Parcelación de unidades morfológicas	14

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55	
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	2/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==			

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04	
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	2/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ==			

O.5. Infraestructuras propuestas	14
III. RESUMEN EJECUTIVO.....	15
3.1. Antecedentes.....	15
3.2. Iniciativa y Objeto.....	15
3.3. Situación y ámbito.....	15
3.4. Equipo Redactor.....	15
3.5. Cuadro resumen de la ordenación.....	16

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55	
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	3/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==			

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04	
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	3/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==			

I. MEMORIA.

1. Antecedentes administrativos y ámbito de actuación

1.1. 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.

El estudio de detalle de la AUSU-26, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe el 28 de marzo de 2008, por tanto documento de planeamiento de desarrollo vigente. Como tal aprobación se produjo con anterioridad a la redacción de la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA, cuando se redactó esta Adaptación, en el apartado 3.1.1.2 de su memoria justificativa, se especificó la adscripción de esa *unidad* al suelo urbano no consolidado (clasificación conforme LOUA) hasta tanto en cuanto no se completase la urbanización y la gestión de los mismos.

Actualmente, en el momento de la gestión de dicha unidad, se ha detectado que la geometría no es exacta y por tanto, la forma y dimensiones de las parcelas en éste descrita difieren de las que realmente podrían resultar, por lo cual, por parte de la sociedad promotora impulsora de la gestión de la unidad, en coordinación con los servicios de Planeamiento del Ayuntamiento, decide tramitar el presente *modificado* ordinario del estudio de detalle.

El Plan General se aprobó definitivamente el 23 de mayo de 2003, y su Texto Refundido de 19 de diciembre de 2003, la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA conforme al Decreto 11/2008 se aprobó el 26 de marzo de 2010. El presente *Modificado de Estudio de Detalle* de la A.U.S.U.-26, desarrolla pues, las determinaciones que se fijan para esa unidad en el planeamiento general descrito y vigente de Mairena del Aljarafe.

1.2. 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.

1.3. 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.

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55	
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	4/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==			

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04	
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	4/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==			

1.4. Descripción de la parcela.

La AUSU-26 "Calle Calahoya" es de forma sensiblemente trapezoidal y cuyos límites son:

Al Norte: con las instalaciones de Euroлива

Al Este: con el camino de tierra con acceso desde la carretera A-8055. Mairena-Almensilla

Al Sur: con traseras de viviendas que tienen su acceso por calle Calahoya y con zona de espacios libres locales.

Al Oeste: con trasera de la parcela de vivienda que tiene su acceso desde calle Calahoya por la zona peatonal de la plaza o jardines públicos antes mencionados.



Aunque conste la existencia de una edificación, en la actualidad no son más que restos de la misma al estar derruida.

1.5. Justificación de la procedencia de su formulación.

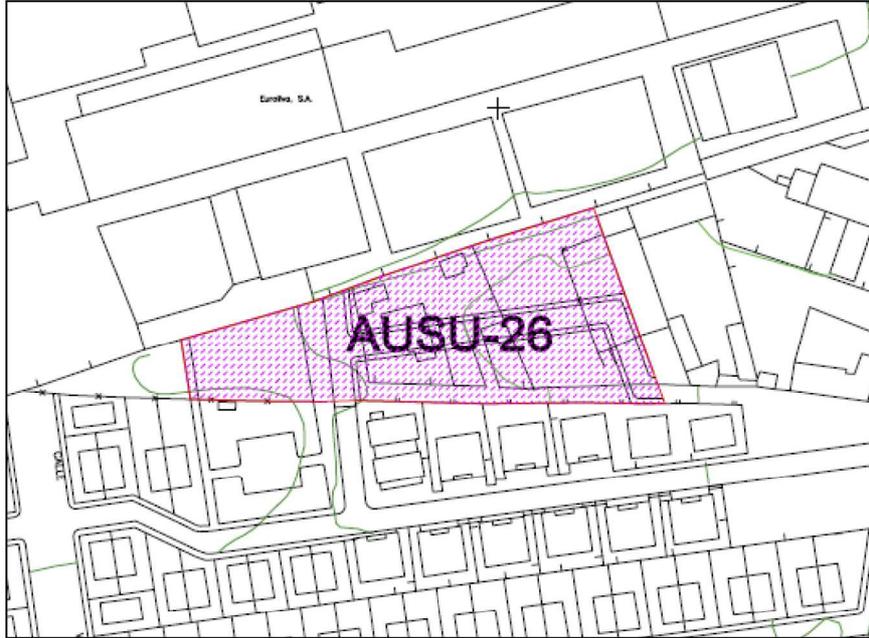
Como se ha descrito, el estudio de detalle que desarrolla la unidad, se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de marzo de 2008. Tras la aprobación de la Adaptación del PGOU a la LOUA, ese ámbito se adscribió al suelo urbano no consolidado (clasificación conforme LOUA) hasta tanto en cuanto no se completase la urbanización y la gestión de los mismos.

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.

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDq8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55	
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	5/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDq8Q3fHE5Zraw6/Q==			

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04	
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	5/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ==			

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.



2. Planeamiento de desarrollo

2.1. Ficha del Programa de Actuación. Aprovechamiento.

La ficha del Programa de Actuación del Plan General de Mairena, establece las siguientes condiciones de ordenación del Estudio de Detalle:

OBJETIVOS:			
Ordenar el vacío urbano existente entre la calle Calahoya y las instalaciones de Euroilva.			
CARACTERÍSTICAS DE ORDENACION:			
Superficie Bruta:	4.824 m ²	Uso:	Aprovechamiento
Cesiones	Viario 1.163 m ²	Residencial Unifamiliar adosada B	3.466 m ² c
	Espacio Libre 777 m ²	Ap. Total:	0,72 m ² c/ m ² s

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55	
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	6/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==			

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04	
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	6/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==			

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO			
GESTIÓN:			
Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	SU Nº 26	Ap. de la U.E.:	3.466 UA
Ap. Tipo:	0,72 UA/ m ²	Ap. Tipo:	3.466 UA
Cesiones:	Viarío, espacio libre		
Instrumentos:	Proyecto de Compensación, proyecto de urbanización		
Requiere la demolición de vivienda unifamiliar con 250 m ² construidos			

Se aplicaran las ordenanzas de zona Residencial Unifamiliar adosado Tipo B

En los cuadros resumen de ordenación de la Memoria justificativa del PGOU, también se establece el número máximo de viviendas para la AUSU-26, en 16 viviendas.

2.2 Ordenanza de Vivienda Unifamiliar adosado Nivel B.

Conforme al art. 10.63. Clasificación en Grados, las ordenanzas particulares serán las correspondientes al Nivel B. Se transcriben a continuación los artículos concretos de aplicación:

Art. 10.61 Uso Característico.

El uso característico es el de la vivienda unifamiliar.

Art. 10.62 Usos Compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial en primera categoría

b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.
- Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
- Recreativo.

- Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.

b) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: Todos los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el artículo 5.27.

Art. 10.63.2

-Nivel B:La unidad morfológica para el grado B la constituye la agrupación de 2 viviendas.

Art. 10.64. Condiciones de Parcela

Todas las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del PGOU serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los niveles las condiciones siguientes:

a) La longitud mínima del lindero frontal:

-Nivel B: diez (10) metros

b) Superficie mínima de parcela:

-Nivel B: ciento cincuenta (150) metros cuadrados

c) En el nivel B no se autorizaran reparcelaciones, segregaciones o agregaciones, que no contemplen el conjunto de la Unidad Morfológica con la autorización expresa de los propietarios afectados

d) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

e) Las agregaciones de parcelas no podrán sobrepasar las siguientes superficies o número de parcelas:

Página 7

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55
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	7/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==		



Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04
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	7/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==		



-Nivel B: dos parcelas y quinientos (500) metros cuadrados.

Art. 10.65

1. En todas y cada una de las parcelas que componen la misma unidad morfológica, la línea de edificación deberá coincidir o podrá retranquearse del lindero frontal según se establece para cada nivel:
.../.
-Niveles B y D: la edificación se dispondrá con un retranqueo mínimo de tres (3) metros sobre la alineación oficial.
.../.
2. En todas las parcelas que conforman la misma unidad morfológica, la línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales según se establece para cada nivel:
.../.
3. La separación de la línea de edificación a fondo de parcela será igual o superior a los siguientes valores:
-Niveles A, B, y D: un mínimo de tres (3) metros.
4. Con carácter excepcional, se podrán autorizar edificaciones auxiliares, desvinculadas del uso principal, tanto en cuanto al uso, como en cuanto a separación física de los volúmenes, y destinadas a trasteros o similares con superficie proporcional a su destino, adosadas a los linderos traseros, que no cumplan las dimensiones de posición definidas en los apartados anteriores, siempre que dichas edificaciones no superen la altura máxima de una planta, y la altura máxima del cerramiento de parcela o en su defecto tres metros de altura total.
5. .../.

Art. 10.66. Ocupación de la Parcela

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- .../.
- Nivel B: setenta por cien (70%).
- .../.

Art. 10.67. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:
.../.
2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.

Art. 10.68. Altura de la Edificación.

1. En los Niveles A, B, y C, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta baja los volúmenes cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a un (1,00) metro sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio, salvo en los casos de edificaciones preexistentes, en que se considerará como rasante de planta baja la existente. .../.
2. Sobre la última planta permitida en los Niveles A, B, se autorizarán castilletes con una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie construida en la última planta, siempre que la altura de coronación no supere los diez con cincuenta (10.50) metros, y piezas habitables bajo cubierta, considerando que la altura de cornisa máxima se establece en siete(7) metros, y que la altura máxima de cumbrera será de diez con cincuenta (10.50) metros, de acuerdo con las normas generales de edificación al respecto.

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55	
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	8/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==			

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04	
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	8/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ==			

3. En cualquier caso la autorización de edificaciones por encima de la altura máxima, sólo será autorizable con un diseño unitario para el conjunto de la unidad morfológica, y nunca de manera independiente para cada vivienda de la agrupación.

Art. 10.69. Condiciones Estéticas

1. El tratamiento de la composición de fachada, del volumen y de la cubierta de las distintas edificaciones tendrá una concepción unitaria dentro de cada unidad morfológica.
2. Las obras de ampliación o reforma de edificaciones existentes, solo serán autorizables, aunque cumplan las condiciones de edificación expuestas en los artículos anteriores, si mantienen y no desvirtúan el concepto unitario de cada unidad morfológica.
3. Los proyectos de nueva planta, de ampliación o reforma deberán incorporar documentación gráfica justificativa de la composición de volúmenes y fachadas del conjunto de la unidad morfológica.
4. Será obligatorio vallar las parcelas. Los cerramientos de fachada podrán ser opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos metros y medio de altura. Los cerramientos de linderos podrán ser opacos hasta dos metros y medio de altura. La autorización de obras de reforma sobre los cerramientos deberá regirse con los mismos criterios expuestos en el apartado 2.

Art. 10.70. Reserva de la Dotación de Aparcamientos

Para el nivel B, la dotación de aparcamiento podrá resolverse tanto en sótano como en planta baja o en la superficie libre de parcela, tanto de manera individualizada para cada vivienda, como en el conjunto de la agrupación morfológica, si esta coincidiera con la parcela catastral

2.3 Gestión y aprovechamiento tipo según PGOU. Área de reparto

La Gestión:

Sistema de actuación: Compensación.

Titularidad a iniciativa : Privada.

Área de Reparto : SU n.º 26

Ap. de la UE: 3466 UA

Ap. Tipo: 0,72 UA/m². 3466 UA

Cesiones: Viario y espacio libre.

Instrumentos de desarrollo: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

3. Estado Actual. Usos.

En la actualidad los terrenos no tienen uso alguno, salvo el extremo oeste donde consta la ocupación de esa zona por la vivienda con la cual colinda.

4. Ordenación propuesta

4.1 Alineaciones y rasantes.

Tras el levantamiento topográfico, la unidad arroja una superficie de **5126,41 m²** ligeramente superior a la especificada en la ficha del PGOU, pero sustancialmente diferente en forma a la del estudio de detalle que con anterioridad se aprobó. Los límites son los grafiados en el planeamiento general.

El presente modificado establece la ordenación indicada por el planeamiento general y por tanto las nuevas alineaciones y rasantes que dimanar de la realidad física de la unidad.: el viario local propuesto se emboca por el este en el camino existente, y se ajusta *dimensionalmente por el oeste para hacerlo coincidir con el vial que linda con los espacios libres de la calle Calahoya*. Las dimensiones, por tanto, del acerado y de la zona de circulación, son las previstas por el PGOU, con los pequeños reajustes necesarios para acordarlo con el sistema viario existente.

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55	
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	9/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==			

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04	
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	9/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==			

Esta ordenación deja una zona de espacios libres en el oeste de la unidad, para completar los espacios libres existentes, y a ambos lados del nuevo vial dos zonas residenciales para viviendas unifamiliares.

La superficie de cesión para espacios libres es ligeramente superior a la prevista por el planeamiento general, pero los límites son muy definidos y no se puede ajustar más de lo realizado. Del mismo modo la superficie de cesión de viales es también ligeramente superior a lo previsto.

Las zonas para uso residencial se determinan parceladas con las distintas unidades morfológicas previstas, con independencia de tramitar el correspondiente proyecto de reparcelación en la fase de gestión de la unidad. Por tanto quedan definidos y determinados los límites de las mismas.

La edificabilidad resultante de la ordenación es menor que la edificabilidad prevista por el PGOU y por ello se reajustará el aprovechamiento de máximo del ED respecto a los datos iniciales. La superficie neta de las parcelas residenciales es de **2951,85 m²**.

En base a las determinaciones de la ficha de Programa de Actuación del PGOU aplicado a la AUSU-26, se establece como aprovechamiento máximo del E.D. 0,72 m²c/m²s. Este aprovechamiento aplicado a la superficie total del E.D., genera una edificabilidad máxima de 3466 m²c. o lo que es lo mismo un aprovechamiento de 3466 UA

Al repartir esta edificabilidad en el suelo neto residencial resulta una edificabilidad neta teórica de 1,174 m²c/m²s máxima por parcela.

*Pero con la ordenación realizada y en aplicación a las ordenanzas previstas por el planeamiento general, dadas las separaciones a los linderos y la ocupación máxima por planta y para las distintas unidades morfológicas, se podrían materializar 2990,98 m²c, y por tanto la edificabilidad neta máxima sería de **1,013 m²c/m²s***

4.2 Ordenación de volúmenes.

Los volúmenes resultantes de la presente ordenación obedecen a dos determinaciones básicas, la primera, que son conjuntos edificatorios de dos viviendas unifamiliares adosadas por un lindero, es decir, pareadas; y en segundo lugar, que la ocupación máxima, y por tanto la ocupación en planta vendrá condicionada por la separación mínima de tres metros de las fachadas al resto de linderos salvo en la planta baja.

4.3 Aparcamientos.

Se determina que en cada vivienda exista la suficiente zona libre como para albergar una plaza en el interior de la parcela o bien se deberá posibilitar la existencia de sótano para ello.

5. Cuadro resumen

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

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55	
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	10/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==			

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04	
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	10/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==			

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 (m²)	
1	305.21	2884,00
2	492.66	
3	324.72	
4	327.14	
5	343.56	
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 sería de 3466 / 2990,98 m²c máximo = **1,1588 UA/m²c**

6. Gestión y desarrollo del Estudio de Detalle

6.1 Establecimiento del sistema de actuación

El desarrollo de la ejecución del Estudio de Detalle, requerirá la tramitación y aprobación municipal de los correspondientes instrumentos de ejecución del planeamiento: Proyecto de Reparcelación mediante el sistema de compensación, y el correspondiente Proyecto de Urbanización

La ordenación realizada por el ED (indicada por tanto en el PGOU) enlaza los accesos descritos mediante la nueva calle planteada para esta unidad.

El ámbito de actuación del presente proyecto, coincide con el de la UASU-26, y según levantamiento topográfico tiene un total de **5126,41 m²** de superficie.

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55	
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	11/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==			

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04	
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	11/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==			

6.2 Infraestructuras

6.2.1 Pavimentación

De las dos calles de acceso a la urbanización, la única que está pavimentada es la situada al suroeste del ámbito, y que comunica con la calle Calahoya, De este viario de ha conservado las alineaciones y su sección transversal para la calle prevista nueva. La calzada tiene una dimensión de 5,97 m. ligeramente inferior a los 6.00 m de dimensión mínima y por ende, dimensión adoptada en el vial central.

La calle que da acceso a la unidad desde la carretera hacia Almensilla se encuentra sin urbanizar, la sección del nuevo viario previsto conectará con ésta con las mismas dimensiones que en el interior, es decir, 6.00 m. de calzada.

Los criterios de dimensionado del firme son los correspondientes a los fijados en la norma 6.1-IC "Secciones de Firme" aprobada por Orden FOM/ 3460/ 2003 de 28 de noviembre. Como información previa al dimensionado de las secciones de firme contamos con el estudio geotécnico que ha realizado la promotora.

El grado de compactación de la explanación es base fundamental para el dimensionado del firme. Identificamos al suelo de la unidad como suelo tolerable y la densidad a considerar debe ser del 95 % del Proctor Normal en la explanación.

Para una categoría de tráfico ligero (T4112) y una explanada de CBR mayor a 10 para el tipo de explanada E3; adoptamos una sección estructural de firme flexible, que irá en función del tipo de suelo (tolerable), y que estará compuesta por las siguientes capas de arriba a abajo

- 8 cm. de mezcla bituminosa tipo S20.
- Riego de imprimación.
- 20 cm. de suelo cemento.
- 15 cm de terreno seleccionado extendido en tongadas y compactado (albero).

Esta capa constituye la mejora de explanada que se recomienda para el tipo de suelo que tenemos, con CBR \geq 10.

6.2.2 Acerado

Las dimensiones del viario existente al suroeste de la unidad se conservarán dimensionalmente en el margen derecho para darle continuidad. En la zona de la ampliación de la zona verde podrá disponer de 1.5 m. *En el resto del ED queda con la dimensión de 1,5 m. igual que la zona urbana consolidada donde está encuadrada e igual que el ED que se innova*

Las aceras se conformarán con;

- Base de arena de 5 cm,
- Adoquines de 6 cm. de espesor asentado sobre capa de mortero seco de cemento de 2 cm. de espesor. Las juntas se rellenarán con arena.

Todas las aceras tendrán una pendiente del 1% desde el borde exterior hacia el eje de la calzada y el pavimento tendrá la variación de color y textura que el Decreto Andaluz 293/2009 determina

6.2.3 Abastecimiento de agua

Por la carretera de Almensilla discurre una conducción de 250 mm. y por la calle Calahoya existe red de 80 mm de diámetro, a través de las cuales se dará servicio a la

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55	
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	12/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==			

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04	
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	12/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==			

nueva ordenación de la unidad. Se diseñará redes de abastecimiento conforme a la normativa de Aljarafesa, por cada acerado y lo más próximo posible a la línea de bordillo.

La red se diseñará para dar suficiente presión a las distintas acometidas garantizando un consumo medio de 200 l/hab. y día. El diámetro mínimo quedará fijado por la empresa Aljarafesa en el proyecto de Urbanización, en todo caso la velocidad quedará comprendida entre 1-1,5 m/sg.

6.2.4 Saneamiento

Las conexiones del saneamiento se realizará en los puntos de red existente tanto por calle Calahoya como en la conexión con la carretera de Almensilla.

El sistema previsto será unitario y los materiales los fijará Aljarafesa como empresa responsable del servicio. Las secciones mínimas serán de 200 mm en los imbornales y de 400 mm en redes. Las acometidas dispondrán de una sección mínima de 300 mm.

Las pendientes de la red serán las necesarias para evitar depósitos en la misma, y en todo caso vendrán condicionadas por un mínimo de 0.5 m/s de velocidad en los vertidos.

La red discurrirá por el eje de los viales, los pozos no superaran la distancia de cuarenta metros de separación y las acometidas desde las viviendas serán perpendicular al trazado de la red.

6.2.5 Red de electricidad

El servicio a las nuevas viviendas así como a la ampliación del alumbrado público queda garantizado desde el transformador existente al suroeste de la unidad en la plaza o espacios libres.

La red discurrirá bajo el acerado hasta los distintos armarios de acometidas que se construirán en los límites de las parcelas.

6.2.5 Infraestructuras de telecomunicaciones.

La red de telecomunicaciones discurrirá igualmente bajo el acerado y se prevé las conexiones en la calle Calahoya, donde se dispone de red canalizada.

En Sevilla, Febrero de 2019

El Arquitecto :

El Arquitecto :

José Manuel Meléndez Rodríguez.
COAS 2961

Santiago Meléndez Gutiérrez.
COAVN 5184

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55	
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	13/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==			

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04	
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	13/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ==			

II. PLANOS

INFORMACIÓN

- I.1. Situación y Emplazamiento.
- I.2. Estado Actual
- I.3. Estructura de la Propiedad.
- I.4. Infraestructuras Existentes

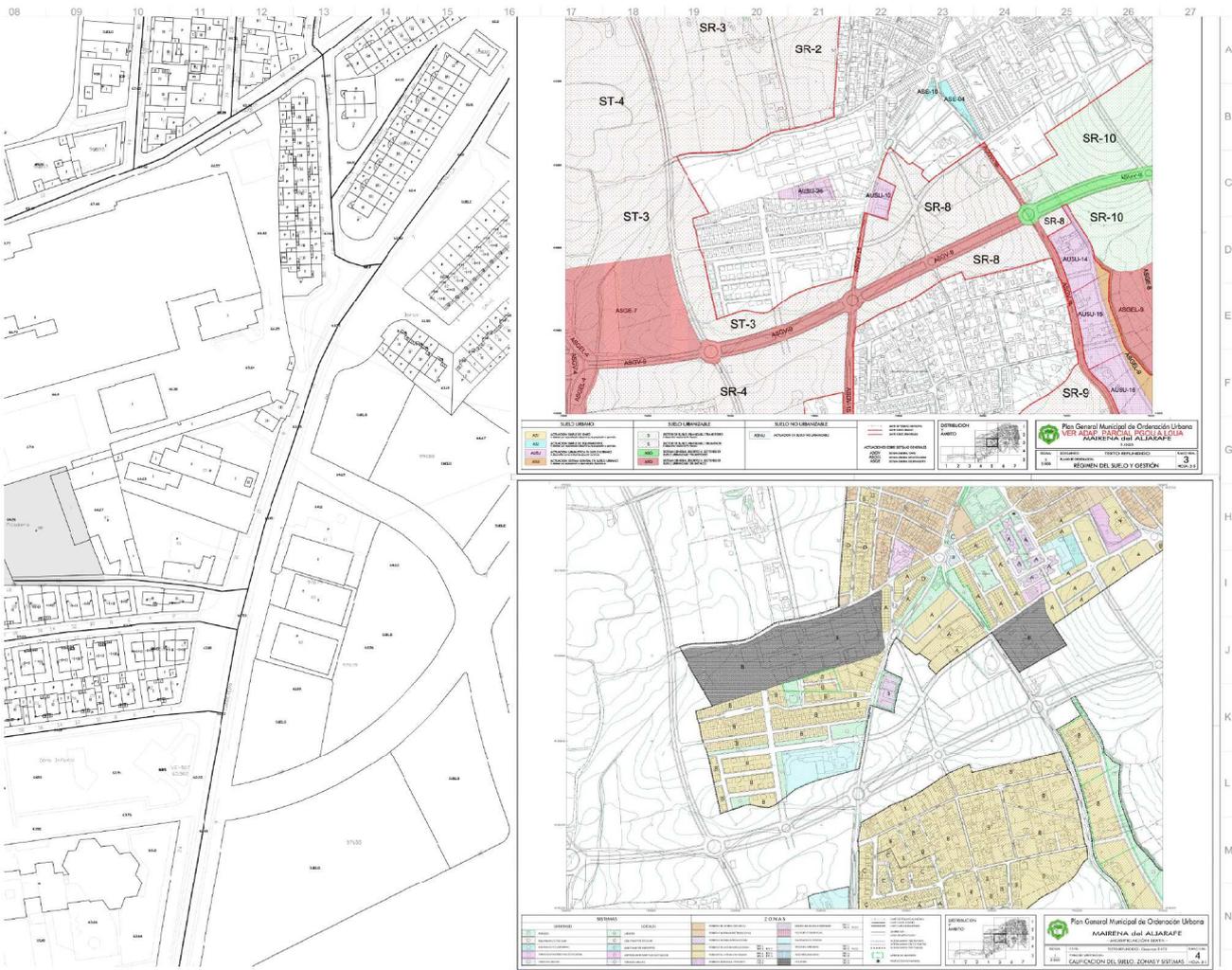
ORDENACIÓN

- O.1. Ordenación Establecida
- O.2. Alineaciones y Rasantes.
- O.3. Red Viaria. Perfiles,
- O.4. Parcelación de unidades morfológicas.
- O.5. Infraestructuras propuestas

Página 14

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55	
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	14/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==			

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04	
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	14/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==			



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DOCUMENTO APROBACION INICIAL

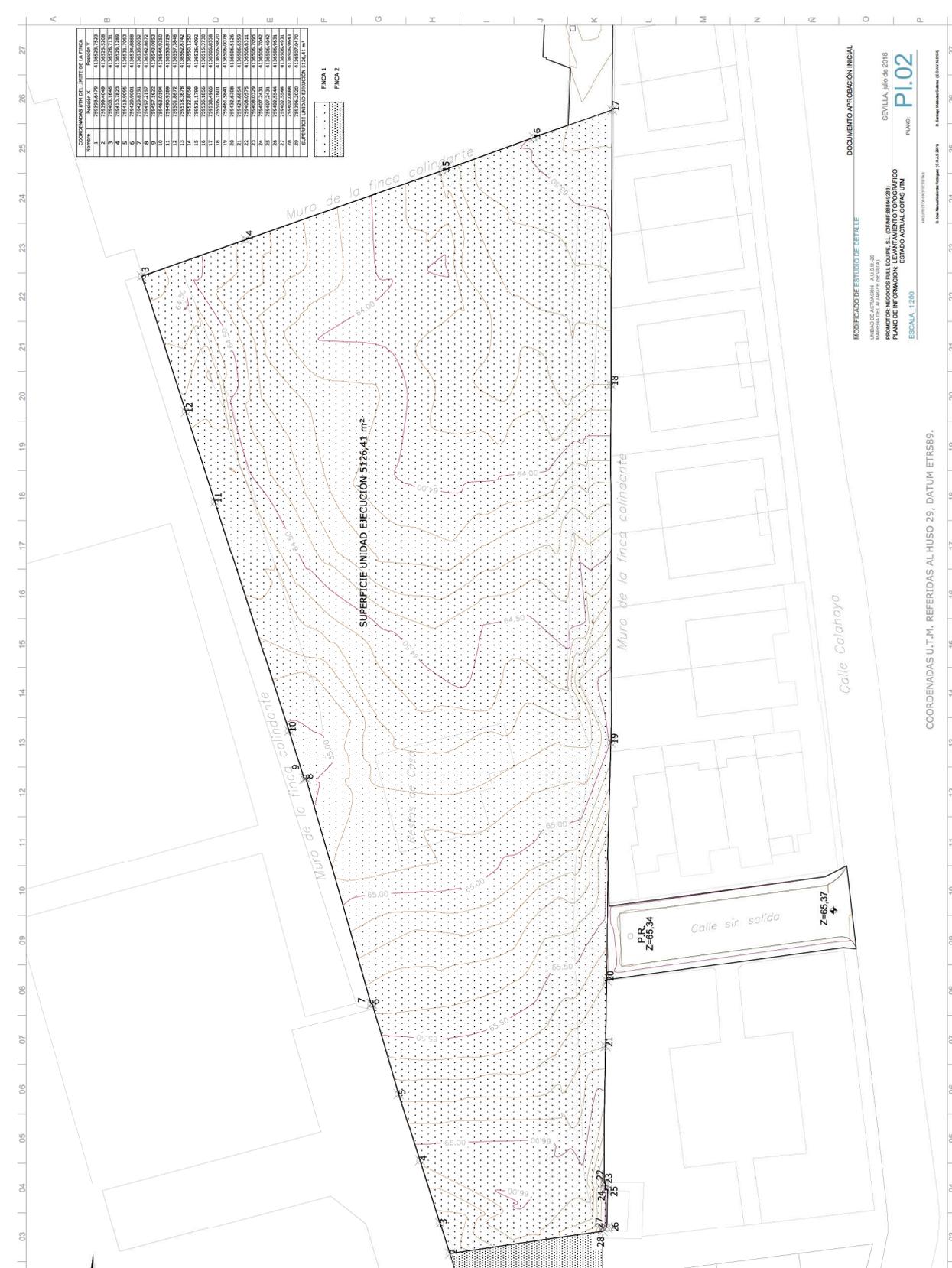
UNIDAD DE ACTUACION AUJLU-26 MARSA DEL ALJARAFE (SEVILLA) PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE LA MARSA DEL ALJARAFE (SEVILLA) SEVILLA, JUNIO DE 2018

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	27/02/2019 09:47:55
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Página	15/25		
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/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==				



Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ--	Estado	Firmado	Fecha y hora	05/06/2019 09:23:04
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Página	15/25		
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.				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ==				





COORDENADAS U.T.M. REFERIDAS AL HUSO 29, DATUM ETRS89.

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

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
 DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

UNIDAD DE EDIFICACIÓN: A.01.01.01
 SEVILLA, julio de 2018

PROMOTOR: NEGOCIOS FALGAPRE, S.L. (CIF: B28402821)
 PLANO DE INFORMACIÓN: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
 ESCALA: 1:200

PI.02

PROYECTISTA: IBERTEC S.L.
 I. López Muñoz (Licencia C.O.A.R. 4881)

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55
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	16/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==		



Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04
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	16/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ==		





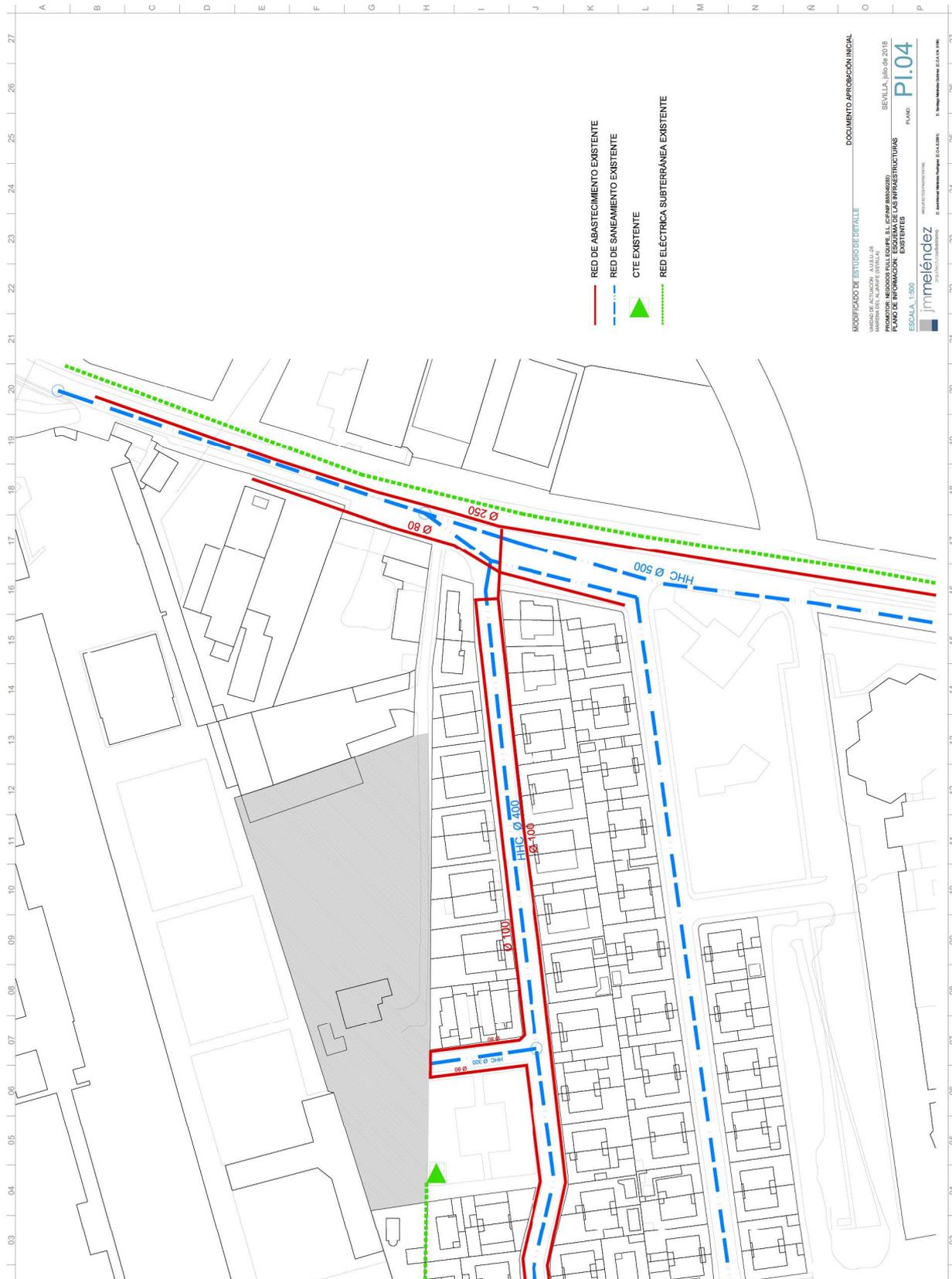
LO URBANISTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCION AUSU-26 "CALLE CALAHOYA" PARA LA EDIFICACION DE VIVIENDAS. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55
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	17/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==		



Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04
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	17/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==		





- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- - - RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- ▲ CTE EXISTENTE
- - - RED ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA EXISTENTE

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL
 UNIDAD DE PROYECTO: AUSEU-26
 PROMOTOR: NEGOCIO FALLEGAPE, S.L. (CIF: B5866280) SEVILLA, julio de 2018
 PLANO DE INFORMACIÓN: ESQUEMA DE LAS INFRAESTRUCTURAS BIENEFICIOS PLANO: PI.04
 ESCALA: 1:500
 jmméndez
 INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE EDIFICACIÓN
 C/ San Juan de Dios, 10 - 41013 Sevilla (España)

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

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55
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	18/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==		



Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04
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	18/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ==		





MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
 UNIDAD DE PARTICIPACIÓN A LA URBANIZACIÓN
 PROMOTOR: NEGOCIOS FALGAPPE, S.L. (CIF: B29184023)
 PLANO DE ORDENACIÓN, ORDENACIÓN ESTABLECIDA
 ESCALA: 1:200
 SEVILLA, julio de 2018
PO.01
 PLANOS DE PARTICIPACIÓN
 0. José María Muñoz (C.A.A. 0.001) 1. María Victoria Calvo (C.A.A. 0.001)

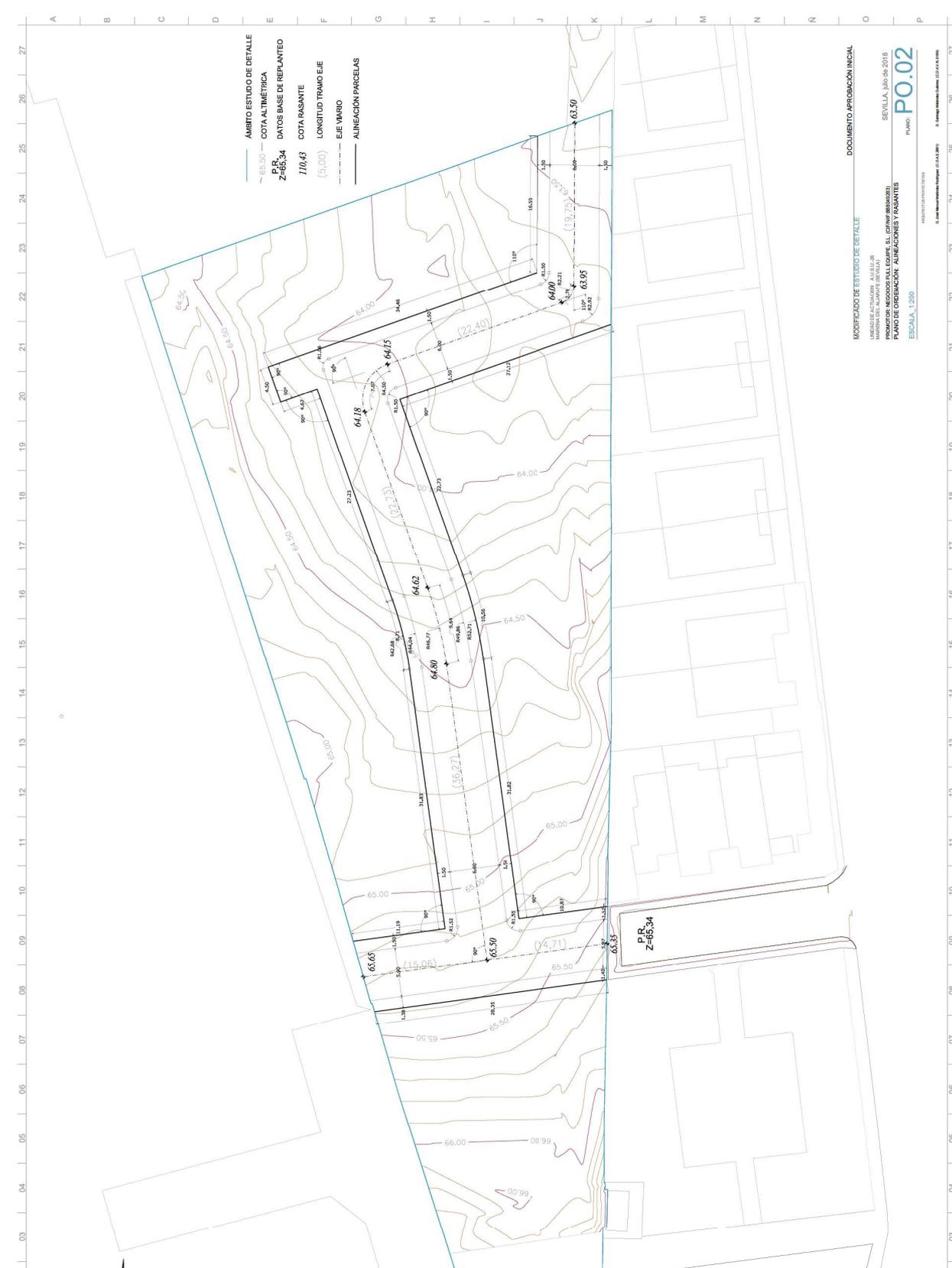
LO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN AUSU-26 "CALLE CALAHOYA" PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zrw6/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55
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	19/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zrw6/Q==		



Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04
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	19/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==		





MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DOCUMENTO APROBACION INICIAL
 UNIDAD DE PLANIFICACION URBANISTICA
 PROMOTOR: NEGOCIOS FALGAPPE, S.L. (CIF: B18040281)
 SEVILLA, julio de 2018.
 PLANO DE ORDENACION, ALINEACIONES Y PASANTES
 PLANO: PO.02
 ESCALA: 1:200
 © J. Luis Hernandez Lopez (G.I.A.S. 2011) © J. Luis Hernandez Lopez (G.I.A.S. 2011)

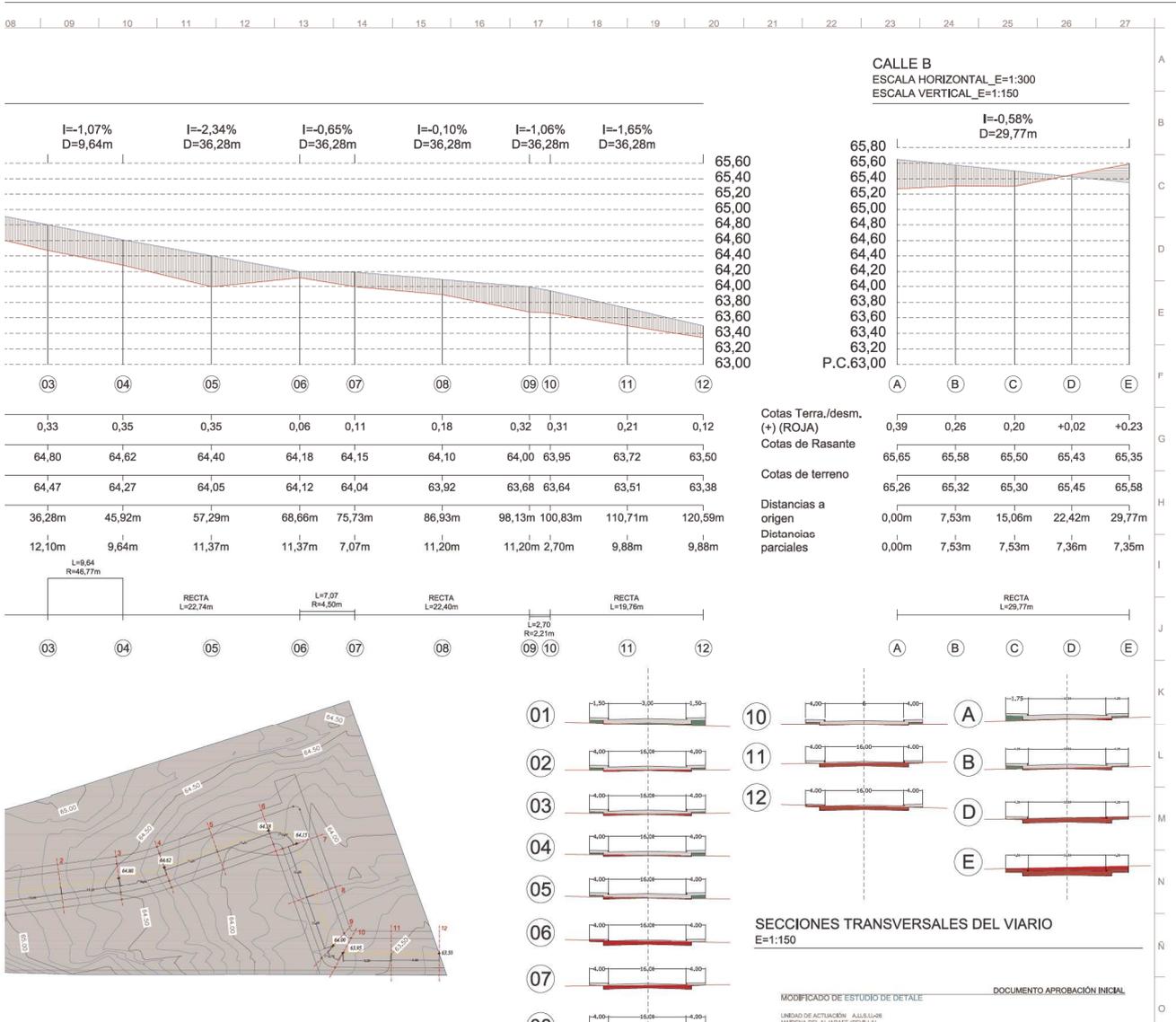
LO URBANISTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCION AUSU-26 "CALLE CALAHOYA" PARA LA EDIFICACION DE VIVIENDAS. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55
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	20/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==		



Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04
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	20/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBqQ==		





Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw/Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	27/02/2019 09:47:55
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Página	21/25		
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/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw/Q==				



Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Firmado	Fecha y hora	05/06/2019 09:23:04
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Página	21/25		
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.				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==				





CONSERVACIONES DE LAS UNIDADES			
Parcela	Posición X	Posición Y	Superficie Y
1	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
2	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
3	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
4	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
5	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
6	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
7	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
8	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
9	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
10	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
11	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
12	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
13	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
14	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
15	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
16	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
17	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
18	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
19	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
20	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
21	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
22	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
23	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
24	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
25	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
26	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
27	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
28	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
29	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
30	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
31	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
32	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
33	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
34	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
35	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
36	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
37	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
38	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
39	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
40	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
41	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
42	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717
43	259435,8000	4130514,9717	4130514,9717

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	27/02/2019 09:47:55
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Página	22/25		
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/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==				

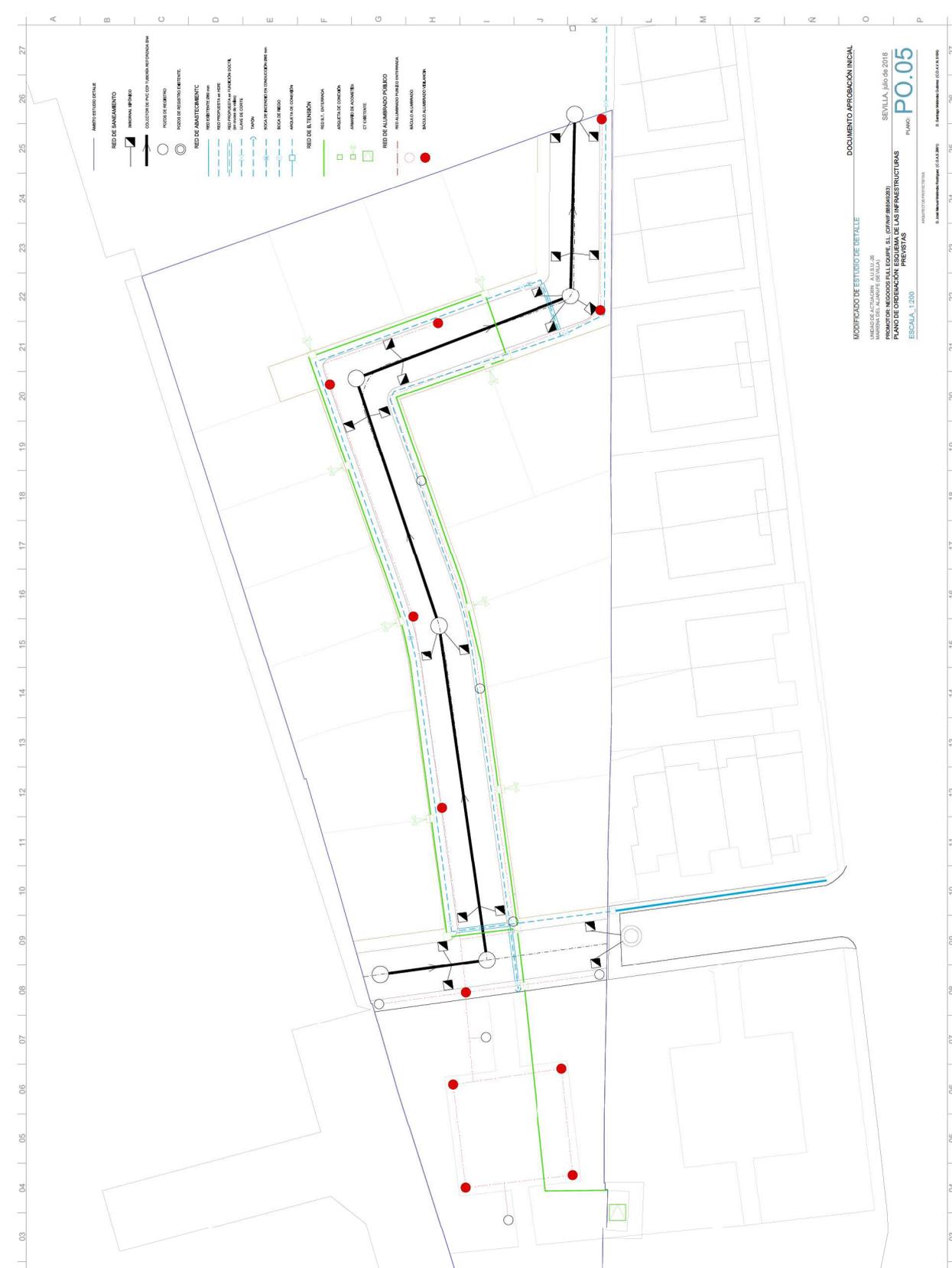


MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
 DOCUMENTO APROBACION INICIAL
 SEVILLA, julio de 2018.
 PLANO DE ORDENACION PARCELACION ESTADALECIA
 UNIDADES MORFOLÓGICAS
 ESCALA: 1:200
 PO.04

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

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Firmado	Fecha y hora	05/06/2019 09:23:04
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Página	22/25		
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.				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==				





MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
 DOCUMENTO APROBACION INICIAL
 UNIDAD DE PARTICIPACION A LA URBANIZACIÓN
 PROMOTOR: NEGOCIOS FALGOUTE, S.L. (CIF: B5840237)
 SEVILLA, julio de 2018.
 PLANO DE ORDENACION ESQUEMA DE LAS INFRAESTRUCTURAS
 PRELIMINAR
 ESCALA: 1:200
 INGENIERO DE PROYECTOS:
 D. José Manuel López (C.A.A. 3801) D. María Jesús López (C.A.A. 3801)

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

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55
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	23/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==		



Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04
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	23/25
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==		



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 por 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:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55	
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	24/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==			

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04	
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	24/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==			

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	2951,85	2884,00
2 492.66		
3 324.72		
4 327.14		
5 343.56		
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

Código Seguro De Verificación:	LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/02/2019 09:47:55	
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	25/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LkFh4gDg8Q3fHE5Zraw6/Q==			

Código Seguro De Verificación:	dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ--	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	05/06/2019 09:23:04	
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	25/25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dhoHKV9k5/iZPLMM/TwBgQ==			