

10.3. Notas simples

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora	[REDACTED]
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09	
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	26/88	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code		[REDACTED]	

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

Propietario: NICOB GESTION INMOBILIARIA S.L.
Arquitectos redactores: Fco. Javier Cobreros Vime
Rafael Zamorano Flores

Fecha: mayo 2.023

ÍNDICE

MEMORIA	2
1. MOTIVO DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.	2
2. OBJETIVOS Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.	2
3. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.	3
4. ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.	4
4.1. Ámbito del Estudio de Detalle.....	4
4.2. Determinaciones del Planeamiento.....	4
4.3. Descripción de la parcela.....	7
5. ORDENACIÓN PROPUESTA.	10
5.1. Alineaciones.....	11
5.2. Rasantes.....	11
5.3. Volúmenes.....	11
5.4. Aprovechamiento.....	12
5.5. Cuadro general resultante de la ordenación del estudio de detalle	13
5.6. DESARROLLOS COLINDANTES A LA CARRETERA DE TITULARIDAD AUTONÓMICA.....	13
5.7. Accesibilidad.....	14
5.8. Normas urbanísticas.....	14
6. AJUSTE DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.	16
7. OBRAS DE URBANIZACIÓN.	16
8. ANÁLISIS ECONÓMICO.	17
8.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	17
8.2. VIABILIDAD ECONÓMICA.....	18
8.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	18
8.4. ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	21
9. PLANOS	22
10. ANEXOS.	23
10.1. Fichas justificativas accesibilidad.....	23
10.2. Fichas catastrales.....	24
10.3. Notas simples.....	25

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	27/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

MEMORIA**1. MOTIVO DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El motivo de la redacción del presente 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.

Se fundamenta en la propia ficha del Sector en la que se indica que el Planeamiento de Desarrollo necesario será un Estudio de Detalle. Asimismo, el artículo 2.6. de las Normas Urbanísticas del PGOU señala:

"2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de desarrollo del Plan General.... Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan a continuación:

a) La Memoria comprenderá la justificación de:

- . La conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores.
- . La solución adoptada.
- . La inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación.
- . El cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla.
- . La inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.
- . El no aumento de la edificabilidad.

b) Se incluirá un cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la normativa de aplicación:

- . La ocupación del suelo.
- . Las alturas.
- . La edificabilidad.
- . El número de viviendas."

Su ámbito comprende la totalidad del Sector de Suelo Urbano definido por el Plan General.

2. OBJETIVOS Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle se regula mediante el artículo 71 de la Ley de LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, indicándose que

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	28/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

El Estudio de Detalle definirá las alineaciones y rasantes de las parcelas de suelo residencial a definir en el Sector como renovación de los usos actuales que son propios de actividades de carretera o industrias que requieren otro emplazamiento, facilitando con ello la integración de la zona en la expansión urbana de carácter residencial prevista en el sector anexo de Suelo Urbanizable SR-8. Definirá la nueva alineación del frente de manzana a la Carretera de Almensilla y definirá la envolvente máxima de los volúmenes a construir sobre las parcelas resultantes; el establecimiento de la nueva alineación definirá una parcela de cesión municipal de viario público.

Como se verá, mantiene las determinaciones fundamentales del Plan y no supone aumento del porcentaje del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas ni de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan; tampoco incrementa la densidad de viviendas establecida, ni altera el uso exclusivo o dominante asignado.

Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

En consecuencia y de acuerdo con los preceptos citados este documento contiene las siguientes determinaciones:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen del Estudio de Detalle.
- Planos a escala mínima 1/500 que expresen las determinaciones que se comentan con referencias precisas a la nueva ordenación.
- Un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades del instrumento y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en la norma.

3. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El promotor es la sociedad NICOB GESTION INMOBILIARIA S.L. con CIF B41997818, actuando como apoderado Don Fco. Javier Cobreros Vime, con DNI [REDACTED], empresa que tiene acuerdos de compraventa con los actuales propietarios de los terrenos. 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.



Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	29/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

4. ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

4.1. Ámbito del Estudio de Detalle.

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.

La Unidad de Ejecución que se delimita coincide con el ámbito del Estudio de Detalle. De acuerdo con el art. 9.8 de las Normas Urbanísticas, la aprobación del Plan General ha supuesto la aprobación definitiva de la Unidad de Ejecución correspondiente al Sector AUSU-10.

4.2. Determinaciones del Planeamiento.

Las condiciones que marca el Plan General son:

Clase de suelo	Urbano
Superficie bruta	4.281m ²
Cesiones	Viario, 673m ²
Uso	Bloque extensivo B
Aprovechamiento	7.216 m ² c
Ap tipo Sector	1,68 m ² c/m ² s
Programación	Primer cuatrienio
Área de reparto	SU nº10
% Edif. Resid. Vda. Prot.	12%
Edificabilidad vda. Libre	6.332m ²
Vda. Prot.	884m ²
Coef. Ponderación uso	1,0
Coef. Homog. Vda. Libre	1,0
Vda. Prot.	0,50
Aprovto pond. Vda. Libre	6.332,04m ²
Vda. Prot.	583,96m ²
Nº máx de viviendas	86
Gestión	
Sistema de actuación	Compensación
Titularidad	Privada
Iniciativa	Privada
Área de reparto	SU nº 10
Ap. Tipo	1,68 UA/m ²
Ap. De la UE	7.216 UA
Ap tipo	7.216 UA
Cesiones	Viario
Instrumentos	Proyecto de compensación, proyecto de urbanización

Otras determinaciones:

- . Las actuaciones urbanísticas en suelo urbano, AUSU, corresponden con áreas de suelo urbano no consolidado.
- . Los propietarios de los terrenos tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el porcentaje de aprovechamiento que la legislación urbanística establezca para este tipo de suelo (10% del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, artículo 28.a de la LISTA).
- . Los derechos, deberes y cargas de los propietarios son los indicados en los artículos 9.3 y 9.4 de

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora	[REDACTED]
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09	[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	30/88	[REDACTED]
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ [REDACTED]			

las Normas Urbanísticas.

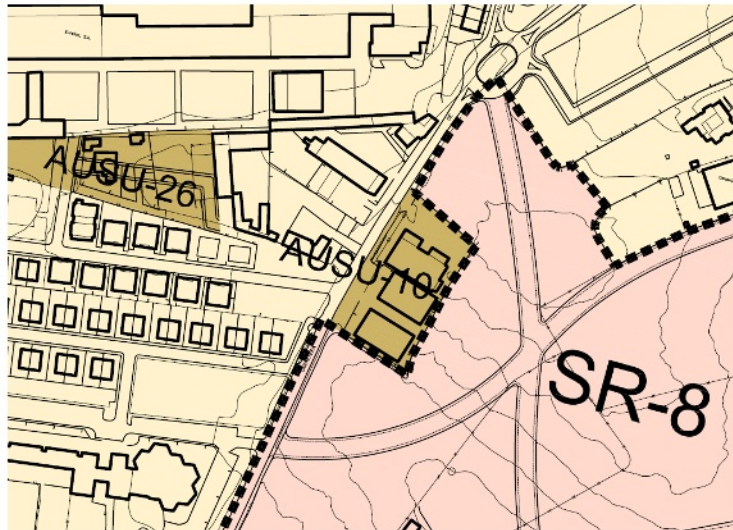
FICHA DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

AUSU-10 Carretera de Almensilla





La Actuación Urbanística en Suelo Urbano nº10, perteneciente al Área de Reparto en Suelo Urbano nº10, cuenta con ordenación pormenorizada vinculada al propio PGOU. Se acoge al Decreto 11/2008 para la disposición de suelo para vivienda protegida con carácter voluntario.

	PGOU vigente	ADAPTACIÓN LOUA
Superficie:	4.281 m ² s	4.281 m ² s
Aprovechamiento Urbanístico	7.216 UA	7.216 UA
Coefficiente de Ponderación Uso Global	1,000	1,000
Coefficiente de Homogeneización	Vivienda Libre	1,000
	Vivienda Protegida	0,500
Edificabilidad:	7.216 m ² c	7.216 m ² c
% edificabilidad destinado a VIVIENDA PROTEGIDA		12%
Edificabilidad destinada a Vivienda Protegida		884 m ² c
Número de Vivienda Protegida		12
Edificabilidad destinada a VIVIENDA LIBRE		6.332 m ² c
Superficie media Vivienda Libre		85 m ² c/viv.libre
Número de Vivienda Libre		74
Número máximo de viviendas	62	86
Uso Global	Residencial	Residencial
Figura de Desarrollo:	Estudio de Detalle	Estudio de Detalle


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



Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	31/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/[REDACTED]		

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



Código Seguro De Verificación	[Redacted]	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09	
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	32/88	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/		[Redacted]	

4.3. Descripción de la parcela.



Los terrenos incluidos en el Sector se encuentran al Sur del núcleo urbano de Mairena del Aljarafe apoyados sobre la margen izquierda de la Carretera de Almensilla formando parte del suelo urbano. Se trata de tres parcelas adosadas ocupadas cada una de ellas por una nave industrial exenta de distintos tamaños encontrándose alguna de ellas en uso. Forman una manzana rectangular con un frente de unos noventa metros y un ancho de unos cuarenta y nueve; las rasantes de las parcelas se elevan unos sesenta centímetros sobre la carretera que presenta un desnivel suave en sentido sur-norte. Las parcelas cuentan con los servicios urbanos requeridos para tener la calificación de parcelas urbanas.

De acuerdo con las mediciones y levantamientos planimétricos realizados la superficie de cada una de las fincas y unidades parcelarias existentes actualmente, reflejadas en la documentación gráfica que acompañamos es la siguiente:

Finca 1. Arual Siglo XXI S.L. nº 9767902QB5396N0001HY. 1.620 m2. "Finca Urbana. Conjunto de dos naves edificadas sobre la parcela en la carretera de Mairena a Almensilla, kilómetro uno, en Mairena del Aljarafe". nº 11.084, tomo 420, libro 189, folio 193.

Finca 2. Francisco Guerrero Zapata y María del Rocío Cortes Castilla nº 9767903QB5396N0001WY. 480 m2. "Finca Urbana. Nave uno-A edificada la parcela en



Código Seguro De Verificación	[Redacted]	Estado	Fecha y hora	[Redacted]
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09	[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	33/88	[Redacted]
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code			[Redacted]

término de Mairena del Aljarafe, procedente de una parcela con frente a la carretera de Mairena del Aljarafe a Almensilla". nº 11.086, tomo 420, libro 189, folio 195.

Finca 3. Arual Siglo XXI S.L. nº 9767901QB5396N0001UY. 1.860 m2. "Finca Urbana. Nave sita en Mairena del Aljarafe, en carretera de Mairena del Aljarafe a Almensilla, edificada". nº 1.509, tomo 920, libro 517, folio 211.

Viaro público. Carretera A-8055. Superficie 321m2.

Finca 1	1.620,00 m2	37,84%
Finca 2	480,00 m2	11,21%
Finca 3	1.860,00 m2	43,45%
Viaro público	321,00 m2	7,50%
Total	4.281,00 m2	

Las fincas que tienen derecho a aprovechamiento urbanístico son las tres primeras; de acuerdo con la Norma el viario público al ser un bien obtenido por cesión gratuita con superficie actual inferior a la que resulta de la ordenación, no conlleva aprovechamiento ya que se entiende sustituido una superficie por la otra.

Acompañamos notas simples de las tres fincas.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA SIETE

DESCRIPCION DE LA FINCA

IDUFIR: 41025000277587

FINCA DE MAIRENA DEL ALJARAFE Nº: 11084

REFERENCIA CATASTRAL: 9767902QB5396N0001HY

URBANA. Conjunto de dos naves edificadas sobre la parcela en la carretera de Mairena a Almensilla, kilómetro uno, en Mairena del Aljarafe. Las naves son: Nave de una sola planta diáfana y sin distribución, con una superficie de doscientos cuarenta metros cuadrados ya declarada. Y nave de una sola planta que consta de dos cuerpos diáfanos y sin distribución de clase alguna, con una superficie construida cada uno de ellos de doscientos cuarenta metros cuadrados. La parcela sobre la que están construidas tiene su frente, al Oeste, parte de finca de esta procedencia vendida a doña Ana María del Rocío Cortés Castilla y parte a carretera de Mairena del Aljarafe a Almensilla y linda: por la derecha entrando, al Sur, con la finca de la que segregó el solar de esta; por la izquierda, al Norte, con finca de esta procedencia vendida a doña Ana María del Rocío Cortés Castilla y otra de los propietarios de esta; y por el fondo, al Este, con finca de don Manuel Martín Mejías. Tiene una superficie el solar de mil seiscientos veinte metros cuadrados.

TITULAR ARUAL SIGLO XXI SL, C.I.F. B-91038448

100% del pleno dominio.

TOMO 420 LIBRO 189 FOLIO 193 ALTA 5

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA. SIETE

DESCRIPCION DE LA FINCA

IDUFIR: 41025000277594

FINCA DE MAIRENA DEL ALJARAFE Nº: 11086

URBANA. Nave uno-A edificada la parcela en término de Mairena del Aljarafe, procedente de una parcela con frente a la carretera de Mairena del Aljarafe a Almensilla. Tiene su solar una superficie de cuatrocientos ochenta metros cuadrados. Tiene su frente, al Oeste, a la carretera de Mairena del Aljarafe a Almensilla. Linda: por la derecha entrando, al Sur, con finca o parcela procedente de esta misma división; por la izquierda, al Norte con parcela propiedad de Don Manuel Crespo Zambrano; y por el fondo, al Este, con parcela procedente de esta misma división. Consta de una sola planta toda ella diáfana y sin distribución interior. Tiene una superficie de doscientos cuarenta metros cuadrados construidos, dedicándose el resto de la superficie a zona libre.

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	34/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

TITULAR GUERRERO ZAPATA, FRANCISCO, 27295472-Z y CORTÉS CASTILLA, MARÍA DEL ROCÍO, 28405198-Z.

100% del pleno dominio con carácter ganancial.

TOMO 420 LIBRO 189 FOLIO 197 ALTA 5

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA SIETE

DESCRIPCION DE LA FINCA

IDUFIR: 41025000097840

FINCA DE MAIRENA DEL ALJARAFE N°: 1509

URBANA. Nave sita en Mairena del Aljarafe, en carretera de Mairena del Aljarafe a Almensilla, edificada sobre una parcela de mil ochocientos sesenta metros cuadrados. Sobre dicha parcela se ha edificado una nave industrial de una sola planta de quinientos dieciocho metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados y una oficina adosada a la misma de sesenta y un metros, sesenta decímetros cuadrados, el resto zona libre. Tiene su frente, al Oeste, a la carretera de Mairena del Aljarafe a Almensilla y linda: por la derecha entrando, al Sur, con finca vendida a doña María Dolores Crespo Zambrano; por la izquierda, al Norte, con finca de donde se segregó; y por el fondo, al Este, con finca de don Manuel Martín Mejías.

TITULAR ARUAL SIGLO XXI S.L. C.I.F. B-91038448

100% del pleno dominio.

TOMO 920 LIBRO 517 FOLIO 211 ALTA 5

Viario público. Carretera A-8055.

Carretera	Denominación	Red	PK Inicial	PK Final	MARGEN
A-8055	DE MAIRENA DEL ALJARAFE A ALMENSILLA	Complementaria Metropolitana de Sevilla	1+170	1+260	Izquierda

Línea de no edificación: Según planeamiento vigente, al ser suelo urbano.

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora	[REDACTED]
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09	[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	35/88	[REDACTED]
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code			[REDACTED]

5. ORDENACIÓN PROPUESTA.

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.

Por ello planteamos la ordenación de un único edificio que concentrará todo el volumen permitido y que se dispondrá de forma aislada en una única parcela residencial; realmente, como veremos, las condiciones generales de la edificación permiten que el edificio se alinee con las alineaciones exteriores aunque deba separarse de los linderos privados.

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.

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

De acuerdo con esta Tabla puede comprobarse como al 10% de cesión del aprovechamiento de la parcela, 721,60 UA le corresponde una superficie de suelo de 581,80m2, calculada en base a considerar la cesión del aprovechamiento de vivienda protegida en su totalidad más la parte que resta en aprovechamiento de vivienda libre, 279,60m2 resultando una cesión teórica de 1.163,60m2 de techo. Al ser esta superficie de suelo inferior a la parcela mínima definida por el Plan general para la Zona de Ordenanza en la que nos encontramos, Bloque extensivo B, fijada en 600m2, la cesión del 10% del aprovechamiento se hará por compensación económica tal y como queda regulado en el art. 28.a) de la LISTA.

El desarrollo del Sector por medio de un edificio único supone que se ejecuten las viviendas protegidas al mismo tiempo que las viviendas libres garantizándose el fin último del establecimiento de esta reserva de viviendas protegidas que no es más que el que sean puestas a disposición del ciudadano para su uso.

Código Seguro De Verificación			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez		Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	36/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/			

5.1. Alineaciones.

La nueva alineación de la Carretera de Almensilla se define en el sector vecino, SR-8, con un ancho total de 10,55m en el que se incluyen 3,00m para media calzada, 2,00m para el arcén, un parterre corrido de 0,65m, un carril bici de 2,30m y un acerado de 2,60m. Esta nueva alineación supone una cesión total de viario público de 673m².

La ordenación del sector vecino plantea uno de sus viarios tangentes al linde norte de nuestro sector de manera que esta linde se convierte en una nueva alineación de fachada; esta alineación coincide exactamente con el lindero actual por lo que no provoca variación de la superficie neta del sector.

Urbanísticamente consideramos la alineación a Carretera de Almensilla como "frente de parcela", quedando la nueva fachada lateral subordinada a la anterior, proponiéndose que ésta no sea necesaria para la ordenación interior del edificio que ocupe nuestro sector ya que podría ocurrir que no estuviese construida con anterioridad a nuestro edificio.

Las otras dos alineaciones que definimos se corresponden con los dos linderos privados del sector, el Este y el Sur que coinciden con los límites actuales de las parcelas.

De acuerdo con las Condiciones Generales de la Edificación y con las Normas Particulares de Zona definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General no se establecen alineaciones interiores.

Se definen por lo tanto dos linderos públicos (al Oeste con la Carretera de Almensilla y al Norte con un nuevo viario del Sector SR-8) y dos linderos privados (al Este y al Sur con el Sector SR-8).

5.2. Rasantes.

Las rasantes de la alineación del frente de parcela se definen en función de las rasantes actuales de la Carretera de Almensilla; de acuerdo con la sección tipo de este viario recogida en la ordenación del sector vecino se encuentra 19cm por encima de la existente en el eje del viario. Utilizando cotas relativas establecemos la rasante de referencia 0,00m en el vértice sur de la alineación desarrollándose con pendiente uniforme hasta la rasante +0,82m en el vértice norte; el eje del viario se desarrolla desde la -0,19m hasta la +0,63m.

Las rasantes de la otra alineación exterior serán definidas por el Proyecto de Urbanización del Sector SR-8.

5.3. Volúmenes.

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.

Consideramos un volumen máximo correspondiente a 7.216 m² construidos con una altura máxima de cornisa de seis plantas y veinte metros, con una separación mínima del edificio en todos sus linderos equivalente a un tercio de su altura, excepto en los linderos de fachada, en que esta separación se medirá a partir del eje de la calle correspondiente, pudiendo en consecuencia llegar a materializarse sobre la alineación exterior.

La altura máxima se fija en 20,00m; según el art. 6.28 en los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial la cota de referencia para la medición de alturas será la cota de la planta baja que no podrá establecerse en ningún punto con una diferencia superior a ciento cincuenta (150) centímetros, por encima o por debajo de la rasante natural del terreno, o en su defecto de la rasante modificada, que se genere enlazando las rasantes de los nuevos viarios que se proyecten en su caso. (Modificación Primera). Al tener la calle un desnivel máximo de 82cm si el edificio cuenta con

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	37/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

una altura de 20,00m en su punto más bajo (vértice Norte) llega al punto más alto (vértice Sur) con 20,82m inferior al máximo permitido de 21,50m. Por tanto, la cara superior del forjado de planta sexta (altura de cornisa) se establece en la cota +20,82m. pudiendo desarrollarse la edificación sin escalonamientos.

Definida la cota máxima del último forjado, establecemos las separaciones mínimas a linderos. La altura máxima resultante para el edificio 20,76m, exige un retranqueo mínimo de 6,92m (H/3) que puede medirse al eje del viario en fachadas; la distancia del eje de calle a la alineación de parcela en Carretera de Almensilla es de 10,60m y en el nuevo viario del Sector SR-8 es de 8,00m, valores superiores a H/3, por lo que el futuro edificio puede situarse directamente sobre sus linderos al quedar siempre a más de H/3 de los ejes de estos dos viarios.

Sobre los dos lindes privados establecemos un retranqueo mínimo de 7,00m en el linde Sur y de 8,00m en el linde Este (fijamos un metro más de margen por si en el Proyecto de la edificación se baja la rasante del espacio libre trasero un metro respecto del edificio para adecuarse a la topografía). Estos retranqueos corresponden a la altura máxima de seis plantas, en caso de plantas intermedias se podrá reducir manteniendo la relación H/3; en el caso concreto de las plantas bajas se fija una separación mínima de 3,00m para facilitar la apertura de huecos en estas fachadas sobre los linderos. El edificio podrá escalonarse desde estos 3,00m en planta baja hasta los 7-8,00m en plantas sexta.

Por encima de este volumen máximo se podrán levantar las construcciones autorizadas en el artículo 6.30, señalándose en planos el volumen resultante de levantar las vertientes de cubierta indicadas en el apartado a) del citado artículo.

Este volumen máximo encerrará la edificación que deberá cumplir además como condiciones básicas que la ocupación máxima de planta sobre rasante no supere el 50% de la parcela y que la edificabilidad total sea de 7.216m².

5.4. Aprovechamiento.

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 m ²	4.281,00 m ²
Cesión viario		673,00 m ²	673,00 m ²
Superficie parcela		3.608,00 m ²	3.608,00 m ²
Edificabilidad		7.216,00 m ² c	7.216,00 m ² c
	VPO (12%)	884,00 m ² c	884,00 m ² c
	Libre	6.332,00 m ² c	6.332,00 m ² c
Aprovechamiento	Tipo	1,68 m ² c/m ² s	1,68 m ² c/m ² s
	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

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora	[REDACTED]
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09	[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	38/88	[REDACTED]
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ [REDACTED]			

5.5. Cuadro general resultante de la ordenación del estudio de detalle

.Uso	Bloque Extensivo, tipo B.
.Altura, número de plantas	20m., 6 plantas.
.Ocupación máx. 50% s/parcela neta	1.804,00 m2.
. Edificabilidad máxima	7.216 m2c
. Densidad máxima	86 viviendas
. Distribución aprovechamiento	

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		

5.6. DESARROLLOS COLINDANTES A LA CARRETERA DE TITULARIDAD AUTONÓMICA.

En el ámbito del sector AUSU-10 se han incluido 673 metros cuadrados que corresponde a "cesión de viario".

- Este área tiene uno de sus límites coincidentes con el borde del carril de la carretera A-8055, con lo que la explanación de la carretera y la zona de dominio público adyacente, definida en la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía, quedan incluidas en dicho área.
- La gestión y administración de los bienes y derechos demaniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios: a) Inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad, según se establece en la Constitución Española y en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- No obstante, se observa también que este área va a mantener la vinculación con el uso viario del mismo, ya que se plantean en el un arcén, un acerado, y un carril bici.
- Estas actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos urbanísticos colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los artículos 62, 63 y 64 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía a tramitar, en su caso, a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Sevilla.

En particular, en zona de dominio público adyacente se atenderá especialmente a lo indicado en el artículo 63.3:

"En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación".

Todas las actuaciones que se autoricen se ejecutarán con cargo al promotor de la actuación.

Tal y como prescribe el artículo 62.1 de la L.C.A.: "Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa". Por otro lado, en el mismo artículo, pero en su punto 3, se cita textualmente lo que sigue: "Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera."

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	39/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/		

CONEXIONES VIARIAS PLANTEADAS. ASPECTOS RELATIVOS A LA SEGURIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LA VÍA.

La solución planteada se adaptará a lo siguiente:

En el Estudio de Detalle se define un nuevo viario del sector SR-8 que accedería a la carretera A-8055 en el P. K. 1+170. Dicho nuevo viario no se refleja en el plano de calificación del suelo, zonas y sistemas, del PGOU, en el que sí se plasma que el viario conecta en la glorieta del P. K. 1+080. (aunque se entiende que ese viario queda fuera del ámbito del sector, si deberían subsanarse los planos para no inducir a error, o recoger una aclaración en el documento que se apruebe provisionalmente).

El acceso al sector se definirá en proyecto específico firmado por técnico competente, conforme a la Orden 16 de diciembre de 1997.

5.7. Accesibilidad.

Se adjuntan fichas del cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Sus determinaciones se tendrán en cuenta en las obras posteriores de urbanización y de edificación. De acuerdo con el art. 111 del Decreto 293 / 2009, de 7 de julio no es obligada la reserva de vivienda destinada a personas con movilidad reducida.

5.8. Normas urbanísticas.

Son de aplicación las Normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe. Especialmente las referidas a la zona de ordenanza Bloque Extensivo tipo B recogidas en la Secciones I y III del Capítulo V del Título 10, Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo Urbano:

CAPÍTULO V. ORDENANZA Nº4 BLOQUE EXTENSIVO.**Artículo 10.35. Ámbito y características.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del suelo Zonas y Sistemas con el uso "Bloque Extensivo".
2. Corresponde a dos tipos básicos: Áreas consolidadas resultado de la edificación en serie sobre fincas de gran dimensión o en desarrollo de Planeamiento anterior, mediante ordenación de edificaciones abiertas de vivienda plurifamiliar, en bloques aislados y altas densidades; y suelos vacantes de tamaño, forma y posición singular, donde el Plan propone la implantación de edificaciones exentas de carácter diferenciado respecto al conjunto urbano.
3. Los edificios responderán a tipologías edificatorias de edificación aislada o de edificación agrupada en bloques seriados con altura variable de hasta seis plantas donde al menos el cincuenta por ciento de la parcela queda libre de edificación.

SECCIÓN I. CONDICIONES DE USO.**Artículo 10.36. Usos característicos.**

El uso característico en todos los casos es el residencial colectivo.

Artículo 10.37. Usos Compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Industrial en primera categoría
- b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.

- Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
- Recreativo.

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora	[REDACTED]
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09	[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	40/88	[REDACTED]
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/			[REDACTED]

- Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 526.3.

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

Artículo 10.38. Clasificación en Grados.

A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres niveles, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, con los códigos A, B y C. Corresponde el primero de ellos a las edificaciones ya existentes, mientras que el segundo se ajusta a las distintas variantes en los nuevos desarrollos del suelo urbano.

SECCION III CONDICIONES DE LA EDIFICACION PARA LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL RESTO DE NIVELES.

Artículo 10.41. Condiciones de la Parcela

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

a) Longitud mínima del lindero frontal:

Nivel B: veinticinco (25) metros.

Nivel C: cincuenta (50) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

Nivel B seiscientos (600) metros cuadrados.

Nivel C mil (1000) metros cuadrados

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

Artículo 10.42. Posición de la edificación.

1. La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 50% en todas las plantas.
2. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100% en todos los casos.
3. El espacio libre de parcela se destinará a zona ajardinada al menos en la mitad de su superficie.
4. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a un tercio de su altura, con un mínimo de tres (3,00) metros.
5. En cada planta las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de un tercio de su altura, excepto de los linderos de fachada, en que esta separación se medirá a partir del eje de la calle correspondiente, pudiendo en consecuencia llegar a materializarse sobre la alineación exterior.
6. Cuando sobre uno d ellos linderos exista una medianería vista la nueva edificación se adosará a ella.
7. Las construcciones auxiliares con una altura máxima no superior a tres metros de altura, podrán ubicarse adosadas a los linderos de la parcela.
8. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 10.43. Altura de la Edificación.

1. La altura máxima y mínima en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece para todos los niveles:
Mínimo cuatro (4) plantas, máximo seis (6) plantas.
2. La altura máxima de cornisa en función del numero de plantas es la siguiente:
Cuatro plantas: catorce (14) metros.
Seis plantas: veinte (20) metros.
3. Por encima de la altura máxima se autorizan áticos habitables, con las condiciones establecidas en el artículo 6.30.

Artículo 10.44. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda, en función del nivel y de las determinaciones gráficas contenidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, por la superficie de ocupación de la parcela delimitada por las alineaciones exteriores e interiores, así como por los linderos laterales cuando estos existan.
2. Se define una edificabilidad máxima para cada nivel de:

Nivel B: 2 m²/m²

Nivel C: 1.35 m²/m²

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	41/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ [REDACTED]		

3. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 6.20 y siguientes, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 9.11, para calcular el aprovechamiento patrimonializable de la parcela.

Artículo 10.45. Dotación de Aparcamiento

A todos los edificios calificados con este Ordenanza los será de aplicación la dotación de aparcamiento establecida en las Normas Generales de Usos y Normas Generales de Edificación.

Artículo 10.46. Condiciones Estéticas

1. Será obligatorio yallar las parcelas con las condiciones del artículo 10.69.
2. Se admitirán los retranqueos y vuelos de cuerpos cerrados con las limitaciones que se establecen en las Normas Generales de Edificación.

6. AJUSTE DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

Los parámetros obtenidos de la ordenación y las características de la propia ordenación prevista por el presente Estudio de Detalle cumplimentan en su totalidad las exigencias del Plan General de Ordenación de Mairena del Aljarafe especialmente las indicadas en el artículo 2.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU que señalan el contenido de los Estudios de Detalle:

En este sentido, hay que indicar:

- . Los usos propuestos no alteran los asignados por aquéllos.
- . La ordenación prevista por el presente Estudio de Detalle no origina aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la ordenación propuesta.
- . No supone una reducción o supresión del suelo dotacional público, ni afectan negativamente a su funcionalidad, ni se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.
- . Tampoco supone aumento del porcentaje del suelo destinado a la edificación, ni de las alturas máximas, ni incrementan la densidad de población establecida.
- . Las condiciones de ordenación indicadas en la ficha de planeamiento se mantienen íntegramente. La cesión de viario mínima, 673m², es igual que la ordenada; el aprovechamiento, 7.216m²c, y el uso asignado, Bloque Extensivo Tipo B, son coincidentes.
- . Las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla, señaladas en la ficha de planeamiento, se cumplen en su totalidad.
- . La ordenación prevista no supone ningún tipo de perjuicio sobre los predios colindantes.
- . La edificabilidad asignada es igual a la indicada en la ficha de planeamiento.
- . El número máximo de viviendas, 86, se corresponde con lo indicado en las tablas de las Normas Urbanísticas.
- . En todo caso se mantienen las determinaciones generales del planeamiento.

7. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las obras previstas se valoran en la cantidad de 117.102,00€ de acuerdo con el siguiente desglose:

Ampliación calle	673,00 m ²	150,00 €/m ²	100.950,00 €
			100.950,00 €
	Gastos Generales	11%	11.104,50 €
	Beneficio Industrial	5%	5.047,50 €
	Presupuesto de contrata		117.102,00 €

La ejecución de estas obras se hará de acuerdo con la Ordenanza Municipal de Urbanización.

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	42/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/		

Pueden desglosarse en base a los siguientes capítulos de obra:

CUADRO RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Cap. 1. MOVIMIENTO DE TIERRAS	14.912,94 euros
Cap. 2. SANEAMIENTO PLUVIALES	11.399,88 euros
Cap. 3. SANEAMIENTO FECALES	11.517,33 euros
Cap. 4. ABASTECIMIENTO AGUA	13.760,67 euros
Cap. 5. ENERGÍA ELÉCTRICA	24.715,52 euros
Cap. 6. TELECOMUNICACIONES	6.760,32 euros
Cap. 7. ALUMBRADO PÚBLICO	9.778,02 euros
Cap. 8. PAVIMENTOS	17.975,16 euros
Cap. 9. SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	2.822,54 euros
Cap. 20. CONTROL DE CALIDAD	1.171,02 euros
Cap. 21. SEGURIDAD Y SALUD	2.288,60 euros

PRESUPUESTO DE CONTRATA

117.102,00 euros

8. ANÁLISIS ECONÓMICO.

8.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

8.1.1 Gastos estimados.

Obras de urbanización.

Siguiendo las previsiones del ED (presupuesto de las obras de urbanización) las cargas de urbanización del área ascienden a 117.102,00€.

Honorarios técnicos.

Se estima un total de 10.000€ para cubrir los gastos derivados de los honorarios técnicos de redacción y elaboración de los documentos necesarios: Topografía, Estudio de Detalle, Base y Estatutos, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, Dirección de Obras de Urbanización, Redacción y Coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad.

Cargas complementarias.

No se establecen cargas complementarias de tipo urbanístico.

Cesión del aprovechamiento municipal.

Se establece asimismo la obligatoriedad de ceder el 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento. Ante la imposibilidad de su cesión en suelo, tal y como se ha expuesto, deberá compensarse económicamente debiendo el Ayuntamiento proceder a su valoración que se determinará en el Proyecto de Reparcelación futuro.

Gastos de gestión.

Por este concepto, partiendo de que la promoción se realice con una estructura empresarial media, se estima un coste que gira en torno al 8% del volumen de inversión, porcentaje que se ajusta al margen permitido por el artículo 129.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, arrojando un coste de 25.000€.

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	43/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code [REDACTED]		

Cuenta de resultados.

En base a estas consideraciones se estiman unos gastos totales de 152.102,00 € sin incluir el valor de cesión del aprovechamiento municipal.

El aprovechamiento de la parcela resultante es de 7.216,00m²

Resulta una repercusión de 21,08 €/m² que podemos considerar como baja dentro del valor que tiene el metro cuadrado finalista en esta zona de la ciudad para un producto inmobiliario como el planteado en el Estudio de Detalle, aunque no se incluya aún la valoración de la compensación municipal.

8.2. VIABILIDAD ECONÓMICA.

Nicob Gestión Inmobiliaria S.L., tiene experiencia como empresa urbanizadora y promotora a nivel local habiendo participado en la gestión de varias Cooperativas de viviendas tal como se plantea hacer en el caso que nos ocupa.

Teniendo en cuenta la solvencia técnica y económica de la empresa promotora y la rentabilidad de la inversión vista en el apartado anterior podemos afirmar que la actuación estudiada resulta plenamente viable.

8.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

8.3.1 OBJETO Y ANTECEDENTES

El art. 22.4 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

En base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica además de, en su caso, a la ambiental. El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados al vial con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de equidistribución, recibiendo además el Ayuntamiento la compensación equivalente a la cesión del 10% de edificabilidad libre de cargas.

Del resultado del estudio se deduce un saldo netamente favorable a la implantación, sin necesidad de afinar en todos los ingresos posibles (plusvalías por transmisión de terrenos, etc...).

8.3.2 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	44/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code [REDACTED]		

A. Estimación de la inversión municipal

Como ya hemos señalado la actuación urbanizadora para el desarrollo de la AUSU-10, se circunscribe a una superficie de 3.608,00m² de uso residencial ordenanza extensivo B, con un techo edificable de 7.216,00m²/t. El sistema de actuación previsto es el de Compensación, por el que los propietarios del Sector asumen la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios así como la cesión equivalente del 10% de la edificabilidad libre de cargas.

Por tanto no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización del Sector, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización.

En cuanto a la previsión de inversión en equipamientos públicos no hay nada que considerar al no plantear este ED reserva dotacional de suelos.

B. Infraestructuras y servicios a renovar, ampliar o implantar

Las infraestructuras que se pretende ejecutar en el sector se refieren a:

- Vía pública (incluidas aceras y calzada). Incluye la explanación, pavimentación y señalización de calzada y acera; la construcción de las canalizaciones de infraestructuras de los servicios urbanos; la plantación de arbolado y especies vegetales. Supone un total 673,00m² como ampliación del viario existente.

- Servicios urbanos. En concreto los siguientes:

- Red de abastecimiento de agua, unos 90 ml. Incluyendo la red de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego.
- Red de saneamiento, unos 90ml. Incluyendo los suministros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales.
- Red de suministro de energía eléctrica, unos 90ml. La ejecución de CT se incluirá con el proyecto del edificio residencial.
- Red de alumbrado público, unos 90ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación.
- Red de telecomunicaciones, unos 90ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación.

A su vez, la ejecución de la actuación urbanística supondrá la mejora, ampliación o prestación por el Ayuntamiento de los siguientes servicios públicos:

- Servicios de abastecimiento de agua (agua potable y para riego o incendios)
- Servicio alcantarillado, saneamiento y evacuación de aguas
- Servicio de alumbrado público
- Servicio de mantenimiento de parques y jardines
- Servicio de mantenimiento de vías públicas
- Servicio de recogida de basuras y limpieza viaria

C. Valoración de las infraestructuras y servicios

Atendiendo a las infraestructuras y servicios resultantes como consecuencia de la actuación, procede valorar su impacto sobre la Hacienda del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe. Las cargas de urbanización del área ascienden a 117.102,00€ (presupuesto de ejecución por contrata) sin IVA, de los que al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe no le corresponde abonar nada.

Las estimaciones de costes de los Servicios Municipales del Ayuntamiento podemos valorarlos en las siguientes cantidades:

- Mantenimiento de vías públicas: 673 m² (0,5 €/m²): 337 €
- Limpieza viaria (1,00 €/m²): 673 €
- Mantenimiento de la red y prestación del servicio de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad (1 €/ml (agua), 1,3 €/ml (saneamiento), 1 €/ml alumbrado público: 330 €
- Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público (1 farola 150 W / 163 €) x 4

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	45/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]		

luminarias): 652 €

- Servicio recogida basuras Se compensa con el cobro de la tasa.

Total costes 1.992 €

8.3.3 Previsión de ingresos del Ayuntamiento derivados de la actuación

En primer lugar hay que reseñar que no hay cargas de urbanización a las que deba hacer frente el Ayuntamiento ni tampoco debe hacer frente a construcción de edificaciones. Si que va a recibir una compensación económica por el 10% del aprovechamiento. La valoración de este 10% se estima, para este cálculo, aproximadamente en 216.480€.

Respecto a los ingresos corrientes (impuestos, tasas) para su estimación se han tomado como referencia los presupuestos municipales de los últimos años. Dado que el ratio de los ingresos y gastos está referenciada en "€/habitantes" se considera la conversión de la edificabilidad establecida en el Plan, 7.216 m² a "habitante equivalente" con un factor "1 habitante/50 m²/t". Este ratio representa el equivalente a 145 habitantes "nuevos".

En función de todos los datos anteriores la previsión de ingresos que pueden generarse a favor del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe en la ejecución de la actuación urbanística durante la ejecución del Plan (8 años), es la siguiente:

Ingreso por cesión 10%	a determinar
Por año	27.060 €/año

Ingresos (impuestos y tasas) derivados de las propias actuaciones de edificación en el área. Se tiene en cuenta los m² construibles. Partiendo del tipo impositivo actual del ICIO (5% sobre la base imponible) se prevé que en los próximos 8 años, ejecutándose el edificio, el Ayuntamiento recaudará un total de más de 7.216m² x 750 €/m² x 0,05 = 270.600€. Que repercutidos en los 8 años supone un monto de 33.825€/año.

Otros ingresos derivados de impuestos y tasas.

Una vez finalizadas las actuaciones de urbanización y edificación, la previsión de los principales ingresos que el Ayuntamiento podrá obtener anualmente serían:

- Impuesto sobre bienes inmuebles. Partiendo de los m² construibles y tomando como media los ingresos derivados de los inmuebles en ámbitos de actividades económicas fijados en 250€/m², con un tipo de 0,47809%, la cuantificación es de 8.625 €/año).
- Tasas por la prestación de servicios públicos. En la medida que los últimos años se estima que las tasas por la prestación de los servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado cubren cerca del coste total de los mismos.
- Impuesto sobre Incremento valor Terrenos naturaleza Urbana: No consideramos este capítulo por estimar que no se producirá una renovación considerable de la titularidad en los primeros 8 años de vida del edificio.

8.3.4 Conclusiones. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento del área tenemos los siguientes datos:

Por un lado:

- Cargas y gastos de urbanización a asumir por el Ayuntamiento:	cero.
- Costes anuales por el mantenimiento y prestación de servicios:	1.992 €

Por otro lado:

- Ingreso anual por cesión del aprovechamiento	a determinar
- Ingreso anual por las actuaciones de edificación (ICIO):	33.825 €
- Ingresos anuales por impuestos bienes inmuebles	8.625 €

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	46/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/		

Atendiendo lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones de entidad, y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos.

8.4. ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

En el Sector AUSU-10 la parcela resultante es de uso residencial.

Sevilla, mayo 2.023

Los técnicos redactores:

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



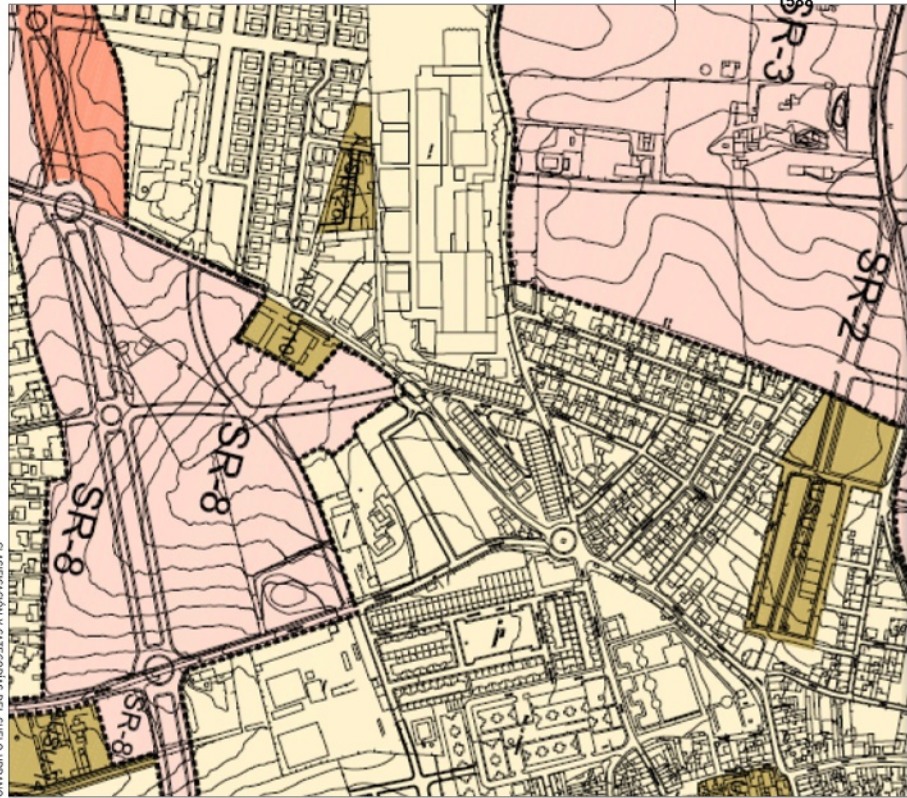
Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21/09/2023. EL SECRETARIO.	Página	47/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code [REDACTED]		

9. PLANOS

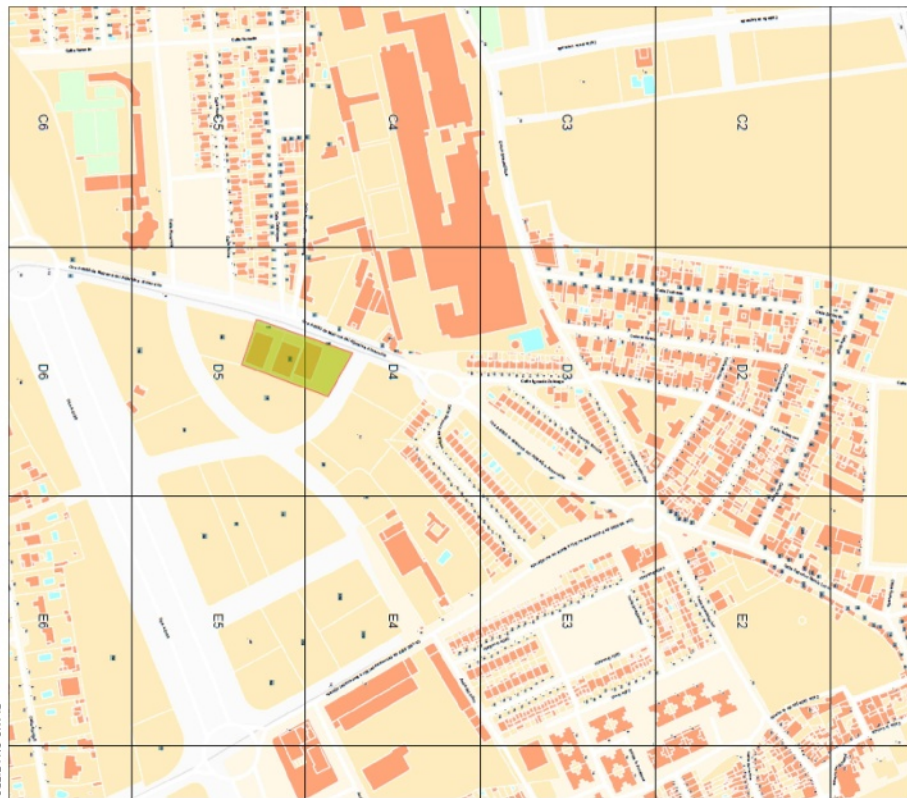
- 1.- SITUACIÓN.
- 2.- ESTADO ACTUAL.TOPOGRÁFICO.
- 3.- FINCAS APORTADAS.
- 4.- ORDENACIÓN.
- 5.- ALINEACIONES Y RASANTES. CONDICIONES DE VOLUMEN.
- 6.- ENVOLVENTE. CONDICIONES DE VOLUMEN (II).
- 7.- PROPUESTA DE EDIFICIO.
- 8.- PROPUESTA DE EDIFICIO (II).



Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09	
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	48/88	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code			



CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO URBANO
ADUPLICACION TODA PLAN GENERAL



PLANO CALLEERO

CLASIFICACION	
	SUELO URBANO
	SUELO URBANIZABLE
	LINEA DE SUELO URBANO
	LINEA DE SUELO URBANIZABLE

 ARQUERO ARQUITECTOS C/ALFONSO XIMENES, 10 41013 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA) T. 954 21 21 22 T. 954 21 21 23	ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ASSU-10	41.01.08
	MAIRENA DEL ALJARAFE SITUACION	Agosto 2023 01

NICOB GESTION INMOBILIARIA, S.L.

JAVIER COBERROS VIME
RAFAEL ZAMORANO FLORES



Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACION EN SESIÓN CELEBRADA EL 21/09/2023. EL SECRETARIO.	Página	49/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code		



ARQUENIO ARQUITECTOS C/Alameda de S. Fernando, 10 - 41013 Sevilla T. 954 282 222 www.arquenioarquitectos.com		ESTUDIO DE DETALLE SECTOR AUSU-10 41.01.08
Corriente ALMENSILLA MAIRENA DEL ALJARAFE		Agosto 2023
ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO		02 1/200 IAN

LEYENDA

- POZO RECINTO SANEAMIENTO
- CÁMERA DE TELEFONO
- ARQUETA TPO "P"
- ARQUETA SENSALIM
- TORREJA METALICA
- POSTE DE MADERA
- POSTE DE ALUMINIO
- MONUMENTO
- TUBO LINEA
- LINEA ELECTRICA AEREA
- LINEA TELEFONICA AEREA
- PE TUBO
- COMERCION TUBO
- ALAMBRE
- EJE DUREZA
- EJE ARBOL

NICOB NICOB GESTION INMOBILIARIA S.L.	JAVIER COBERROS VIME Arquitecto Colegiado nº 10.147 RAFAEL ZAMORANO FLORES Topógrafo Colegiado nº 10.147
--	---



Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/10/2023 10:21:09
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	50/88
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code		