

**RESUMEN EJECUTIVO DEL DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL DEL
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA UNIDAD DE ACTUACION AUSU-22
"CAMINO DE SANTA RITA" EN MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.**

Promotor:

LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.

Cif: A60195278

Domicilio: C/Beat Oriol s/nº Pgno.Ind. La Granja

Moncada y Reixach 08110 BARCELONA

Arquitecto redactor:

Juan Ignacio Santamaría Garrido

Colegiado nº 1717 del C.O.A. de Sevilla

MEMORIA

1 Objeto del trabajo, promotor y arquitecto redactor

El presente documento tiene por objeto modificar el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación AUSU-22 "Camino de Santa Rita" del P.G.O.U. de Mairena del Aljarafe aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 30/03/2012.

El promotor de la modificación es LIDL Supermercados S.A.U. como propietario mayoritario del suelo, y el arquitecto redactor es Juan Ignacio Santamaría Garrido, colegiado nº 1717 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

2. Alcance de la modificación

Del Estudio de Detalle original resultaban dos parcelas de uso lucrativo, destinadas una a uso residencial (bloque extensivo tipo C) y otra a uso terciario (extensivo tipo B). Se desea hacer valer la compatibilidad de uso residencial y terciario amparada en el art. 5.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Mairena del Aljarafe, que en relación a la tolerancia entre los distintos usos establece:

USO COMPATIBLE: Que se puede implantar en coexistencia con el uso característico o que puede sustituir al característico con los mismos parámetros previstos para esta parcela en el Plan y en las condiciones reguladas en las Normas y por el planeamiento de desarrollo para el uso que efectivamente se implante.

Pasando de esta forma la parcela residencial a uso terciario extensivo tipo B

Se atiende además al contenido legal previsto en el Art. 15 de la Ley 7/2002 de ordenación Urbanística de Andalucía y el Art. 2.6 del Plan general de Mairena del Aljarafe.

En base a estas normas particulares se han definido las áreas de ocupación de las edificaciones en las dos parcelas de uso lucrativo, respetando distancias al lindero oeste, camino de Santa Rita y su prolongación peatonal al norte de la Avda. Mariana de Pineda establecidas en el E.D. original.

3. Ficha del Programa de Actuación:

Superficie bruta	12.530 m ²
Cesiones: espacios libres	1.440 m ²
Cesiones: viario local	1.379 m ²
Aprovechamiento parcela residencial	6.741 m ² c
Aprovechamiento parcela terciario	3.735 m ² c
Aprovechamiento total	0,836 m ² c/m ² s

4. Ordenación propuesta:

La superficie del ámbito del Estudio de Detalle conforme al levantamiento actualizado alcanza los 13.006 m² mientras que los límites físicos se atienen a lo previsto.

En función de este levantamiento de establecen las alineaciones de las parcelas resultantes, limitadas en su mayor parte por viario ya ejecutado.

Así pues se generan tres parcelas, dos correspondientes a usos terciarios y una destinada a espacios libres sobre la vía metropolitana de Bormujos, además del suelo consumido por el viario local.

Las superficies netas de estas parcelas son:

Viario local: 2.035 m²

Parcela 1: 1.530 m². Uso: Espacios libres

Parcela A: 2.878 m². Uso terciario extensivo B situada al norte de la Avda. Mariana de Pineda

Parcela B: 6.563 m². Uso terciario extensivo B situada al sur de la Avda. Mariana de Pineda

En base al aprovechamiento total establecido en la ficha del Programa de Actuación, de 0,836 m²c/m²s se obtiene el aprovechamiento total del E.D. que alcanza

$$13.006 \text{ m}^2 \times 0,836 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 10.873 \text{ m}^2\text{c}$$

Que repartimos proporcionalmente al suelo de cada parcela obteniéndose un aprovechamiento máximo de:

Parcela A	Superficie = 2.878 m ²	Aprov. = 3.315 m ² c
Parcela B	Superficie = 6.563 m ²	Aprov. = 7.558 m ² c

En ambos caso el coeficiente aprov/superf. es de 1,151 m²c/m²s, netamente inferior al 1,80 contemplado en las normas particulares de la zona del Plan General.

La implantación de las edificaciones en las parcelas se ordena trazando un polígono delimitado por los retranqueos exigibles, en el que ha de inscribirse la posición de las edificaciones. Dentro del citado polígono habrá de respetarse la máxima ocupación permitida.

(*) Por resultar más restrictiva la ocupación en área residencial bloque extensivo tipo C limitaremos ese parámetro en la parcela afectada por el cambio de uso al 50%.

(**) Para mantener el criterio de ordenación en área residencial bloque extensivo tipo C, de permitir vistas cruzadas, limitaremos la altura máxima edificable en la parcela B a dos plantas.

Las alturas máximas de las edificaciones son las que se expresan en el plano de ordenación.

La cota de referencia de las edificaciones, para establecer la cota de la planta baja se registrá por el articulado general de las Normas urbanísticas del Plan general para edificios exentos, Art. 6.28, que dice:

En edificios exentos la cota de referencia será la planta baja, que en ningún caso podrá situarse por encima o debajo de la cota natural del terreno con una diferencia superior a 1,50 m.

5. Gestión y aprovechamiento tipo del área de reparto.

Sistema de actuación: Compensación

Area de reparto: SU nº 22

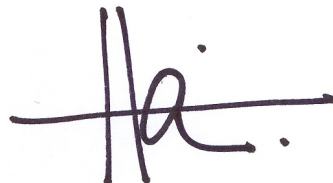
Aprovechamiento tipo: 0,674 u.a./m²s

El área de reparto incluye 13.006 m² de la AUSU-22, 1.404 m² de la ASGV-5 y 1.596 m² de la ASGV-13

Instrumento de desarrollo: proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

Sevilla, septiembre de 2018

El arquitecto,





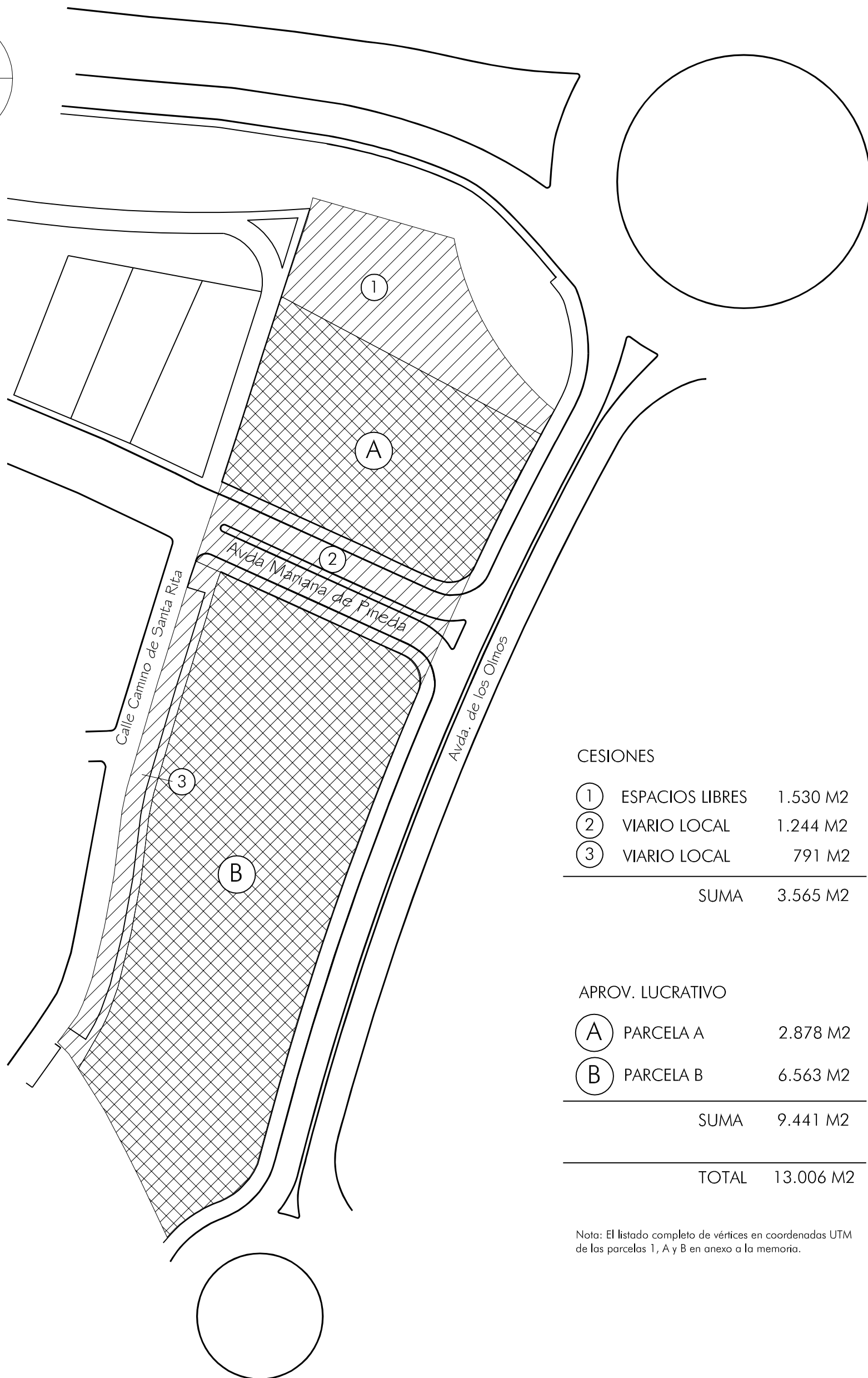
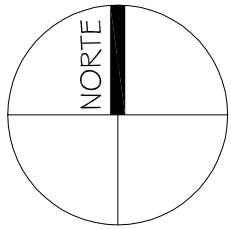
DOCUMENTO EN TRAMITACION

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA AUSU-22 "CAMINO DE SANTA RITA" DEL P.G.O.U. DE MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.
Promotor: LIDL Supermercados S.A.U.
Arquitecto redactor: Juan Ignacio Santamaria Garrido. Colegiado nº 1717 del C.O.A. de Sevilla.

PLANO Nº
01

INFORMACION: DELIMITACION SECTOR SOBRE FOTOGRAFIA AEREA

E=1:1000 SEPTIEMBRE 2018



CESIONES

①	ESPACIOS LIBRES	1.530 M2
②	VIARIO LOCAL	1.244 M2
③	VIARIO LOCAL	791 M2
SUMA		3.565 M2

APROV. LUCRATIVO

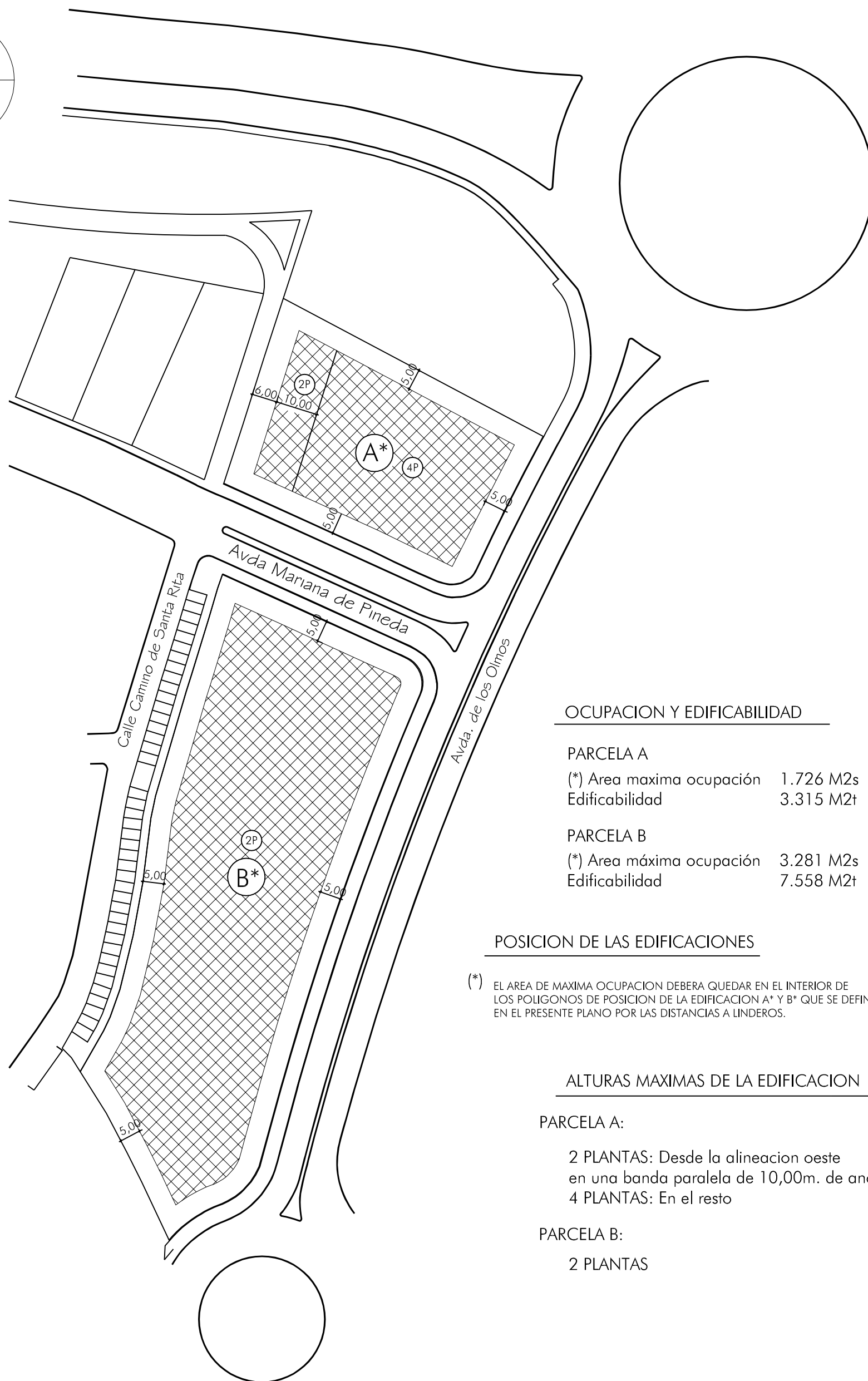
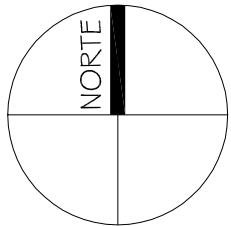
Ⓐ	PARCELA A	2.878 M2
Ⓑ	PARCELA B	6.563 M2
SUMA		9.441 M2

TOTAL 13.006 M2

Nota: El listado completo de vértices en coordenadas UTM de las parcelas 1, A y B en anexo a la memoria.

DOCUMENTO EN TRAMITACION

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA AUSU-22 "CAMINO DE SANTA RITA" DEL P.G.O.U. DE MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.
 Promotor: LIDL Supermercados S.A.U.
 Arquitecto redactor: Juan Ignacio Santamaria Garrido. Colegiado nº 1717 del C.O.A. de Sevilla.



OCUPACION Y EDIFICABILIDAD

PARCELA A
(*) Area maxima ocupación 1.726 M2s
Edificabilidad 3.315 M2t

PARCELA B
(*) Area máxima ocupación 3.281 M2s
Edificabilidad 7.558 M2t

POSICION DE LAS EDIFICACIONES

(*) EL AREA DE MAXIMA OCUPACION DEBERA QUEDAR EN EL INTERIOR DE LOS POLIGONOS DE POSICION DE LA EDIFICACION A* Y B* QUE SE DEFINEN EN EL PRESENTE PLANO POR LAS DISTANCIAS A LINDEROS.

ALTURAS MAXIMAS DE LA EDIFICACION

PARCELA A:

2 PLANTAS: Desde la alineacion oeste
en una banda paralela de 10,00m. de anchura.
4 PLANTAS: En el resto

PARCELA B:

2 PLANTAS

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA AUSU-22 "CAMINO DE SANTA RITA" DEL P.G.O.U. DE MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.

Promotor: LIDL Supermercados S.A.U.

Arquitecto redactor: Juan Ignacio Santamaria Garrido. Colegiado nº 1717 del C.O.A. de Sevilla.