

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
01/02/2023 14:04
300

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUSU-13
CAMPO DE LA FERIA.
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
MAIRENA DEL ALJARAFE.**

Resumen ejecutivo

Arquitecto: Juan Carlos Muñoz Zapatero

<p style="text-align: center;">ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUSU-13 CAMPO DE LA FERIA. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAIRENA DEL ALJARAFE</p>

Memoria Justificativa

INDICE

1. Antecedentes.
 - 1.1. Objeto y alcance del trabajo y autor del encargo.
 - 1.2. Situación actual de los terrenos y delimitación del Estudio de Detalle.
 - 1.3. Objetivos generales de la actuación.
2. Planeamiento de desarrollo.
 - 2.1. Ficha del Programa de Actuación. Aprovechamiento.
 - 2.2. Ordenanza de Ensanche Tradicional. Condiciones generales de edificación.
 - 2.3. Gestión. Aprovechamiento tipo. Área de reparto.
3. Estado actual. Usos y topografía.
4. Ordenación Propuesta.
5. Cuadro Resumen Ordenación.
6. Gestión y desarrollo del Estudio de Detalle.
 - 6.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución.
 - 6.1. Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUSU-13
CAMPO DE LA FERIA.
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
MAIRENA DEL ALJARAFE.**

Resumen ejecutivo

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes.

1.1. Objeto y alcance del trabajo

El presente documento tiene por objeto la definición pormenorizada de las nuevas alineaciones y rasantes del espacio del antiguo campo de Feria de Mairena del Aljarafe, situado en el borde oeste del Centro Histórico, en la zona de transición con los nuevos sectores de suelo urbanizable proyectados por el PGOU en la zona Noroeste de la población.

Suelos incluidos en la delimitación del Estudio de Detalle AUSU-13 Campo de la Feria, del Plan General de Mairena del Aljarafe, de acuerdo con el contenido legal previsto en el Artículo 71 de la Ley 7/2021 Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y el Artículo 2.6 del Plan General de Mairena.

1.2. Objetivos Generales de la Actuación.

El Plan General de Mairena reconoce la posición de borde de las parcelas del Estudio de Detalle, respecto al tejido residencial del Centro Histórico, estableciéndose en los objetivos de la ficha del Programa de Actuación, "Facilitar la conexión del Casco Histórico con los nuevos suelos urbanizables del sector noroeste. Reordenación del trazado del Camino de Bollullos, que se convierte en nuevo eje viario conectado a la calle Nueva, y a la carretera de Almensilla". (Calle Federico García Lorca).

El Estudio de Detalle debe definir los criterios de ordenación de estos espacios libres además de definir sus alineaciones respecto al viario público y la definición de las rasantes, además de los contenidos, programa y tipo de usos y tratamientos de urbanización necesarios para el uso y disfrute ciudadano de estas dotaciones.

4. Ordenación Propuesta.

Alineaciones y rasantes.

La superficie del Estudio de Detalle, una vez realizada una medición pormenorizada, sobre la base de la cartografía del catastro arroja una superficie total de 19.440 m² ligeramente inferior a la prevista por el PGOU de 19.566 m².

El Estudio de Detalle establece las nuevas alineaciones y rasantes de las parcelas destinadas a uso residencial y a Espacios Libres, y fundamentalmente las alineaciones y rasantes del viario principal que cruza de este a oeste el ámbito de Estudio de Detalle. Y también se define la reforma de las secciones del viario perimetral local Ronda de la Feria, que mantiene sus rasantes consolidadas así como las alineaciones del parcelario residencial, conforme al PGOU, que no se modifican.

La anchura de la calzada de la nueva calle central, se mantiene uniforme con sección de 7,00 m de calzada desde la calle Federico García Lorca, hasta el cruce con la calle Greco. A partir de aquí se ajusta la sección de calzada 6,50 m, que es la sección ya definida en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del sector SR-2, para este tramo de calle. En el tramo central de la feria la sección del viario se completa con bandas de acerado laterales de 4 m en el lateral sur más uniforme y banda de 6 m de ancho en el lateral norte, que incorpora bandas de aparcamiento en los tramos extremos y una anchura mayor de acerado en el tramo central para absorber el necesario basamento más elevado que rodea la nave existente, que se pretende rehabilitar como palenque cubierto y abierto, para usos y actividades lúdicas y deportivas al aire libre como uso complementario de los nuevos jardines. En el tramo oeste del viario principal después del cruce de la calle greco se mantiene la continuidad de la sección tipo diseñada en el sector SR-2, con banda lateral de aparcamiento más acerado de 2+2 m.

El tramo inicial de esta calle, desde Federico García Lorca, hasta el recinto rectangular de la feria donde se bifurca la Ronda de la Feria, se reajusta en su sección de calzada y acerados, para facilitar la continuidad y ajuste de ejes con respecto al resto del tramo que cruza la Feria. En esta parte se prolonga la pendiente y rasantes de la calzada actual, atravesando la actual plataforma sobre elevada, hasta alcanzar la cota más alta de la plataforma, en que se mantiene una rasante prácticamente horizontal hasta el final en la calle greco. En el segundo tramo hasta enlazar con el SR-2 el perfil es también prácticamente horizontal.

Se propone la modificación de sección y dimensionamiento de la calle perimetral del espacio libre Ronda de la Feria. Al trasladar el tráfico de paso al viario central principal, se propone su rediseño como viario mas local como plataforma de uso compartido de vehículos y peatones, con acerado de 2m de anchura en el limite de la alineación de fachada de las parcelas, mas dos metros para ubicación plazas de aparcamiento en cordón, alternadas con alcorques para ubicar nueva hilera de arbolado de tamaño pequeño o mediano, y prolongar la plataforma de circulación compartida con anchura de 4m, y en la zona de transición con la alineación de los espacios libres disponer de una franja adicional de anchura variable entre 60 cm o 180 cm , destinada a sumidero lineal de recogida de pluviales, incluyendo drenaje, y tratamiento ajardinado o texturizado y espacio para albergar el mobiliario urbano (Farolas, bancos, etc) y también las especies de arbolado actual , que se puedan mantener y conservar en esas alineaciones. Los perfiles longitudinales de estas calles, y las alineaciones de parcelas consolidados , se mantienen sin alteración.

La ordenación genera cuatro parcelas, una correspondiente al uso residencial, de superficie 1.388 m², y tres mas destinadas a espacios libres. La superficie total de estas parcela resulta ligeramente superior a la cesión mínima prevista en la ficha del Programa del Plan General. La superficie neta de las parcelas de espacios libres es de 9.438 m², superior a la prevista en la ficha como mínima de 8.950 m². La parcela lucrativa es ligeramente inferior a la prevista en la Ficha (1.456 m²).

En base a las determinaciones de la ficha de Programa se establece como aprovechamiento máximo del E.D. 0,115 m²c/m²s. Este aprovechamiento aplicado a la superficie total del E.D., genera una edificabilidad máxima de 2.235 m²c.

Esta edificabilidad se asigna exclusivamente sobre la parcela residencial , que tiene asignada la Ordenanza Ensanche Tradicional.

5. Cuadro Resumen Ordenación.

Superficies Zonificación

Superficies Zonificación	Estudio Detalle	Plan General
Viario local	8.614,00 m ²	9.160,00 m ²
Espacios Libres E.1	3.621,00 m ²	
Espacios Libres E.2	2.820,00 m ²	
Espacios Libres E.3	2.997,00 m ²	
Espacios Libres Total	9.438,00 m ²	8.950,00 m ²
Residencial Ensanche Tradicional	1.388,00 m ²	-

Total estudio Detalle	19.440,00 m2	19.566,00 m2
-----------------------	--------------	--------------

Aprovechamiento y numero de viviendas

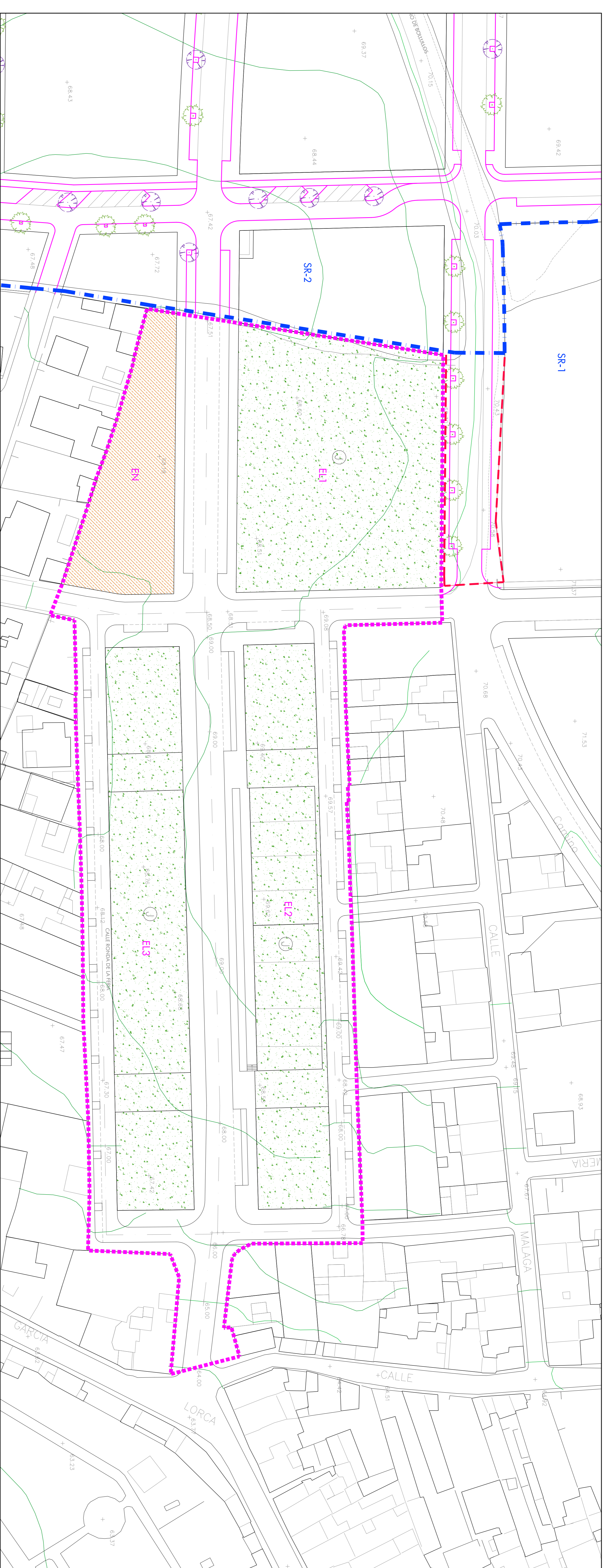
Conjunto edificios	Aprovech.	Edif.. neta	Viviendas	Plantas
Residencial Ensanche T.	2.235 m2c	1,60	14	2
TOTAL E.D.	2.235 M2C	(0,115)	14	
Total PGOU	2.250 M2C	(0,115)	14	

Mairena 29 de Junio de 2022

MUÑOZ
ZAPATERO
JUAN CARLOS
-

Firmado digitalmente por MUÑOZ ZAPATERO JUAN CARLOS -
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES [REDACTED],
givenName=JUAN CARLOS,
sn=MUÑOZ ZAPATERO, cn=MUÑOZ ZAPATERO JUAN CARLOS -
[REDACTED]
Fecha: 2023.02.01 09:30:02 +01'00'

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto

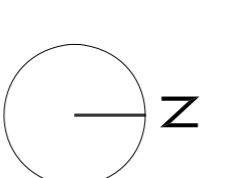


SISTEMAS	ZONAS
LOCALES	
JARDINES	RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL

AUSU 13
En Suelo Urbano

SUPERFICIES	
EL 1	3.621 m ²
EL 2	2.820 m ²
EL 3	2.997 m ²
EN	1.388 m ²
VARIO	8.614 m ²
TOTAL AUSU 13	19.440 m²

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA 13
0182/2023-14-04
300



ESTUDIO DE DETALLE AUSU-13
MAIRENA del ALJARAFE
2.022

ESCALA:	DOCUMENTO:	PLANO NUM.:
1/500	APROBACION INICIAL	2
	PLANO DE ORDENACION:	ZONIFICACION

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
01/02/2023 14:04
300

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUSU-13
CAMPO DE LA FERIA.
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
MAIRENA DEL ALJARAFE.**

Arquitecto: Juan Carlos Muñoz Zapatero

<p style="text-align: center;">ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUSU-13 CAMPO DE LA FERIA. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAIRENA DEL ALJARAFE</p>

Memoria Justificativa

INDICE

1. Antecedentes.
 - 1.1. Objeto y alcance del trabajo y autor del encargo.
 - 1.2. Situación actual de los terrenos y delimitación del Estudio de Detalle.
 - 1.3. Objetivos generales de la actuación.
2. Planeamiento de desarrollo.
 - 2.1. Ficha del Programa de Actuación. Aprovechamiento.
 - 2.2. Ordenanza de Ensanche Tradicional. Condiciones generales de edificación.
 - 2.3. Gestión. Aprovechamiento tipo. Área de reparto.
3. Estado actual. Usos y topografía.
4. Ordenación Propuesta.
5. Cuadro Resumen Ordenación.
6. Gestión y desarrollo del Estudio de Detalle.
 - 6.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución.
 - 6.1. Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

<p style="text-align: center;">ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUSU-13 CAMPO DE LA FERIA. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAIRENA DEL ALJARAFE.</p>
--

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes.

1.1. Objeto y alcance del trabajo y autor del encargo.

El presente documento tiene por objeto la definición pormenorizada de las nuevas alineaciones y rasantes del espacio del antiguo campo de Feria de Mairena del Aljarafe, situado en el borde oeste del Centro Histórico , en la zona de transición con los nuevos sectores de suelo urbanizable proyectados por el PGOU en la zona Noroeste de la población.

Suelos incluidos en la delimitación del Estudio de Detalle AUSU-13 Campo de la Feria, del Plan General de Mairena del Aljarafe, de acuerdo con el contenido legal previsto en el Artículo 71 de la Ley 7/2021 Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y el Artículo 2.6 del Plan General de Mairena .

El Estudio de Detalle se redacta por iniciativa y encargo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, como propietario mayoritario de los terrenos, incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle, siendo el arquitecto redactor D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, arquitecto colegiado Nº 2.849 del Colegio de Arquitectos de Sevilla, como asesor técnico en materia de planeamiento de la GMU de Mairena del Aljarafe.

1.2. Situación actual de los terrenos y Delimitación del Estudio de Detalle.

El Plan General de Ordenación Urbana de Mairena de Aljarafe clasifica como Suelo Urbano la parcela objeto del Estudio de Detalle, incluyéndola en la Unidad de Actuación AUSU-13 "Campo de la Feria", que se incluye en la correspondiente ficha del Programa de Actuación para su desarrollo pormenorizado en cuanto a su ordenación y ejecución.

El ámbito de la Unidad de Actuación y del Estudio de Detalle, incorpora los suelos correspondientes a la manzana donde se ubicaba la antigua Feria de Mairena, delimitada por las calles denominadas Ronda de la Feria, por el norte y sur , y la Calle Greco por el oeste, y que además incluye otra segunda zona vacante sin urbanizar , situada al oeste de la

calle Greco y delimitada por el norte por el Camino de Bollullos, por las traseras de edificaciones de la Calle Goya por el sur, y por el límite del Sector de suelo urbanizable SR-2 por el Oeste.

Los terrenos del Estudio de Detalle limitan al norte, sur y este con el tejido residencial del ensanche tradicional del centro histórico, desarrollado al oeste del eje principal de la Calle Nueva y su prolongación Calle Federico García Lorca. Esta zona residencial se conforma con vivienda unifamiliar adosada entre medianeras de media densidad, con altura de dos plantas y parcelas de superficie media entre 350 m² y 200 m². No está totalmente consolidada pues existen solares vacantes. El resto de áreas limítrofes los conforman viarios con rango de viarios locales, con tramas urbanas en algunos casos incompletas, que se pretenden completar con el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable residencial previsto al oeste del Centro Histórico.

1.3. Objetivos Generales de la Actuación.

El Plan General de Mairena reconoce la posición de borde de las parcelas del Estudio de Detalle, respecto al tejido residencial del Centro Histórico, estableciéndose en los objetivos de la ficha del Programa de Actuación, "Facilitar la conexión del Casco Histórico con los nuevos suelos urbanizables del sector noroeste. Reordenación del trazado del Camino de Bollullos, que se convierte en nuevo eje viario conectado a la calle Nueva, y a la carretera de Almensilla". (Calle Federico García Lorca).

El Estudio de Detalle, debe por tanto definir y diseñar el trazado en planta y en rasantes, del nuevo viario principal, que se proyecta en el PGOU, atravesando el antiguo Campo de Feria, para enlazar de forma directa, el viario principal de los nuevos sectores residenciales situados al oeste, con el eje viario principal del casco Histórico, la Calle Nueva y la calle Federico García Lorca, sustituyendo la funcionalidad histórica del eje rural del antiguo del Camino de Bollullos, que por su trazado sinuoso como camino rural, y por la posición de su punto de conexión con el viario histórico del casco, no posibilitaba desempeñar esta función, y por tanto se plantea la alternativa de generar un nuevo viario principal con un trazado más regularizado y jerarquizado.

El segundo contenido del Estudio de Detalle, será la definición de la ordenación pormenorizada de las nuevas manzanas resultantes, que el Plan General establece con usos fundamentalmente de espacios libres locales, en tres manzanas resultantes: dos de disposición lineal como bulevares laterales del nuevo viario central en el anterior espacio vacío de la Feria; y un tercero en la zona de transición con el sector SR-2 y el sector

SR-1. Y además se proyecta una cuarta parcela de uso residencial y tipología de ensanche tradicional con alineación a vial , para sellar la medianera y completar la media manzana formada al sur con fachada a la calle Goya. (Este tejido de ensanche tradicional , tiene varias calles en fondo de saco y manzanas incompletas, que se pretenden también completar con la ordenación prevista en el vecino Sector SR-2).

El Estudio de Detalle debe definir los criterios de ordenación de estos espacios libres además de definir sus alineaciones respecto al viario publico y la definición de las rasantes, además de los contenidos, programa y tipo de usos y tratamientos de urbanización necesarios para el uso y disfrute ciudadano de estas dotaciones.

2. Planeamiento de desarrollo.

2.1 Ficha del Programa de Actuación. Calificación del Suelo y superficies.

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

Superficie Bruta: 19.566 m²

Cesiones de Suelo: Espacios libres : 8.950 m²
 Viario : 9.160 m²

Suelo edificable : Residencial Ensanche Tradicional: 1.456 m²s

Aprovechamiento: Residencial Ensanche Tradicional : 2.250 m²c

Aprovechamiento total : 0,115 m²c/m²s

Se aplicaran las ordenanzas de zona Ensanche Tradicional. La ordenanza define entre las condiciones de edificación la posición de la edificación con alineación obligatoria a vial , con tipología tradicional de viviendas adosadas a las medianeras laterales , con patio trasero y dos plantas de altura. La ocupación prima el frente de fachada , que puede ocuparse al 100% en la primera crujía y el 65% en el resto del fondo de parcela. La edificabilidad resulta de aplicar, el número máximo de 2 plantas a las condiciones de ocupación.

Esta ordenanza prevé como uso característico la tipología residencial unifamiliar o bifamiliar, aunque también es posible el uso residencial plurifamiliar en parcelas de superficie mayor de 400 m². De forma que la manzana residencial resultante se puede desarrollar tanto en una única

promoción sobre parcela de la superficie total , o bien mediante la segregación en parcelas mas pequeñas con viviendas unifamiliares.

En los cuadros resumen de ordenación de la Memoria justificativa del PGOU, también se establece el número máximo de viviendas para la AUSU-13.

2.3. Gestión. Aprovechamiento tipo. Área de reparto.

Sistema de actuación: No se define Sistema. Ejecución Asistemática de . Iniciativa pública al ser todos los suelos de titularidad municipal. Obras Ordinarias de Compensación.

Área de Reparto : SU N° 13

Aprovechamiento Tipo: 0,115 U.A./m²s

El área de Reparto en Suelo Urbano SU N° 13, solo incluye el ámbito del ED.

Aprovechamiento : 2.250 UAs

Instrumentos de desarrollo: Proyecto de Reparcelación, y Proyecto de Urbanización.

3. Estado actual. Usos y topografía. Titularidad del suelo

3.1 Estado actual. Usos y topografía.

El uso actual de los terrenos de la antigua Feria es el de un espacio vacío, ligeramente urbanizado como plataforma nivelada con pavimento de terrizo en desuso. Parte de los terrenos están parcialmente ocupados por la antigua caseta municipal de 640 m² de superficie, actualmente cerrada y usada como almacén de los servicios municipales, y de la Hermandad del Roció.

Esta plataforma esta delimitada en su perímetro por muretes de contención de ladrillo taco de un pie de espesor, que conforman el perímetro de la plataforma central que esta más elevada que las rasantes del viario perimetral, Calle Ronda de la Feria. Los accesos a esta plataforma sobre elevada se producen mediante rampas de hormigón en los puntos de menor desnivel, y mediante escaleras del mismo material , donde el desnivel es mayor , fundamentalmente en la zona delantera más próxima a la calle Federico García Lorca.

Hacia el exterior de estos muretes de ladrillo taco se delimita la calle Ronda de la Feria partida en dos tramos norte y sur, definida en sección con un acerado perimetral a la plataforma central del mismo material de ladrillo de 2,00 m de anchura y calzada asfaltada de 6,00 m de ancho, siendo muy reducida, con anchura inferior a un metro , y casi impracticable la acera externa de esta calle alineada con el frente de las parcelas y viviendas residenciales. La acera perimetral de la plataforma

central de la Feria también resulta impracticable para los peatones al disponerse alcorques circulares para el arbolado de un metro de diámetro en el centro de la acera. El aparcamiento de vehículos se produce en la franja próxima al espacio central debido a lo estrecho del acerado en el lateral de las viviendas.

En el interior de la plataforma existen alineaciones parcialmente perdidas de naranjos y alguna otra especie de arbolado de mayor tamaño, con disposición geométrica heredada de la antigua organización de casetas en la Feria. El estado general es de deterioro y abandono, usándose de forma ocasional como aparcamiento no organizado. Existen también alineaciones de postes con tendido eléctrico, abandonado de la antigua feria.

La parte del ámbito del Estudio de Detalle situada al oeste de la Calle Greco, hasta el límite del sector SR-2, se encuentra sin urbanizar, y sin uso ni cultivo, como un vacío urbano sin actividad. Y con una topografía sensiblemente llana con ligera pendiente hacia el sur.

Existen redes de servicios e infraestructuras urbanas, en el entorno de la calle Ronda de la Feria y la Calle Greco, (aunque no en el solar trasero vacío), que garantizan el suministro de infraestructuras de servicios al conjunto de parcelas y existentes en estas calles, y que pueden permitir el enlace de las nuevas redes de infraestructuras necesarias para absorber las demandas de las nuevas edificaciones residenciales, previstas en el PGOU para sellar y completar la manzana sin terminar situada entre la calle Goya y la Calle Greco.

Previsiblemente será necesario en el conjunto de obras de urbanización del nuevo viario principal y de la ejecución de la urbanización de los nuevos espacios libres, mejorar y completar las redes de servicio de alumbrado de las calles perimetrales Ronda de la Feria y posibles cambios en la disposición de la red de drenaje de pluviales, en función de posibles cambios de sección o de rasantes.

También será necesario coordinar las redes de servicio e infraestructuras que se ejecuten como consecuencia de la urbanización del viario que enlaza los sectores SR-2 y SR-3, hasta la Calle Federico Garcia Lorca, que se desarrollará en un Proyecto de Urbanización diferente al del ámbito del E.D., pero que deberá contemplar las necesidades de enlace y conexión de redes de infraestructuras de las nuevas parcelas edificables que presentan fachada a esa vía.

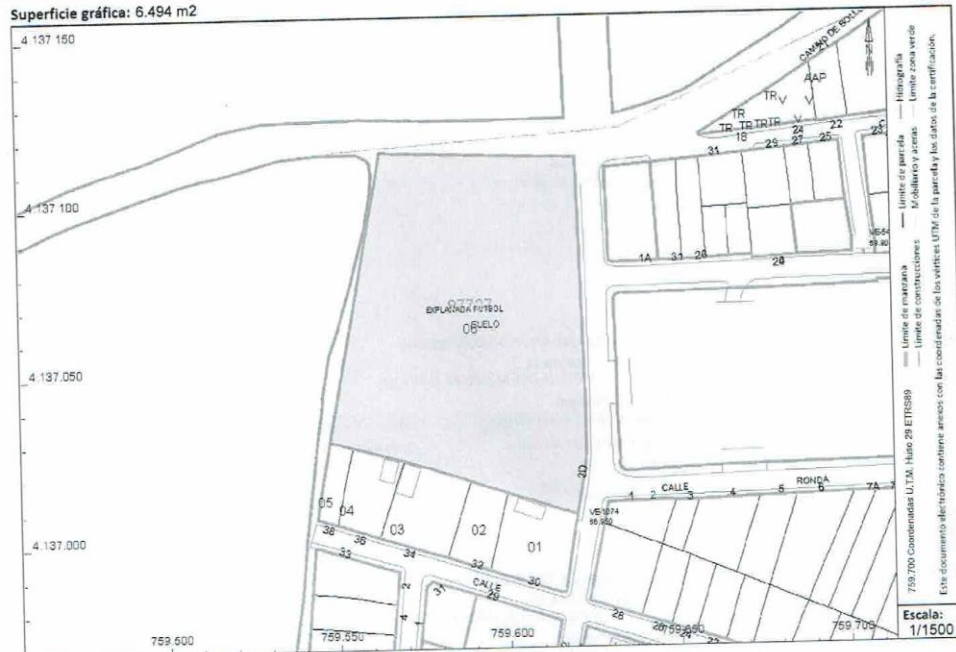
3.2. Titularidad del suelo

Tanto el suelo de la Feria como el de los viales son suelos de dominio público. Y la parcela vacante situada al oeste también es de titularidad patrimonial del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Localización: CL GRECO 2[D] Suelo 41927 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]			
Clase: Urbano	Valor catastral [2022]: 777.946,73 €		
Uso principal: Suelo sin edif.	Valor catastral suelo: 777.946,73 €		
	Valor catastral construcción: 0,00 €		
Titularidad			
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE	P4105900G	100,00% de propiedad	CL NUEVA 21 41927 MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.494 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
 Solicitante: AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 Finalidad: CONSULTA
 Fecha de emisión: 29/06/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: FYGMZD0R0TVOAJFC (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 29/06/2022



La anchura de la calzada de la nueva calle central , se mantiene uniforme con sección de 7,00 m de calzada desde la calle Federico García Lorca, hasta el cruce con la calle Greco. A partir de aquí se ajusta la sección de calzada 6,50 m, que es la sección ya definida en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del sector SR-2, para este tramo de calle. En el tramo central de la feria la sección del viario se completa con bandas de acerado laterales de 4 m en el lateral sur mas uniforme y banda de 6 m de ancho en el lateral norte, que incorpora bandas de aparcamiento en los tramos extremos y una anchura mayor de acerado en el tramo central para absorber el necesario basamento mas elevado que rodea la nave existente , que se pretende rehabilitar como palenque cubierto y abierto , para usos y actividades lúdicas y deportivas al aire libre como uso complementario de los nuevos jardines. En el tramo oeste del viario principal después del cruce de la calle greco se mantiene la continuidad de la sección tipo diseñada en el sector SR-2, con banda lateral de aparcamiento más acerado de 2+2 m.

El tramo inicial de esta calle, desde Federico García Lorca , hasta el recinto rectangular de la feria donde se bifurca la Ronda de la Feria, se reajusta en su sección de calzada y acerados , para facilitar la continuidad y ajuste de ejes con respecto al resto del tramo que cruza la Feria. En esta parte se prolonga la pendiente y rasantes de la calzada actual , atravesando la actual plataforma sobre elevada, hasta alcanzar la cota mas alta de la plataforma , en que se mantiene una rasante prácticamente horizontal hasta el final en la calle greco. En el segundo tramo hasta enlazar con el SR-2 el perfil es también prácticamente horizontal.

Se propone la modificación de sección y dimensionamiento de la calle perimetral del espacio libre Ronda de la Feria. Al trasladar el tráfico de paso al viario central principal, se propone su rediseño como viario mas local como plataforma de uso compartido de vehículos y peatones, con acerado de 2m de anchura en el limite de la alineación de fachada de las parcelas, mas dos metros para ubicación plazas de aparcamiento en cordón, alternadas con alcorques para ubicar nueva hilera de arbolado de tamaño pequeño o mediano, y prolongar la plataforma de circulación compartida con anchura de 4m, y en la zona de transición con la alineación de los espacios libres disponer de una franja adicional de anchura variable entre 60 cm o 180 cm , destinada a sumidero lineal de recogida de pluviales, incluyendo drenaje, y tratamiento ajardinado o texturizado y espacio para albergar el mobiliario urbano (Farolas, bancos, etc) y también las especies de arbolado actual , que se puedan mantener y conservar en esas alineaciones. Los perfiles longitudinales de estas calles, y las alineaciones de parcelas consolidados , se mantienen sin alteración.

La ordenación genera cuatro parcelas, una correspondiente al uso residencial, de superficie 1.388 m², y tres más destinadas a espacios libres. La superficie total de estas parcelas resulta ligeramente superior a la cesión mínima prevista en la ficha del Programa del Plan General. La superficie neta de las parcelas de espacios libres es de 9.438 m², superior a la prevista en la ficha como mínima de 8.950 m². La parcela lucrativa es ligeramente inferior a la prevista en la Ficha (1.456 m²).

En base a las determinaciones de la ficha de Programa se establece como aprovechamiento máximo del E.D. 0,115 m²c/m²s. Este aprovechamiento aplicado a la superficie total del E.D., genera una edificabilidad máxima de 2.235 m²c.

Esta edificabilidad se asigna exclusivamente sobre la parcela residencial, que tiene asignada la Ordenanza Ensanche Tradicional. De la aplicación de los parámetros de ocupación máxima, altura y edificabilidad resultante sobre la parcela residencial definida en el Estudio de Detalle, aplicando una ocupación del 100% a la primera crujía de 5 m desde la fachada, y una ocupación del 65% al resto de la superficie de la parcela, se obtiene una ocupación y edificabilidad máximas siguientes:

$$(490 \text{ m}^2 \times 100\%) + (898 \text{ m}^2 \times 65\%) = 490 \text{ m}^2 + 583,70 \text{ m}^2 = 1073,70 \text{ m}^2 \times 2 = 2.147,40 \text{ m}^2\text{c}$$

La edificabilidad neta máxima que resulta para esta parcela de acuerdo con el aprovechamiento máximo asignado por el PGOU es ligeramente superior a las que resulta como máxima de aplicar las correspondientes Normas Particulares de Zona, (85 m²c), que deberán considerarse como edificabilidad adicional en el desarrollo del proyecto de edificación, si se realiza un único proyecto sobre la totalidad de la parcela, o bien debe trasladarse a las distintas parcelas en el supuesto de desarrollo mediante ejecución fraccionada en parcelas segregadas mediante Proyecto de Reparcelación posterior o complementario al ED.

Ordenación de volúmenes.

Sobre la parcela de uso residencial no se establecen parámetros de ordenación de volúmenes distintos a los que resultan de aplicación por la Ordenanza de aplicación Ensanche Tradicional.

5. Cuadro Resumen Ordenación.

Superficies Zonificación

Superficies Zonificación	Estudio Detalle	Plan General
Viarío local	8.614,00 m2	9.160,00 m2
Espacios Libres E.1	3.621,00 m2	
Espacios Libres E.2	2.820,00 m2	
Espacios Libres E.3	2.997,00 m2	
Espacios Libres Total	9.438,00 m2	8.950,00 m2
Residencial Ensanche Tradicional	1.388,00 m2	-
Total estudio Detalle	19.440,00 m2	19.566,00 m2

Aprovechamiento y numero de viviendas

Conjunto edificios	Aprovech.	Edif.. neta	Viviendas	Plantas
Residencial Ensanche T.	2.235 m2c	1,60	14	2
TOTAL E.D.	2.235 M2C	(0,115)	14	
Total PGOU	2.250 M2C	(0,115)	14	

6. Gestión y desarrollo del Estudio de Detalle.

6.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución.

Con la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle se tramita simultáneamente la delimitación de la Unidad de Ejecución, que ajusta a la realidad física actual el ámbito de planeamiento del Estudio de Detalle y la Unidad de Ejecución definidas en la ficha del programa de actuación del PGOU. Este ajuste a la realidad física actual también se traslada al delimitación del Área de Reparto N° 13 del Suelo Urbano, que incluye exclusivamente el ámbito delimitado en el presente Estudio de Detalle de superficie 19.440 m2.

El conjunto de suelo incluido en la delimitación del área de reparto tras la medición real de las superficies de las fincas es de 19.440 m2, ligeramente inferior al de la superficie reflejada en el Plan General, aunque la delimitación se ajusta a los límites físicos reconocidos del ámbito.

El aprovechamiento tipo asignado por el Plan General, asignando un coeficiente de uso y tipología uniforme de 1,00, es de 0,115 UA/m²

El aprovechamiento total de la unidad de ejecución, resultante de los ajustes superficiales que se generan con el Estudio de Detalle es el siguiente:

$$19.440 \text{ m}^2 \times 0,115 \text{ UA/m}^2 = 2.235 \text{ UA} \times 1,00 \text{ m}^2\text{c/UA} = 2.235 \text{ m}^2\text{c}$$

Se produce una ligera reducción del aprovechamiento previsto en el PGOU de 15 m²c.

6.2. Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

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, para redefinir las nuevas parcelas, dotaciones y viario público, y Proyecto de Urbanización. La ejecución al ser el único titular el Ayuntamiento se realizara por ejecución asistemática mediante obras ordinarias de urbanización.

Mairena 29 de Junio de 2022

MUÑOZ
ZAPATERO JUAN
CARLOS -
██████████

Firmado digitalmente por MUÑOZ
ZAPATERO JUAN CARLOS - ██████████
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-██████████
givenName=JUAN CARLOS,
sn=MUÑOZ ZAPATERO, cn=MUÑOZ
ZAPATERO JUAN CARLOS - ██████████
Fecha: 2023.02.01 10:48:16 +01'00'

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto