DOSSIER COMERCIAL

Parcela en venta

Mairena del Aljarafe · Sevilla

Impulsa SUR

OPORTUNIDAD RESIDENCIAL



Impulsa SUR

DOSSIER COMERCIAL

Parcela residencial en venta

Mairena del Aljarafe · Sevilla

Oportunidad para promotores e inversores en uno de los municipios con mayor demanda residencial del Aljarafe.

SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PRODUCTO
4.678 m²	4.678 m²t	32 viviendas



Resumen ejecutivo

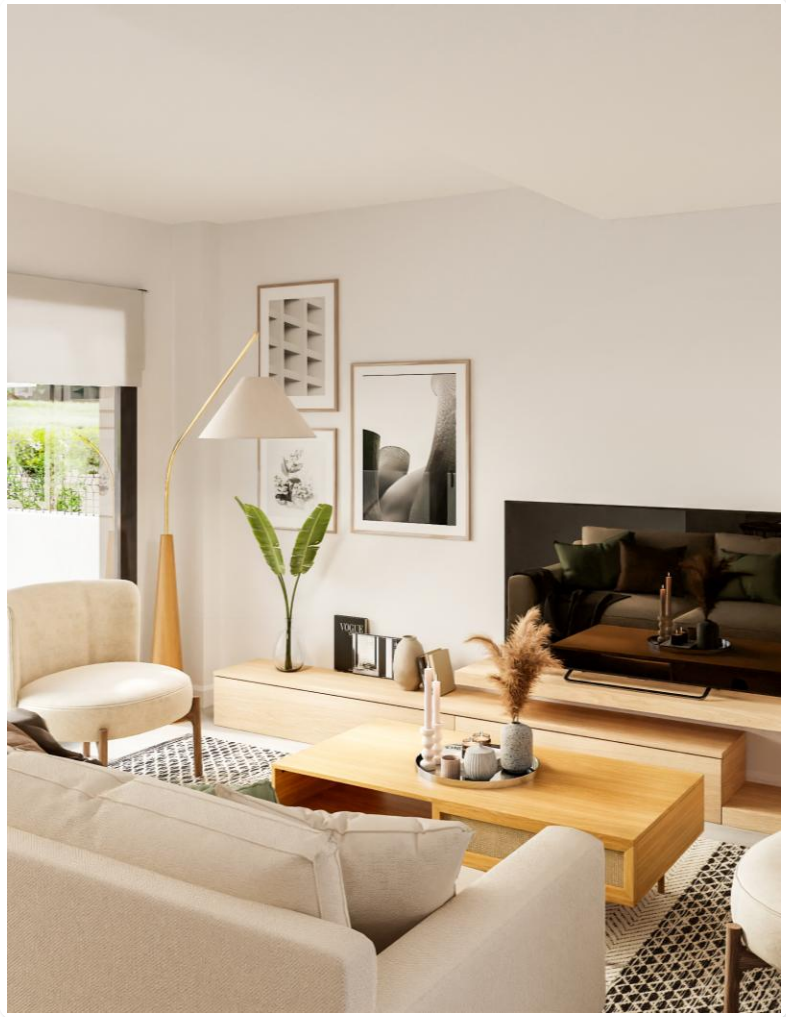
SUELO
4.678 m²
Parcela completa

TECHO
4.678 m²t
Edificabilidad 1:1

CAPACIDAD
32 viv.
2 plantas / 7 m

Tesis de comercialización actualizada

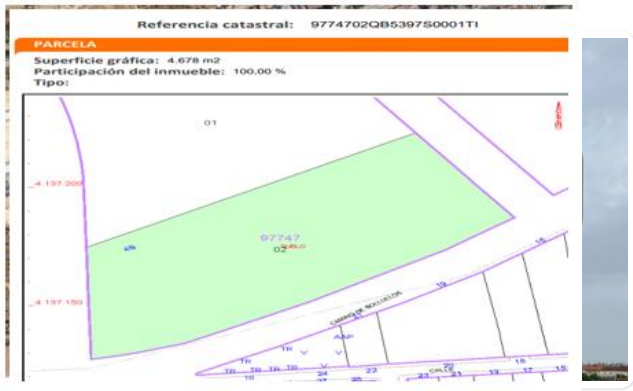
- Activo céntrico y de baja densidad, con dos esquemas residenciales ya estudiados.
- El mercado local mantiene crecimiento: 2.170 €/m² en agosto de 2026 (+10,3% interanual).
- La competencia de obra nueva ha aumentado: 19 promociones activas, 8 de casas/chalets.
- La muestra directa de 4 dormitorios se sitúa entre 340.000 y 415.000 €, con mediana de 360.000 €.



Ubicación estratégica







SR-1 Camino de Peralta

Parcela RUA-4 en el borde del casco histórico y en la transición hacia los nuevos desarrollos SR-2 y SR-3.

Movilidad

Metro Línea 1, autobuses metropolitanos y conexión viaria con Sevilla.

Accesos

A-8055, A-8057, A-8032, A-49, SE-40 y enlace con SE-30.

Servicios

Ayuntamiento, comercio, colegios, salud, deporte y zonas verdes en el entorno.

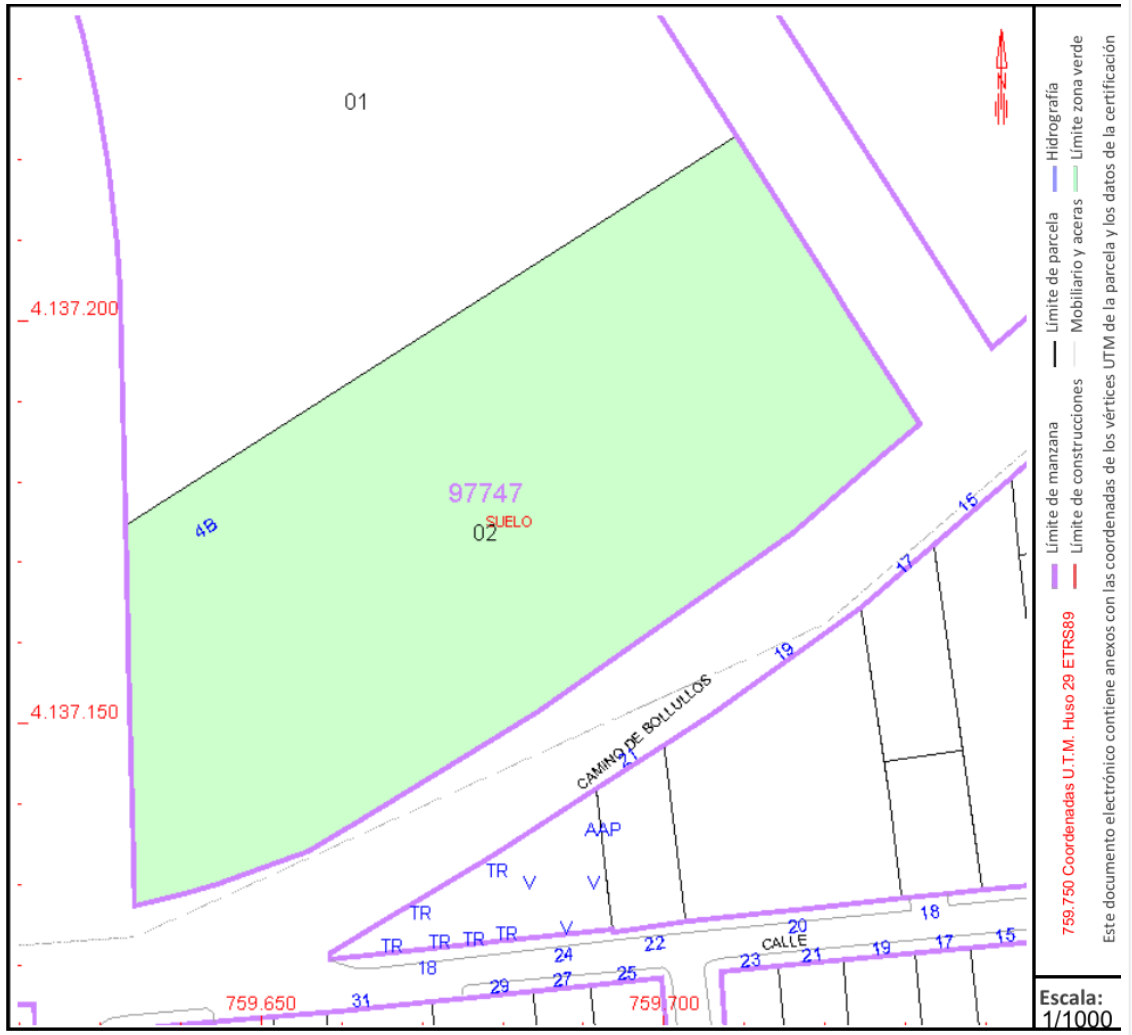
Expansión

Posición de entrada a los sectores SR-2 y SR-3 / Bulevar Norte.

La descripción de proximidades y accesos procede del dossier aportado. Conviene validar distancias y tiempos efectivos de desplazamiento.

Identificación catastral

REFERENCIA	**9774702QB5397S0001TI**
LOCALIZACIÓN	CL SUELO URBANIZABLE SR-1 4[B] Suelo
MUNICIPIO	41927 Mairena del Aljarafe [Sevilla]
CLASE	Urbano
USO PRINCIPAL	Suelo sin edificación
SUPERFICIE GRÁFICA	**4.678 m²**
PARTICIPACIÓN	**100,00 %**



Parámetros urbanísticos

EDIFICABILIDAD

4.678

m²t

OCUPACIÓN

65%

3.041 m²s

VIVIENDAS

32

máximo 32

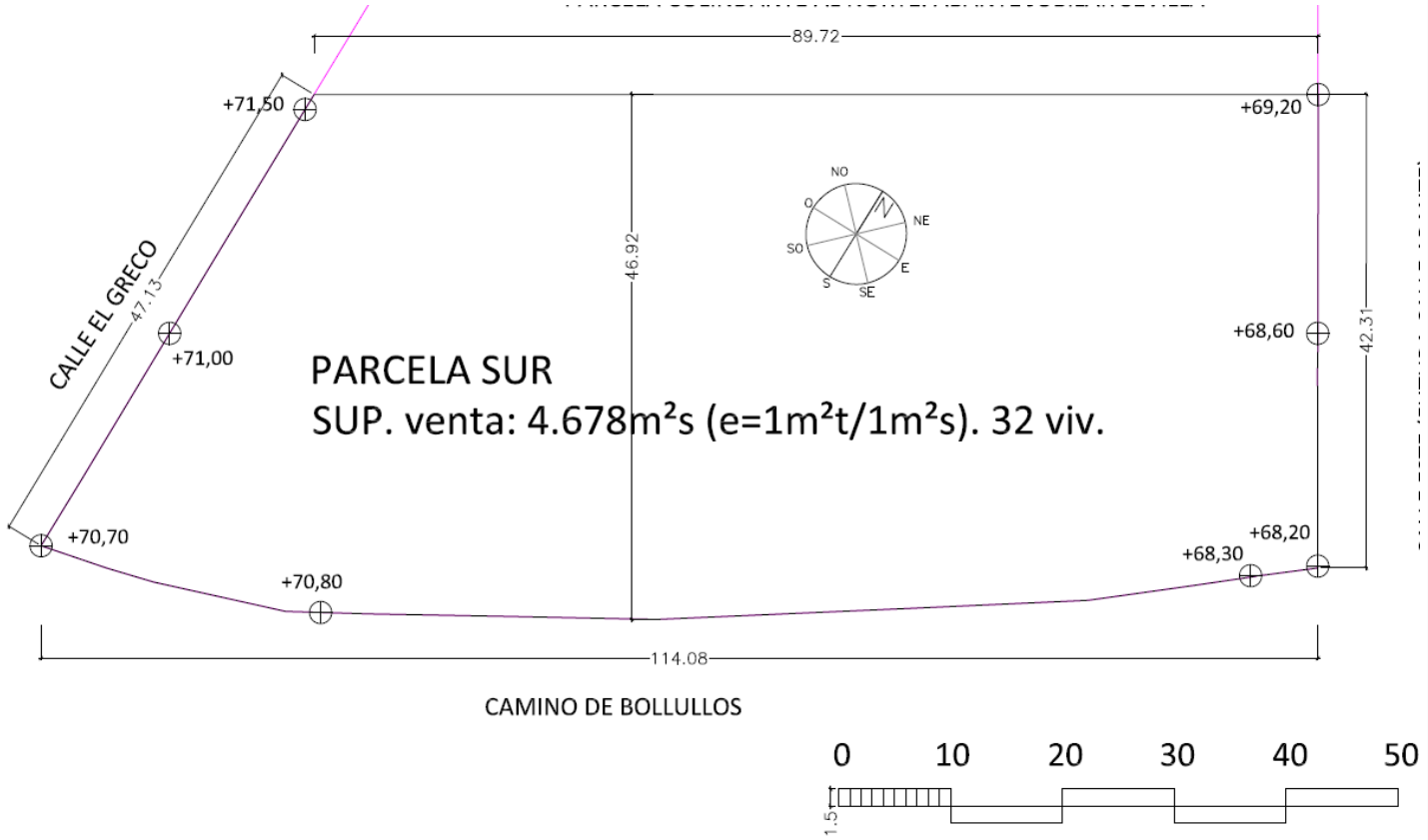
ALTURA

2 plantas

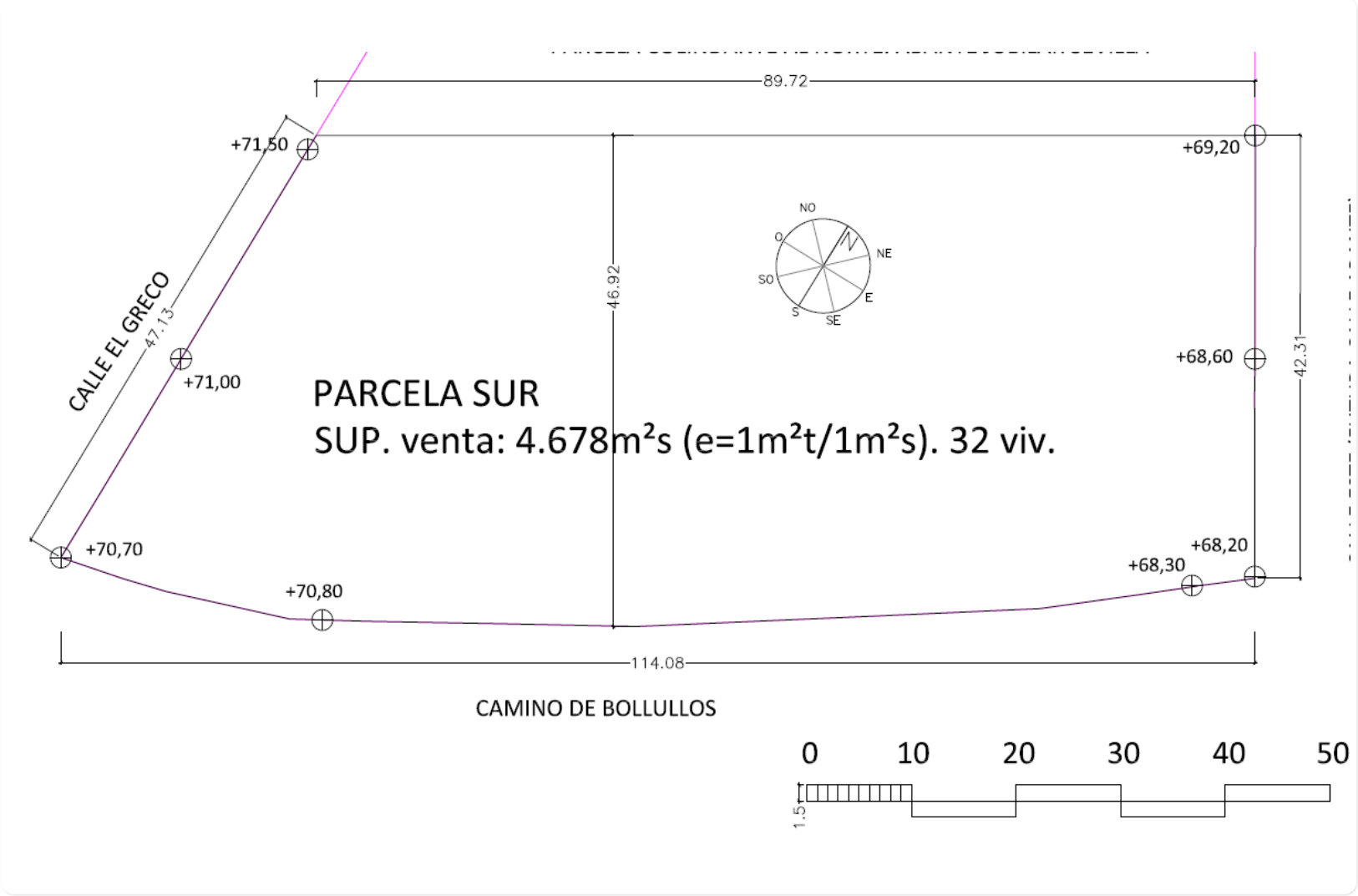
cornisa 7 m

PLANEAMIENTO DEFINIDO

El Estudio de Detalle mantiene el uso residencial unifamiliar, la edificabilidad, la altura y el máximo de 32 viviendas.



Geometría, frentes y aprovechamiento



Frente principal

El plano representa un frente aproximado de 114 m hacia Camino de Bollullos.

Linde lateral

La parcela también da frente a Calle El Greco, reforzando accesibilidad y visibilidad.

Forma irregular

La implantación debe optimizar alineaciones, patios, circulaciones y accesos de garaje.

FLEXIBILIDAD URBANÍSTICA

El Estudio de Detalle permite agrupaciones en hilera o de dos viviendas pareadas, aparcamiento en sótano, planta baja o superficie y acceso desde la vía pública o espacios comunes.

Dos alternativas residenciales estudiadas



32 viviendas adosadas

- >145 m² por vivienda
- Piscina, zona infantil, club social y gimnasio
- Sótano de garajes y trasteros (1.900 m²)

Más densidad y producto comunitario



26 viviendas pareadas

- >135 m² por vivienda
- Garaje en superficie y jardín más amplio
- Piscina privativa opcional o zona común central

Menor densidad y mayor parcela privativa

El Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 22/01/2026 permite agrupaciones en hilera o de dos viviendas pareadas, manteniendo el máximo de 32 viviendas.

Opción A - 32 viviendas adosadas

Programa residencial

- 32 casas de más de 145 m²: 30 de 4 dormitorios y 2 de 3 dormitorios.
- Porche de entrada y patio-jardín privativo conectado a la zona común.
- Piscina, zona infantil, club social y gimnasio comunitario.
- Sótano de aproximadamente 1.900 m² para garajes y trasteros.
- Posibilidad de solárium y cocina abierta o independiente.

Proyectos básico y de ejecución redactados y consensuados con el Ayuntamiento.



Opción A - experiencia residencial con viviendas adosadas









Propuesta de valor

- Imagen contemporánea y homogénea.
- Espacio central comunitario como elemento de venta.
- Vida interior-exterior y patios privados.
- Garaje y trastero integrados en sótano.
- Producto familiar de 3-4 dormitorios.

DENSIDAD + AMENITIES

Opción B - 26 viviendas pareadas

Programa residencial

- 26 casas de más de 135 m² con 4 dormitorios.
- Porche de entrada, jardín amplio y garaje en superficie.
- Piscina privativa opcional en cada vivienda.
- Alternativa de zona común central con piscina y zonas verdes.
- Posibilidad de ampliar la superficie edificada por vivienda.

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO

Aprobación definitiva por el Pleno de 22/01/2026 (Exp. GMU 1903/2025).
Permite agrupaciones de dos viviendas pareadas.



Opción B – Viviendas Pareadas









Lectura del concepto

- Parcelas privativas mayores y acceso independiente.
- Menor complejidad de sótano; más superficie exterior por hogar.
- Posicionamiento potencialmente premium si se incorpora piscina privada.

Mairena del Aljarafe en 2026

POBLACIÓN 2025
48.017
+8,2% frente a 2015

PRECIO OFERTA
2.170 €/m²
Agosto 2026

VARIACIÓN ANUAL
+10,3%
máximo histórico

BUS-VAO
3,6 km
PISA - SE-30

Lectura de demanda

- Crecimiento demográfico sostenido: +3.629 habitantes entre 2015 y 2025.
- Precio municipal de oferta en máximos, con crecimiento de dos dígitos interanual.
- El producto familiar de 4 dormitorios se concentra en nuevos sectores y promociones concretas.
- La mejora de movilidad refuerza la conexión metropolitana sin sustituir el valor de los servicios locales.



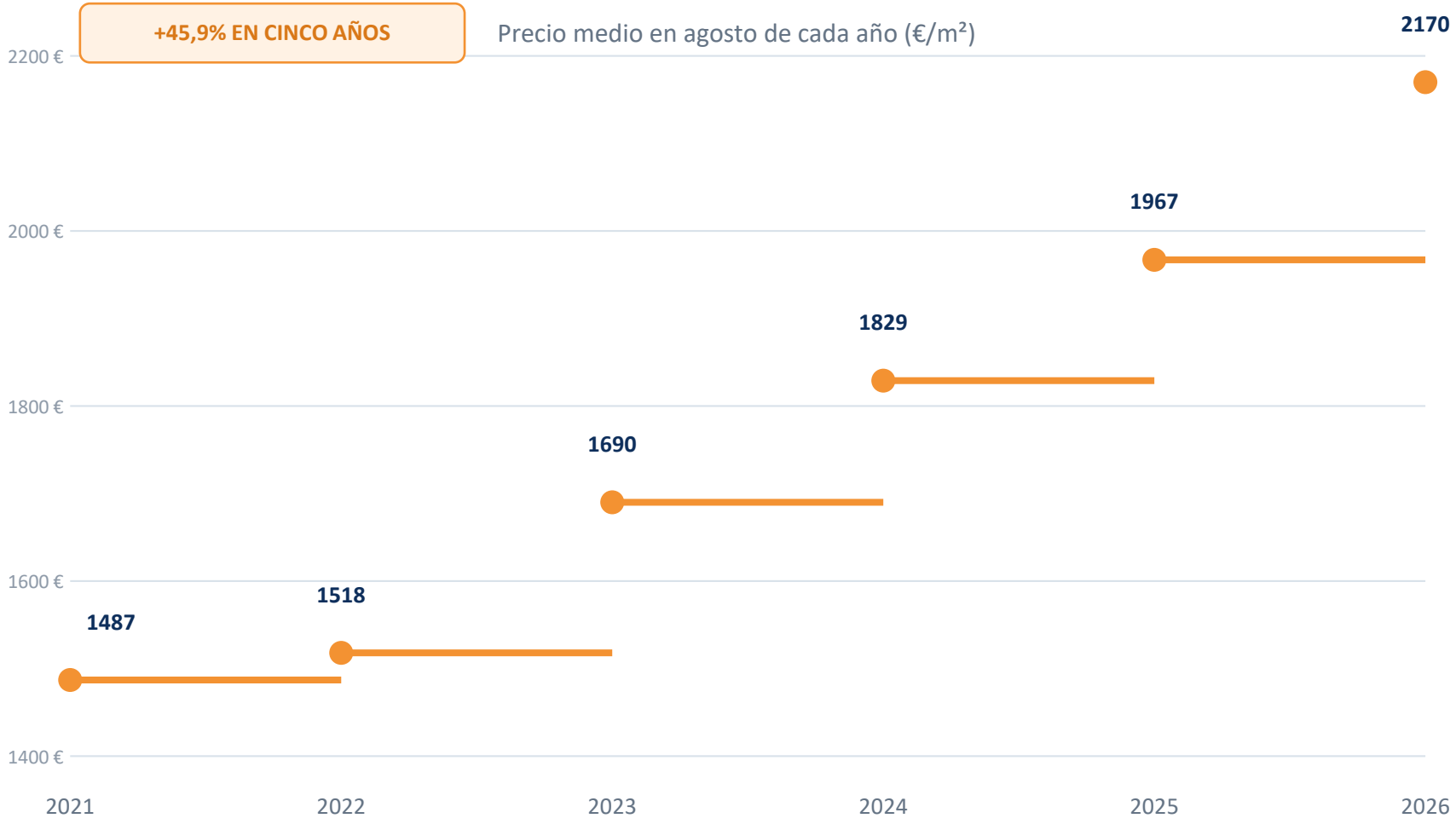
MERCADO EN CRECIMIENTO CON COMPETENCIA ACTIVA

Corte de mercado: 04/09/2026. Fuentes: INE, Idealista y Junta de Andalucía.

Evolución del precio de oferta residencial

+45,9% EN CINCO AÑOS

Precio medio en agosto de cada año (€/m²)



Referencias por zona

Nuevo Bulevar
2.559 €/m² +7,5% a/a

Centro
2.400 €/m² +11,6% a/a

Simón Verde
2.053 €/m² +3,6% a/a

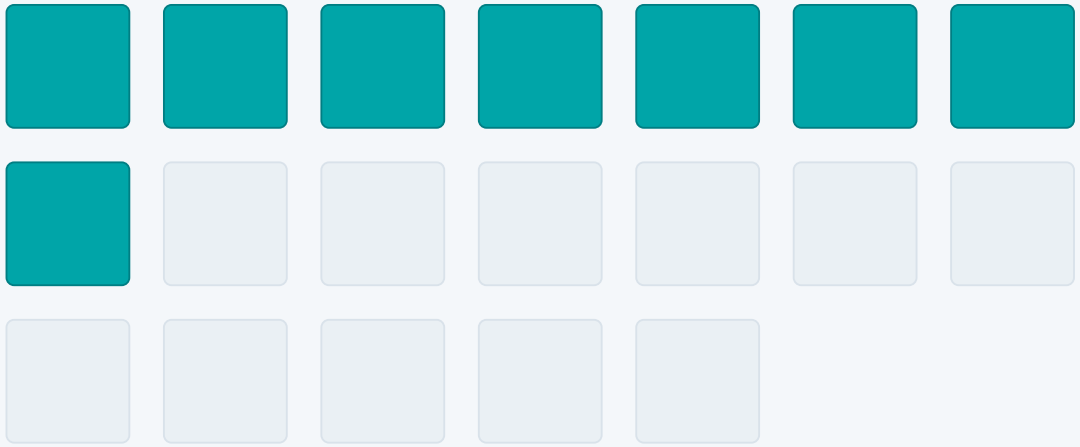
Municipio
2.170 €/m² +10,3% a/a

La parcela se sitúa entre el centro consolidado y el corredor de expansión del Bulevar Norte.

Idealista: precio medio de oferta de vivienda en venta. Desde julio de 2026 la fuente declara una mejora metodológica.

Demanda activa y oferta unifamiliar limitada

19 promociones de obra nueva publicadas en el municipio



8 PROMOCIONES DE CASAS / CHALETS

La oferta publicada se concentra en un número limitado de promociones, lo que refuerza la oportunidad de un producto unifamiliar competitivo y bien posicionado.

Claves de mercado para el activo

Demanda activa en vivienda familiar
Las promociones de 4 dormitorios con parcela siguen encontrando interés comprador en Mairena del Aljarafe.

La diferenciación debe apoyarse en ubicación, parcela exterior, eficiencia y calidad de zonas comunes.

Oferta comparativamente contenida
La oferta unifamiliar visible se concentra en pocos proyectos frente al mayor peso del producto plurifamiliar.

Varias promociones están en obra o anuncian últimas unidades; el momento de lanzamiento será determinante.

Oportunidad de diferenciación
Un producto bien definido en tipología, parcela, equipamiento y calendario puede posicionarse con ventaja.

El inventario online no informa por sí solo de ventas, descuentos, cancelaciones ni ritmo de reservas.

Conclusión: existe demanda real y una oferta unifamiliar limitada para un producto bien calibrado.

Snapshot de portales a 04/09/2026. El inventario publicado puede variar.

Competencia directa - vivienda unifamiliar 4 dormitorios

PROMOCIÓN	PRODUCTO PUBLICADO	PRECIO DE OFERTA	SITUACIÓN / ENTREGA
Jardines de Pozo Nuevo	Adosados 4D | 128-130 m²	**340-355 k€**	Últimas unidades | entrega T1 2027
O'Living Mairena	Pareado 4D | 136 m²	**desde 348 k€**	Obras iniciadas | entrega T1 2028
Mairena Nuevo Bulevar	Adosado/pareado 4D | 143-151 m²	**359,9-415 k€**	Obras iniciadas | 2ª fase
Nueva Mairena	Pareados 4D | 139-151 m²	**360-403 k€**	28 viviendas | jardines hasta 122 m²

Referencia adicional · **Arkura (Aelca/SDN, frente a la parcela, sector SR-2): promoción de unas 65 viviendas unifamiliares comercializada por fases/desbloqueo; se estima un remanente aproximado de 10-12 unidades**.

Muestra de 11 unidades	340-415 k€	360 k€	2.640 €/m²	2.517-2.785 €/m²	*Cálculos propios*
	rango de precio	mediana	mediana €/m²	rango €/m²	

Precios de oferta publicados, sin IVA salvo indicación. Superficies y disponibilidad según anuncios consultados.

Posicionamiento comercial

OPCIÓN A - 32 ADOSADOS

355-375 k€

ticket de lanzamiento a testar



- Puede estudiarse una superficie algo menor para optimizar el valor €/m² y favorecer la absorción.
- Clave situar el adosado por debajo de 375.000 € para asegurar su competitividad comercial.
- Escalonar precios por orientación, patio, fase y opcionales.

≈ 2.450-2.700 €/m²

Rango pensado para un producto adosado competitivo, apoyado en una buena relación superficie-precio.

OPCIÓN B - 26 PAREADOS

375-405 k€

ticket de lanzamiento a testar



- 135 m² o más, con mayor jardín privativo.
- Premium condicionado a tamaño de parcela y piscina.
- Menor número de unidades: absorción potencialmente más rápida.

≈ 2.650-3.000 €/m²

El rango alto requiere justificar parcela, privacidad, orientación y equipamiento opcional.

Rangos orientativos para test comercial. No constituyen valoración ni garantía de precio de venta.

Expansión urbana y conectividad



SR-2: escala del desarrollo

119.000 m² suelo

575 viviendas

8,3 M€ urbanización

Incluye vivienda unifamiliar y plurifamiliar, terciario, equipamientos y espacios libres.

BUS-VAO PISA - SE-30

PISA — A-8057 — A-8058 — SE-30

3,6 km en servicio desde marzo de 2026

Uso estimado por la Junta: 4.300 vehículos/día.

Fuentes: dossier aportado, Brains RE/Aelca, planeamiento municipal y Junta de Andalucía.

Precio

PVP INDICADO

1.600.000 €

342 €/m²s
suelo

342 €/m²t
techo

La referencia económica comunicada sitúa la repercusión en:

342 €/m²s
suelo

342 €/m²t
techo

1.600.000 €
precio total

Este precio debe analizarse conjuntamente con la fórmula urbanística final, la tipología elegida, los costes de desarrollo y el escenario de comercialización, al tratarse de un activo para promotores e inversores.

La valoración definitiva de la operación deberá completarse con el análisis jurídico, urbanístico, técnico y económico correspondiente.

Precio aportado por la propiedad. Confirmar importe, fiscalidad y condiciones de transmisión antes de su comercialización.

Estructura de la venta

Proceso previsto en la documentación aportada

1 Acceso a información

Identificación del interesado, acreditación de capacidad y apertura de documentación / data room.

2 Oferta vinculante

Precio, forma de pago, plazo de ejecución y necesidades de información para la revisión confirmatoria.

3 Due diligence y cierre

Comprobación jurídica, urbanística, técnica y económica; formalización del cierre de la operación.

Criterios indicados

- Maximización del precio del activo.
- Preferencia por estructuras de pago al contado.
- Capacidad acreditada para completar la transacción.
- Calendario de ejecución claro.

Las condiciones definitivas deberán ser confirmadas por la propiedad.

Equipo de comercialización



Antonio Salazar Baeza

Director Comercial - AviumSur

antonio.salazar@aviumsur.com

Tel. +34 95 554 93 30 | Móvil +34 622 40 42 52

Alfonso Sánchez Laguna

Director Gerente - Impulsa Sur

alfonsosanchez@impulsasur.com

Tel. +34 95 544 09 91 | Móvil +34 600 51 59 79