

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL a la L.O.U.A. (ley 7/2002)



MAIRENA del ALJARAFE



MARZO - 2.010



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. (ley 7/2002)**

MAIRENA DEL ALJARAFE

Marzo - 2010

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. (ley 7/2002)**

MAIRENA DEL ALJARAFE

MEMORIA JUSTIFICATIVA



ÍNDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA P.G.O.U. - ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DEL PGOU

ÍNDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA	1
P.G.O.U. - ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DEL PGOU	1
MEMORIA JUSTIFICATIVA	3
1 CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	3
1.1 INTRODUCCIÓN. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.....	3
1.2 CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	3
1.3 DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	5
2 INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	7
2.1 DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO	7
2.1.1 Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes.....	7
2.1.2 Clasificación y categorías del suelo en el planeamiento vigente	7
2.2 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	8
2.2.1 Actuaciones Urbanísticas Desarrolladas	8
2.2.2 Actuaciones Urbanísticas Iniciadas y No Desarrolladas.....	9
2.2.3 Actuaciones Urbanísticas No Desarrolladas.....	9
2.3 INSTRUMENTOS Y AFECCIONES DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	10
3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN	13
3.1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO	13
3.1.1 Suelo Urbano.....	13
3.1.1.1 Suelo Urbano Consolidado.....	13
3.1.1.2 Suelo Urbano No Consolidado	14
3.1.2 Suelo Urbanizable	15
3.1.2.1 Suelo Urbanizable Ordenado	15
3.1.2.2 Suelo Urbanizable Sectorizado	15
3.1.2.3 Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	16
3.1.3 Suelo No Urbanizable.....	16
3.1.3.1 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.....	16
3.1.3.2 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o urbanística.....	16
3.1.3.3 Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.....	17
3.1.3.4 Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado	17
3.1.4 Parcelaciones Urbanísticas Irregulares	17
3.2 DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA	17
3.2.1 Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida	18
Sectores y Áreas de Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida	18
Áreas de No Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida	18
3.2.2 Coeficiente de homogeneización vivienda protegida – vivienda libre.....	19
3.2.3 Correcciones de densidad y edificabilidad sobre sectores	19
3.2.4 Equidistribución de suelo para vivienda protegida.....	24
3.2.5 Necesidades futuras de suelo para vivienda protegida	25
3.3 CAPACIDAD RESIDENCIAL	25
3.4 LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DESTINADAS A DOTACIONES DE	



CARÁCTER PÚBLICO	25
3.4.1 Adaptación de los Sistemas Generales de la zona de Porzuna	26
3.4.2 Sistema General de Espacios Libres.....	30
3.4.3 Sistema General de Equipamientos	30
3.4.3.1 Equipamiento Educativo.....	31
3.4.3.2 Equipamiento Deportivo	31
3.4.3.3 Sistemas Generales de Interés Público y Social	31
3.4.4 Sistema General de Infraestructuras	32
3.4.4.1 Red de carreteras y su zona de protección	32
3.4.4.2 Sistema General Viario.....	33
3.4.4.3 Red de vías pecuarias.....	33
3.5 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES	33
3.5.1 Suelo Urbano.....	34
3.5.2 Suelo Urbanizable	36
3.5.2.1 Suelo Urbanizable Ordenado	36
3.5.2.2 Suelo Urbanizable Sectorizado	37
3.6 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO	37
3.7 ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN	40
3.8 PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	40
3.9 DEFINICIÓN DE LA RED DE TRÁFICO MOTORIZADO, NO MOTORIZADO Y PEATONAL, DE APARCAMIENTOS, Y DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTES PÚBLICOS	41
3.10 IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERÉS METROPOLITANO	42
4 ANEJOS A LA MEMORIA	43
4.1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN EL MUNICIPIO	43
4.1.1 Planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano	43
4.1.2 Planeamiento de desarrollo en Suelo Urbanizable.....	44
4.2 CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE VIVIENDA PROTEGIDA – VIVIENDA LIBRE	45
4.3 PROCEDIMIENTO DE LAS CORRECCIONES DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDADES GLOBALES EN LOS SECTORES AFECTADOS POR INSERCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA	47
4.4 DELIMITACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO y SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	48
4.4.1 Áreas Homogéneas en Suelo Urbano	48
4.4.2 Sectores de Suelo Urbanizable	53
4.5 VIABILIDAD FINANCIERA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN	54



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1 CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1 INTRODUCCIÓN. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Mairena del Aljarafe a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre (LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las Adaptaciones Parciales efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de Adaptación Parcial aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio esta constituido por el **Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU)**, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial Urbanismo de Sevilla con fecha 9 de Diciembre de 2.003.

Configura también el planeamiento vigente:

- El conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU.
- El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como “planeamiento aprobado” por el documento de adaptación y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia de las PGOU

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de Adaptación Parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

1.2 CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La Adaptación Parcial de los instrumentos de planeamiento vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU.

En este sentido, el documento de Adaptación Parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.



Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de Adaptación.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c1) de la LOUA deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en esta determinación c), en el documento de Adaptación Parcial se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación b) anterior.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La Adaptación Parcial recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Además, en el caso de Mairena del Aljarafe, al ubicarse dentro del área metropolitana de Sevilla, se cataloga como, municipio con relevancia territorial a efectos de lo previsto en la LOUA, por lo que tendrán también carácter preceptivo las determinaciones siguientes:

- h) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
- i) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

Finalmente, en cumplimiento del artículo 3.3 del Decreto 11/2008, las determinaciones contenidas en la presente Adaptación Parcial:

- No clasifican nuevos suelos urbanos.
- No clasifican nuevos suelos urbanizables.
- No alteran la regulación de los suelos no urbanizables que establece el planeamiento en vigor, limitándose a incorporar la de los supuestos en que la especial protección ha sobrevenido a la del planeamiento.
- No alteran densidades ni edificabilidades propias de la ordenación pormenorizada.
- No prevén nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones ni equipamientos.



- No introducen ninguna actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad que establece el planeamiento en vigor.

1.3 DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

- Memoria Justificativa
- Anexo a las Normas Urbanísticas
- Planimetría
 - Planeamiento Vigente
 - 1.1 Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable
 - 1.2 Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable
 - 1.3 Ámbitos de Protección
 - 1.4 Sistemas Generales
 - 1.5 Usos Globales en el Suelo Urbano y Urbanizable
 - Ordenación Adaptada
 - 2.1 Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable
 - 2.2 Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable
 - 2.3 Ámbitos de Protección
 - 2.4 Sistemas Generales
 - 2.5 Usos Globales en el Suelo Urbano y Urbanizable
 - 2.6 Parámetros Estructurales de las Áreas Homogéneas de Suelo Urbano
 - 2.7 Parámetros Estructurales de los Sectores de Suelo Urbanizable
 - 2.8 Red de tráfico principal. Sistemas de carácter metropolitano





2 INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

2.1 DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO

2.1.1 Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes

El Planeamiento vigente en el municipio de Mairena del Aljarafe esta integrado por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

En los cuadros adjuntos se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que será considerado por la presente Adaptación Parcial.

Planeamiento vigente original

Objeto	Aprobación Definitiva		Publicación	
	Entidad	Fecha	Boletín	Fecha
TEXTO REFUNDIDO del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CPOTU	09/12/2003	BOP	29/01/2004

Modificaciones del PGOU

Ámbito	Objeto	Aprobación Definitiva		Publicación	
		Entidad	Fecha	Boletín	Fecha
S.Urbano	1ª Modificación PGOU	CPOTU	19/10/2005	BOP	26/01/2006
	2ª Modificación PGOU	CPOTU	30/11/2007	BOP	20/02/2008

Las dos modificaciones del PGOU tienen carácter no estructural, afectando la 1ª Modificación a la redacción de algunos artículos del Plan General y a la reasignación de usos pormenorizados en algunas parcelas particulares del suelo urbano; mientras que la 2ª Modificación introduce nuevas determinaciones sobre tipologías en suelo urbanizable sin alterar los condicionantes estructurales de densidad de viviendas y aprovechamiento urbanístico.

Los órganos competentes para la aprobación de los distintas fases de tramitación de las figuras de planeamiento son la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla –CPOTU- y el Pleno del Ayuntamiento del Ayuntamiento de Mairena –PA-.

2.1.2 Clasificación y categorías del suelo en el planeamiento vigente

El planeamiento vigente del municipio establece tres clases de suelo:

Urbano

En aplicación de los criterios que establece el artículo 4 del Decreto 11/2008 se incluyen los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en el desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entiende que cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable.

Sobre este suelo urbano se recogen y establecen las zonas edificables privadas, las zonas destinadas a viario y aparcamiento, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Suelos de Interés Público y Social susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.

En el documento del PGOU se delimitaba expresamente el perímetro del suelo urbano, señalando las operaciones de consolidación o reforma que se entendían necesarias para un desarrollo coherente de la ciudad, indicando los ámbitos de las actuaciones en suelo urbano.



Urbanizable

Incluye los terrenos que el PGOU clasifica como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y evolución de la ciudad, estableciendo a través de la calificación del suelo la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad.

En este tipo de suelo es preceptiva la disposición pormenorizada y ordenación física detallada a través de Plan Parcial.

Teniendo en cuenta que la redacción del PGOU así como sus aprobaciones inicial y provisional fueron realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la normativa marco en Andalucía (LOUA), y de conformidad con lo dispuesto en la misma en su Disposición Transitoria Cuarta -apartado 1- es comprensible que no existan categorías de suelo urbanizable tal como establece la citada ley, englobándose todos los sectores de suelo urbanizable en la misma clasificación.

Se distinguen en el PGOU vigente tres tipos de suelo urbanizable:

- Transitorio Cuyo planeamiento de desarrollo estaba aprobado definitivamente a la entrada en vigor del PGOU y que tenía iniciado el proceso de urbanización.
- Urbanizable en el 1er Cuatrienio
- Urbanizable en el 2º Cuatrienio

No Urbanizable

El principal objeto de la regulación del Suelo No Urbanizable es la preservación del mismo frente al proceso urbanizador y, en ciertos casos, la protección de los elementos que lo componen. Estas medidas de protección se establecen con carácter general aplicables a la totalidad de esta clase de suelo y con carácter específico para determinados elementos que lo integran.

Mediante los estudios sobre el medio físico desarrollados en la documentación del Plan General se establecen los definitivos criterios de protección ambiental, paisajística y arqueológica, así como la ordenación urbanística del territorio municipal.

El PGOU vigente establece dos tipos de suelo no urbanizable:

- Protegido especialmente (SNUPE)
- Común (SNUC)

Son de especial protección o mejora las zonas de la cornisa oriental del Aljarafe, y las laderas traseras de la misma, que forman parte de la vaguada del Arroyo Porzuna, así como los suelos de la Vaguada del Arroyo Río Pudío. Asimismo se consideran de especial protección las vías pecuarias.

El resto de terrenos, denominado en el PGOU como suelo no urbanizable común, quedan también excluidos del proceso urbanizador. Los usos en estas zonas están principalmente ligados al aprovechamiento agrario de pequeñas fincas y huertos, si bien se contemplan también algunos usos tendentes a usos recreativos.

2.2 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El grado de desarrollo del PGOU de Mairena del Aljarafe es bastante notable, pues se han llegado a materializar una parte importante de las actuaciones urbanísticas previstas en el mismo.

2.2.1 Actuaciones Urbanísticas Desarrolladas

Así, podemos enumerar las distintas actuaciones urbanísticas desarrolladas (pormenorizadas en la Tabla 1 del apartado 4):

Actuaciones en Suelo Urbano	<u>Uso característico PGOU - Residencial</u>
AUSU-2	Calle Navarra
AUSU-3	Calle Bilbao
AUSU-6	Ampliación Ciudad Expo
AUSU-8	Colegio Mayor
AUSU-9	Campoalegre
AUSU-25	Porzuna Norte



Actuaciones en Suelo Urbanizable

Uso característico PGOU - Residencial

SR-7	Carretera de Almensilla – Polígono 29
SR-10	Mairena Centro

Uso característico PGOU: Residencial - Terciario

ST-1	Ampliación Pisa IV fase
------	-------------------------

2.2.2 Actuaciones Urbanísticas Iniciadas y No Desarrolladas

También hay que considerar las actuaciones definidas en el PGOU de Mairena del Aljarafe que han iniciado el proceso de tramitación urbanística pero que aún no se han desarrollado o no han completado los niveles de urbanización con los niveles exigibles según la LOUA. Se distinguen las intervenciones en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

Actuaciones en Suelo Urbano

Uso característico PGOU - Residencial

AUSU-1	Calle Badajoz
AUSU-5	El Almendral
AUSU-7	Trascorrales
AUSU-12	Casa Grande
AUSU-23	Carretera de Bormujos
AUSU-26	Calle Calahoya
AUSU-28	Camino de Gelves

Actuaciones en Suelo Urbanizable Uso característico PGOU - Residencial

SR-1	Camino de Peralta
SR-2	Camino de Río Pudio
SR-3	Camino de Granadillas
SR-4	Carretera de Almensilla 1
SR-8	Puebla del Marqués
SR-9	Carretera de Palomares
SR-11	Camino de Gelves
SR-12	Camino del Jardinillo
SR-13	La Zahurdilla
SR-15	Carretera de Palomares 2
	<u>Uso característico PGOU - Terciario</u>
ST-2	Carretera de Bormujos
ST-3	El Mármol
	<u>Uso característico PGOU – Industrial</u>
SI-2	Ampliación Peralta

2.2.3 Actuaciones Urbanísticas No Desarrolladas

En la actualidad existen en Mairena del Aljarafe diversas actuaciones urbanísticas sin desarrollar, diferenciando, análogamente con los apartados anteriores, intervenciones en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable

Actuaciones en Suelo Urbano

Uso característico PGOU - Residencial

AUSU-4	Calle Teruel
AUSU-10	Carretera de Almensilla
AUSU-11	Antiguo Mercado
AUSU-13	Campo de Feria
AUSU-14	Carretera de Palomares 1
AUSU-15	Carretera de Palomares 2
AUSU-16	Carretera de Palomares 3
AUSU-17	Carretera de Palomares 4
AUSU-18	Urbanización La Señora Norte 1



AUSU-19	Urbanización La Mampela
AUSU-20	Urbanización La Señora Norte 2
AUSU-21	Urbanización La Señora Sur
AUSU-22	Camino de Santa Rita
AUSU-24	Urbanización Ribera de Porzuna
	<u>Uso característico PGOU – Industrial</u>
AUSU-27	Finca Peralta

Actuaciones en Suelo Urbanizable

	<u>Uso característico PGOU - Residencial</u>
SR-5	Carretera de Almensilla 2
SR-6	Carretera de Almensilla 3
SR-14	Caño Real
	<u>Uso característico PGOU - Terciario</u>
ST-4	Variante Oeste 2
	<u>Uso característico PGOU - Industrial</u>
SI-1	Variante Oeste 1

2.3 INSTRUMENTOS Y AFECCIONES DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Varias son las afecciones sectoriales sobre el planeamiento urbanístico que han sobrevenido durante la vigencia de las PGOU unas motivadas por los condicionantes naturales intrínsecos de Mairena del Aljarafe, por condicionantes histórico-culturales, o por la situación estratégica territorial.

Así, el planeamiento urbanístico cuenta con las siguientes **afecciones**:

Vías Pecuarias

Cañada Real de las Islas, vía pecuaria deslindada en todo el tramo del término municipal de Mairena del Aljarafe, con una anchura legal de 75,22 m, discurre por el oeste del municipio.

- Cordel de Triana a Villamanrique, con una anchura legal de 37,61 m, deslindada en todo el tramo del término municipal. Discurre en dos tramos discontinuos, uno por el límite norte, y otro por la zona oeste.
- Colada del Camino de Palomares, con una anchura legal de 10,00 m, no deslindada. Discurre por la zona sur del término municipal, ocupada por viario urbano.
- Colada del Camino de Palomares a Sevilla, con una anchura legal de 10,00 m, no deslindada. También discurre por la zona sur del término municipal, ocupada por viario urbano.
- Colada del Camino de Bormujos, con una anchura legal de 10,00 m, no deslindada. Discurre por la zona norte del término municipal, ocupada por viario urbano.

En el anexo se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente.

Planeamiento Territorial. Determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla

Zona Escarpes y Formas Singulares del Relieve

Afecta al Suelo No Urbanizable denominado en el PGOU como Cornisa Oriental.

Determinaciones del PGOU

Clasificación como Suelo NO Urbanizable especialmente protegido, y se regula en la Normativa por el Artículo 12.27, que es compatible en sus determinaciones con los criterios de protección del POTAU.S.

- Determinaciones de la Adaptación Parcial



Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, con la denominación prevista en el PGOU, "Cornisa Oriental".

Por la entrada en vigor del POTAUS se anula la vigencia del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, y por tanto no procede la protección especial por legislación específica, sino la protección especial por planificación territorial y urbanística.

Zona Espacios Agrarios de Interés

Afecta al Suelo No Urbanizable del PGOU con distintas denominaciones.

Vaguada Rio Pudío y Vaguada Porzuna

- Determinaciones del PGOU

Clasificación como Suelo NO Urbanizable especialmente protegido, y se regula en la Normativa por los Artículos 12.25 y 12.26, que son compatible en sus determinaciones con los criterios de protección del POTAUS.

- Determinaciones de la Adaptación Parcial

Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, con la denominación prevista en el PGOU, "Vaguada rio Pudío y Vaguada Porzuna".

Zona Periurbana

- Determinaciones del PGOU

Clasificación como Suelo NO Urbanizable común, y se regula en la Normativa por el Artículo 12.30, que es compatible en sus determinaciones con los criterios de protección del POTAUS.

- Determinaciones de la Adaptación Parcial

Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, con la denominación prevista en el PGOU, "Zona Periurbana".

Zona Occidental

- Determinaciones del PGOU.

Clasificación como Suelo NO Urbanizable común, y se regula en la Normativa por el Artículo 12.29, que es compatible en sus determinaciones con los criterios de protección del POTAUS.

- Determinaciones de la Adaptación Parcial

Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, con la denominación prevista en el PGOU, "Zona Occidental".

Carreteras

- Carretera A-8052, de *titularidad autonómica*, perteneciente a la *red complementaria metropolitana*, inscrita definitivamente en el registro de la Junta de Andalucía. Tiene origen en Coria del Río (carretera A-8058) y final en Bollullos de la Mitación (carretera A-474).
Denominada originalmente SE-646.
- Carretera A-8055, de *titularidad autonómica*, perteneciente a la *red complementaria metropolitana*, inscrita definitivamente en el registro de la Junta de Andalucía. Tiene origen en Mairena del Aljarafe (en la antigua carretera SE-619) y final en la carretera A-8054.
Denominada originalmente SE-648 (carretera Mairena-Almensilla), su antiguo trazado conforma parte de los viales estructurantes del casco histórico de Mairena del Aljarafe.
- Carretera A-8056, de *titularidad autonómica*, perteneciente a la *red complementaria metropolitana*, inscrita definitivamente en el registro de la Junta de Andalucía. Tiene origen en Mairena del Aljarafe (en la antigua carretera SE-619) y final en la carretera A-474 (en Bormujos).
Corresponde con el trazado de la carretera Mairena a Bormujos.
- Carretera A-8057, de *titularidad autonómica*, perteneciente a la *red complementaria metropolitana*, inscrita definitivamente en el registro de la Junta de Andalucía. Tiene origen en la carretera A-8058 (en San Juan de Aznalfarache) y final en la Vía Metropolitana del Aljarafe.
Corresponde con la variante de la antigua carretera SE-619 (Mairena a Sevilla)



- Carretera SE-3303, *perteneciente a la Diputación Provincial de Sevilla*, inscrita definitivamente en el registro de la Junta de Andalucía. Tiene origen en la carretera SE-3304 y final en la carretera A-8055.
Denominada originalmente SE-655
- Carretera SE-3304, *perteneciente a la Diputación Provincial de Sevilla*, inscrita definitivamente en el registro de la Junta de Andalucía. Tiene origen en San Juan de Aznalfarache y final en Palomares del Río

La denominación de las carreteras así como el establecimiento de las zonas de afección y no edificación vienen regulados por la *ley 8/2001, de 12 de Julio, de carreteras de Andalucía*.

En el anexo se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Obras Públicas.

Elementos de carácter metropolitano

- Intercambiador central del Aljarafe: de *titularidad autonómica*, engloba la zona central de Mairena en el área de Ciudad Expo, con la estación de autobuses, la plataforma reservada para transporte público en superficie y la estación de Metro de Ciudad Expo

En el anexo se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Secretaría General de Planificación y Desarrollo Territorial por planeamiento sobrevenido.



3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las PGOU de Mairena del Aljarafe, siguiendo los criterios del Decreto 11/2008, puede establecer las determinaciones de ordenación estructural del municipio.

Esta ordenación estructural contempla: clasificar la totalidad del suelo del municipio, definir la red básica de sistemas generales, definir los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas urbanas del municipio, definir las áreas de reparto y el aprovechamiento medio, definir las zonas de especial protección, realizar las previsiones de programación y gestión, fijar criterios que garanticen la disponibilidad de suelo para vivienda protegida y definir las características de los suelos a desarrollar.

3.1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

En aplicación de los criterios que establece el artículo 4 del Decreto 11/2008 se incluyen los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en el desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entiende que cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable.

3.1.1 Suelo Urbano

Definiremos en Mairena del Aljarafe como suelo urbano:

- Los suelos clasificados como “urbanos” por el PGOU.
- Los suelos que el PGOU clasificaron como “urbanos no consolidados” y “urbanizables” que se han ordenado mediante planes especiales y parciales y demás figuras de planeamiento de desarrollo, que han alcanzado la aprobación definitiva, que han repartido los beneficios y cargas derivados de ordenación y que han completado su urbanización.

En la clasificación adaptada se distingue dos categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

3.1.1.1 Suelo Urbano Consolidado

Se entiende como tal aquellos clasificados como urbano por el planeamiento vigente y que cumplen específicamente el art. 45.2.A) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbano no consolidado o urbanizable a desarrollar se encuentre ya transformado y ejecutado legalmente.

En esta categoría se incluye:

- El suelo urbano que definían las PGOU que no estaba sometido a desarrollo posterior (representados en su estado original en el plano 1.1)
- El suelo urbano sometido a desarrollo según el PGOU (Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano – AUSU) y que está ya ejecutado, con uso característico según PGOU - Residencial (representados en su estado original en el plano 1.1):

Desarrollados mediante Planes Especiales de Reforma Interior

- AUSU-9 “Campo Alegre”

Desarrollados mediante Estudios de Detalle

- AUSU-2 “Calle Navarra”
- AUSU-3 “Calle Bilbao”
- AUSU-6 “Ampliación Ciudad Expo”
- AUSU-8 “Colegio Mayor”
- AUSU-25 “Porzuna Norte”

- El suelo urbanizable definido en el PGOU que se ha desarrollado y ejecutado (representados en su estado original en el plano 1.1)



Desarrollados mediante Planes Parciales

- SR-7 “Carretera Almensilla – Polígono 29”
- SR-10 “Mairena Centro”
- ST-1 “Ampliación PISA – IV fase”

La **clasificación del suelo urbano consolidado adaptada** se encuentra recogida gráficamente en el plano 2.1

3.1.1.2 Suelo Urbano No Consolidado

Se definen como tal aquellos terrenos clasificados como urbano no consolidado por el planeamiento vigente.

Se pueden distinguir dos grupos: aquellas áreas urbanas que tienen iniciado su planeamiento pero que aún no han completado la urbanización con los niveles exigidos por el artículo 45.2.A) de la LOUA, y otro grupo donde aún no se ha comenzado el proceso urbanizador.

- Suelo Urbano No Consolidado que a fecha de redacción del Documento de Adaptación Parcial del PGOU cuenta con planeamiento aprobado pero que no ha completado la urbanización con uso característico según PGOU – Residencial

Pormenorizados mediante Plan Especial de Reforma Interior

- AUSU-12 “Casa Grande”

Pormenorizados mediante Estudio de Detalle

- AUSU-1 “Calle Badajoz”
- AUSU-5 “El Almendral”
- AUSU-7 “Trascorrales”
- AUSU-23 “Carretera de Bormujos”
- AUSU-26 “Calle Calahoya”
- AUSU-28 “Camino de Gelves”

- Suelo Urbano No Consolidado que a fecha de redacción del Documento de Adaptación Parcial del PGOU no ha iniciado su planeamiento de desarrollo

A desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior

Uso característico PGOU - Residencial

- AUSU-4 “Calle Teruel”
- AUSU-18 “Urbanización La Señora Norte 1”
- AUSU-19 “Urbanización La Mampela”
- AUSU-20 “Urbanización La Señora Norte 2”
- AUSU-21 “Urbanización La Señora Sur”

Uso característico PGOU – Industrial

- AUSU-27 “Finca Peralta”

A desarrollar mediante Estudios de Detalle (uso característico PGOU – Residencial)

- AUSU-10 “Carretera de Almensilla”
- AUSU-11 “Antiguo Mercado”
- AUSU-13 “Campo de Feria”
- AUSU-14 “Carretera de Palomares 1”
- AUSU-15 “Carretera de Palomares 2”
- AUSU-16 “Carretera de Palomares 3”
- AUSU-17 “Carretera de Palomares 4”
- AUSU-22 “Camino de Santa Rita”
- AUSU-24 “Urbanización Ribera de Porzuna”

La **clasificación del suelo urbano no consolidado adaptada** se encuentra recogida gráficamente en el plano 2.1



3.1.2 Suelo Urbanizable

Se definen como suelos urbanizables aquellos terrenos clasificados como “aptos para urbanizar” o “urbanizables” por el PGOU, que aún no han sido desarrollados, o que habiéndose gestionado el instrumento de planeamiento respectivo aún no han sido urbanizados.

Dado el grado de desarrollo de los distintos sectores se distinguen en el Suelo Urbanizable de Mairena del Aljarafe dos categorías: Ordenado y Sectorizado, no habiendo suelos con características asimilables a la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

3.1.2.1 Suelo Urbanizable Ordenado

Se entiende como tal aquellos clasificados como urbanizables por las PGOU y sus modificaciones que cuentan con ordenación detallada proveniente de la redacción y aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación y que aún no han completado su urbanización.

En esta categoría podemos diferenciar los sectores según el uso característico asignado por el propio PGOU:

- Sectores de suelo con uso característico según PGOU – Residencial:
 - SR-1 “Camino de Peralta”
 - SR-2 “Camino de Río Pudío”
 - SR-3 “Camino de Granadillas”
 - SR-4 “Carretera de Almensilla 1”
 - SR-8 “Puebla del Marqués”
 - SR-9 “Carretera de Palomares 1”
 - SR-11 “Camino de Gelves”
 - SR-15 “Carretera de Palomares 2”
 - SR-12 “Camino del Jardinillo”
 - SR-13 “La Zahurdilla”

Todos los sectores cuentan con Aprobación Inicial anterior al 20 de Enero de 2007, por lo que no les es de aplicación los condicionantes para reserva de suelo destinada a vivienda protegida establecido en la LOUA.

- Sectores de suelo con uso característico según PGOU – Industrial:
 - SI-2 “Ampliación Peralta”
- Sectores de suelo con uso característico según PGOU – Terciario:
 - ST-2 “Carretera de Bormujos”

El sector SR-12 “Camino del Jardinillo” cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente el 1 de Marzo de 2006 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y se acoge voluntariamente a las medidas para disponer de suelo para vivienda protegida emanadas del Decreto 11/2008 de 22 de Enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por lo que en su caso será necesario volver a formular Plan Parcial de Ordenación que recoja los nuevos condicionantes urbanísticos. En tanto en cuanto no se produzca la formulación de nuevo Plan Parcial, tiene validez el documento de Plan Parcial vigente. Se mantiene la clasificación de suelo urbanizable ordenado.

3.1.2.2 Suelo Urbanizable Sectorizado

Se entiende como tal aquellos clasificados como urbanizables por el PGOU, considerados idóneos para absorber los crecimientos previsibles, y que aún no han gestionado los mecanismos para su transformación mediante Planes Parciales de Ordenación.

- Sectores de suelo con uso característico según PGOU – Residencial:
 - SR-5 “Carretera de Almensilla 2”
 - SR-6 “Carretera de Almensilla 3”
 - SR-14 “Caño Real”
- Sectores de suelo con uso característico según PGOU – Industrial:
 - SI-1 “Variante Oeste 1”



- Sectores de suelo con uso característico según PGOU – Terciario:
 - ST-4 “Variante Oeste 2”

3.1.2.3 Suelo Urbanizable No Sectorizado

El PGOU no establece suelo clasificado como urbanizable no sectorizado, definiendo características concretas para los distintos sectores de suelo urbanizable, tanto del 1er cuatrienio como del 2º cuatrienio, es por ello que el documento de Adaptación Parcial no contempla suelo urbanizable no sectorizado.

La **clasificación del suelo urbanizable ordenado y sectorizado adaptada** se encuentra recogida gráficamente en el plano 2.1

3.1.3 Suelo No Urbanizable

Se definen como suelos no urbanizables aquellos terrenos clasificados como tal por el PGOU. En este documento se asimilan los distintos tipos de suelo no urbanizable recogidos en las PGOU a las categorías definidas en el artículo 46.2 de la LOUA.

3.1.3.1 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

Se incluyen aquí los terrenos de dominio público natural sujetos a limitaciones, con régimen jurídico específico que para garantizar su integridad han de ser preservados del proceso urbanizador. Según los criterios definidos en el art. 46.1.b de la LOUA:

- Las Vías Pecuarias quedan englobadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y por lo tanto excluido del proceso urbanizador, conforme al artículo 39.1 del Reglamento de Vías Pecuarias, aprobado en el Decreto 155/1998 de 21 de Julio.
- Carreteras afectadas por la ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía de 12 de Julio (BOJA nº85 de 26 de Julio de 2001), e inscritas en el registro oficial de Carreteras de Andalucía.
- Cauces Hidrológicos afectados por la Ley de Aguas, que discurren por el suelo no urbanizable, que estarán sometidos a las servidumbres y limitaciones propias de esta legislación sectorial.

3.1.3.2 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o urbanística.

Se incluyen aquí los terrenos catalogados como Suelos No Urbanizables por el PGOU cuyas características son especiales para la ordenación del territorio por los valores en ellos concurrentes que se han de mantener, según los criterios del planeamiento vigente, y en particular de acuerdo con los criterios del planeamiento subregional de reciente aprobación, Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, conforme al art. 46.1.c de la LOUA.

- Cornisa Oriental que se corresponde con los suelos colindantes con Simón Verde. Estos terrenos forman parte de la “Cornisa Este del Aljarafe, que tiene importantes valores paisajísticos, y sobre los que existen posibles riesgos de estabilidad de los terrenos. Es por todo ello por lo que el PGOU excluye los suelos de la Cornisa Oriental de la urbanización, intentando preservar su valor paisajístico actual, y su potenciación como recurso para actuaciones de reforestación. Estos suelos están incluidos por el POTAU de Sevilla en la Zona de Protección Territorial denominada “Escarpes y Formas Singulares del Relieve”. Las determinaciones previstas en este documento, son coincidentes con las establecidas para estos suelos por el PGOU.
- Vaguada del Río Pudio y Vaguada del Porzuna. Estos terrenos están recogidos en el PGOU como Suelo No Urbanizable de “Protección Especial”, su inclusión en esta categoría por parte del PGOU responde también a la preservación de sus valores paisajísticos y su valor estratégico en la limitación espacial a los procesos de conurbación del Aljarafe. Estos suelos están incluidos por el POTAU de Sevilla en la Zona de Protección Territorial denominada “Espacios Agrarios de Interés”. Las determinaciones previstas en este documento, son coincidentes con las establecidas para estos suelos por el PGOU.



- Zona Periurbana, constituida por suelos agrícolas dedicados mayoritariamente a cultivos herbáceos y sujetos a tensiones derivadas de la expansión urbana de municipios colindantes, que conforme a la estrategia territorial seguida por el PGOU deben ser excluidos del proceso urbanizador. Estos suelos están incluidos por el POTAU de Sevilla en la Zona de Protección Territorial denominada “Espacios Agrarios de Interes”. Las determinaciones previstas en este documento, son coincidentes con las establecidas para estos suelos por el PGOU.
- Zona Occidental, constituidos por suelos agrícolas ocupados mayoritariamente por olivares, que corresponden con el paisaje tradicional de la comarca del Aljarafe, situados mas al oeste de la vaguada del Rio Pudio. Estos suelos están incluidos por el POTAU de Sevilla en la Zona de Protección Territorial denominada “Espacios Agrarios de Interes”. Las determinaciones previstas en este documento, son coincidentes con las establecidas para estos suelos por el PGOU.
- Sistemas Generales que por su carácter especial –el nuevo cementerio y las vías verdes entorno al Río Pudio y al arroyo Porzuna- el PGOU considera apropiado ubicarlos en suelos no urbanizables,
- Caminos Rurales como elementos estructurantes tradicionales del territorio que a propuesta del PGOU deben mantener sus características originarias.

3.1.3.3 Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

El PGOU incluye La Zona Occidental y La Zona Periurbana Como Suelo No Urbanizable Común, que sería el tipo de suelo no urbanizable equivalente al previsto en la LOUA como de Carácter Natural o Rural.

Mediante la presente Adaptación estos suelos de Mairena se Clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, para dar cumplimiento a las determinaciones del POTAU de Sevilla relativas a las Zonas de Protección Territorial.

3.1.3.4 Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado

El PGOU no define terrenos con características asimilables a esta categoría pues atendiendo a la configuración morfológica del término municipal de Mairena del Aljarafe no se delimitan ni se reconocen asentamientos rurales diseminados, según lo establecido en el art. 46.1.g de la LOUA

La **clasificación del suelo no urbanizable adaptada** con todas las categorías reflejadas se encuentra recogida gráficamente en el plano 2.2

3.1.4 Parcelaciones Urbanísticas Irregulares

Todas las parcelaciones urbanísticas desarrolladas en el tiempo sin regularización concreta quedan recogidas en el PGOU.

Es en el documento del PGOU, y específicamente en el Programa de Actuación, donde se establecen las condiciones para la transformación ordenada de todas las áreas, definiéndose criterios para la parcelación, urbanización construcción y edificación, instalación o cualquier otra transformación de los suelos.

3.2 DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

La reserva de suelos para vivienda protegida es exigible a las áreas de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20 de Enero de 2007, conforme a lo dispuesto en el art. 10.1.A.b) de la LOUA y la Disposición Transitoria única de la Ley 13/2005.

El PGOU de Mairena del Aljarafe ha desarrollo y consolidado parte de los sectores previstos, quedando, a fecha de redacción del Documento de Adaptación Parcial, distintas áreas de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable sin iniciar sobre las que habrá que plantear, en los casos necesarios, la condición de reservar al menos el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida para los zonas con uso global residencial según lo establecido en el art. 3.2.b) del Decreto 11/2008 de 22 de Enero



3.2.1 Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida

Sectores y Áreas de Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida

La introducción en este Documento de Adaptación Parcial de correcciones en los parámetros urbanísticos para reservar suelo para vivienda protegida es de obligado cumplimiento para los sectores y áreas que no han iniciado su planeamiento.

- **Áreas de Suelo Urbano No Consolidado**

Con carácter general, se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida en el área:

- AUSU-4 "Calle Teruel"

Con carácter voluntario, y a petición de los propietarios, se introduce un área más:

- AUSU-10 "Carretera de Almensilla"

Esta zona de suelo urbano, cuenta con ordenación pormenorizada vinculada al propio PGOU, acogiéndose en este caso a las medidas para obtener suelo para viviendas protegidas, adecuando sus condiciones urbanísticas, y destinando en este caso el 12% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

- **Sectores de Suelo Urbanizable**

Con carácter general, se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida en los sectores que no han comenzado su planeamiento de desarrollo:

- SR-5 "Carretera de Almensilla 2"
- SR-6 "Carretera de Almensilla 3"
- SR-14 "Caño Real"

Con carácter voluntario, y a petición de los propietarios, se adecuan las características urbanísticas para destinar un mayor porcentaje de edificabilidad para vivienda protegida en los sectores:

- SR-12 "Camino del Jardinillo"
- SR-13 "La Zahurdilla"

Estos sectores cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que deberá ser reformulado y tramitado conforme a los parámetros establecidos en este Documento de Adaptación Parcial.

Áreas de No Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida

El PGOU de Mairena del Aljarafe fija exhaustivamente las características de ordenación de distintas áreas de suelo urbano no consolidado, llegando a establecer los parámetros urbanísticos y la ordenación pormenorizada en algunas de estas áreas:

- AUSU-11 "Antiguo Mercado"
- AUSU-13 "Campo de Feria"
- AUSU-14 "Carretera de Palomares 1"
- AUSU-15 "Carretera de Palomares 2"
- AUSU-16 "Carretera de Palomares 3"
- AUSU-17 "Carretera de Palomares 4"
- AUSU-22 "Camino de Santa Rita"
- AUSU-24 "Urbanización Ribera de Porzuna"

Se considera que todas estas áreas, aún no iniciadas, tienen ordenación pormenorizada, vinculada al propio PGOU, cuyo Texto Refundido fue aprobado el 9 de Diciembre de 2003, y por lo tanto anterior al 20 de Enero de 2007 según la exigencia emanada en la Disposición Transitoria única de la Ley 13/2005 de 11 de Septiembre, por lo que no es exigible las disposiciones para reservar suelo para vivienda protegida.

Asimismo, existen determinadas áreas de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior en las que el PGOU establece una densidad de viviendas inferior a 15 viviendas por hectárea:

- AUSU-18 "Urbanización La Señora Norte 1"
- AUSU-19 "Urbanización La Mampela"
- AUSU-20 "Urbanización La Señora Norte 2"
- AUSU-21 "Urbanización La Señora Sur"



Dadas las características urbanísticas de estas áreas, viviendas unifamiliares vinculadas en muchos casos a la producción agrícola, se considera apropiado eximir las de la obligación de reservar suelo para vivienda protegida (art. 10.1.A.b de la LOUA), compensándose con el resto de áreas y sectores previstos en el documento de Adaptación Parcial.

3.2.2 Coeficiente de homogeneización vivienda protegida – vivienda libre

Para compensar a los propietarios de los suelos destinados a vivienda protegida, conforme a lo establecido en el art. 61.4 de la LOUA, es preciso establecer coeficientes correctores de ponderación que asocien la vivienda protegida con la vivienda libre.

En este documento de ADAPTACIÓN PARCIAL se establece como coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,50 respecto a la vivienda libre que será de 1,00 (valor de referencia).

En el apartado 4.2 de esta Memoria se cuantifica de forma objetiva la homogeneización entre un tipo y otro, para lo que se analizan los precios de mercado de la vivienda libre en el municipio y se comparan con los precios de la vivienda protegida establecidos para Mairena del Aljarafe en el Plan Andaluz de Vivienda.

3.2.3 Correcciones de densidad y edificabilidad sobre sectores

Para los sectores y áreas donde se dispondrá de suelo específico para vivienda protegida, ya sea con carácter voluntario u obligatorio, es necesario definir las correcciones de los parámetros de edificabilidad global y densidad global respecto a las condiciones originales del PGOU para mantener el aprovechamiento urbanístico establecido en el mismo.

El procedimiento de cálculo para la corrección de los parámetros estructurales se detalla en el apartado 4.3 del Anejo a la Memoria de este documento.

En cada Área de Suelo Urbano se pormenoriza la superficie media construida estimada por vivienda, tanto para protegida como para libre, en función de la programación prevista con el fin de adecuar la actuación al modelo de ciudad que se persigue en el propio PGOU. Así para el primer cuatrienio, actuación AUSU-10, se fija una media de 75 m² construidos para vivienda protegida y 85 m² construidos para vivienda libre. En el segundo cuatrienio, actuación AUSU-4, 90 m² construidos para vivienda protegida y 100 m² construidos para vivienda libre.

Análogamente se sigue el mismo razonamiento para los Sectores de Suelo Urbanizable, estableciéndose para el primer cuatrienio una media de 115 m² construidos para vivienda protegida y 130 m² construidos para vivienda libre. En el segundo cuatrienio se fijan 105 m² construidos para vivienda protegida y 115 m² construidos para vivienda libre.



PRIMER CUATRIENIO – ÁREAS DE SUELO URBANO

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
Coeficiente de Ponderación Uso Global	1,000	1,000
Coeficiente 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

SEGUNDO CUATRIENIO – ÁREAS DE SUELO URBANO

AUSU-4 Calle Teruel

Actuación Urbanística en Suelo Urbano nº4 – Área de Reparto de Suelo Urbano nº4

	PGOU vigente	ADAPTACIÓN LOUA
Superficie:	7.230 m ² s	7.230 m ² s
Aprovechamiento Urbanístico	6.481 UA	6.481 UA
Coeficiente de Ponderación Uso Global	1,000	1,000
Coeficiente de Homogeneización	Vivienda Libre	1,000
	Vivienda Protegida	0,500
Edificabilidad:	6.481 m ² c	7.625 m ² c
Coeficiente de Edificabilidad Global		1,05 m ² c/m ² s
% edificabilidad destinado a VIVIENDA PROTEGIDA		30%
Edificabilidad destinada a Vivienda Protegida		2.288 m ² c
Número de Vivienda Protegida		26
Edificabilidad destinada a VIVIENDA LIBRE		5.337 m ² c
Número de Vivienda Libre		53
Número máximo de viviendas	64	79
Uso Global	Residencial	Residencial
Figura de Desarrollo:	P.E.R.I.	P.E.R.I.



PRIMER CUATRIENIO – SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SR-12 Camino del Jardinillo

Cuenta con ordenación pormenorizada vinculada a Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha del 1 de Marzo de 2006. Se acoge al Decreto 11/2008 para la disposición de suelo para vivienda protegida con carácter voluntario, por lo que será necesario reelaborar el planeamiento de desarrollo.

	PGOU vigente	ADAPTACIÓN LOUA
Superficie:	162.895 m ² s	162.895 m ² s
Aprovechamiento Urbanístico	101.483 UA	101.483 UA
Coeficiente de Ponderación Uso Global	0,890	0,890
Coeficiente de Homogeneización	Vivienda Libre	1,000
	Vivienda Protegida	0,500
Edificabilidad:	114.027 m ² c	142.533 m ² s
Coeficiente Edificabilidad Global	0,70 m ² c/m ² s	0,88 m ² c/m ² s
% edificabilidad destinado a VIVIENDA PROTEGIDA		40%
Edificabilidad destinada a Vivienda Protegida		57.013 m ² c
Número de Vivienda Protegida		496
Edificabilidad destinada a VIVIENDA LIBRE		85.520 m ² c
Número de Vivienda Libre		658
Número máximo de viviendas	863	1.154
Densidad Global	53 viv/ha	70,8 viv/ha
Uso Global	Res. Plurifamiliar (alta densidad)	Residencial
Figura de Desarrollo:	Plan Parcial	Plan Parcial

SEGUNDO CUATRIENIO – SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SR-5 Carretera de Almensilla 2

	PGOU vigente	ADAPTACIÓN LOUA
Superficie:	165.720 m ² s	165.720 m ² s
Aprovechamiento Urbanístico	74.574 UA	74.574 UA
Coeficiente de Ponderación Uso Global	1,000	1,000
Coeficiente de Homogeneización	Vivienda Libre	1,000
	Vivienda Protegida	0,500
Edificabilidad:	74.574 m ² c	87.734 m ² c
Coeficiente Edificabilidad Global	0,45 m ² c/m ² s	0,53 m ² c/m ² s
% edificabilidad destinado a VIVIENDA PROTEGIDA		30%
Edificabilidad destinada a Vivienda Protegida		23.620 m ² c
Número de Vivienda Protegida		251
Edificabilidad destinada a VIVIENDA LIBRE		61.414 m ² c
Número de Vivienda Libre		534
Número máximo de viviendas	530	785
Densidad Global	32 viv/ha	47,4 viv/ha
Uso Global	Res. Mixto (baja densidad)	Residencial
Figura de Desarrollo:	Plan Parcial	Plan Parcial



SR-6 Carretera de Almensilla 3	PGOU vigente	ADAPTACIÓN LOUA
Superficie:	63.918 m ² s	63.918 m ² s
Aprovechamiento Urbanístico	28.763 UA	28.763 UA
Coeficiente de Ponderación Uso Global	1,000	1,000
Coeficiente de Homogeneización	Vivienda Libre	1,000
	Vivienda Protegida	0,500
Edificabilidad:	28.763 m ² c	33.839 m ² c
Coeficiente Edificabilidad Global	0,45 m ² c/m ² s	0,53 m ² c/m ² s
% edificabilidad destinado a VIVIENDA PROTEGIDA		30%
Edificabilidad destinada a Vivienda Protegida		10.152 m ² c
Número de Vivienda Protegida		97
Edificabilidad destinada a VIVIENDA LIBRE		23.687 m ² c
Número de Vivienda Libre		206
Número máximo de viviendas	205	303
Densidad Global	32 viv/ha	47,4 viv/ha
Uso Global	Res. Mixto (baja densidad)	Residencial
Figura de Desarrollo:	Plan Parcial	Plan Parcial



SR-13 La Zahurdilla

Sector de Suelo Urbanizable nº13

Es de aplicación el art. 3.2.b del Decreto 11/2008 para establecer suelos con destino para viviendas protegidas. Aumenta con carácter voluntario la determinación del porcentaje de edificabilidad residencial para vivienda protegida del 30% al 45%.

	PGOU vigente	ADAPTACIÓN LOUA
Superficie:	563.903 m ² s	563.903 m ² s
Uso Productivo Terciario	30% Sup. Sector	30% Sup. Sector
Uso Residencial	70% Sup. Sector	70% Sup. Sector
Aprovechamiento Urbanístico		
Uso Productivo Terciario	164.942 UA	164.942 UA
Uso Residencial	177.629 UA	177.629 UA
Coefficiente de Ponderación		
Productivo Terciario	1,300	1,300
Residencial	1,000	1,000
Coefficiente de Homogeneización	Vivienda Libre	1,000
	Vivienda Protegida	0,500
Edificabilidad:		
Terciario	126.878 m ² c	126.878 m ² c
Residencial	177.629 m ² c	229.199 m ² c
Coefficientes Edificabilidad		
Terciario (30% Sup. Sector)	0,75 m ² c/m ² s	0,75 m ² c/m ² s
Residencial (70% Sup. Sector)	0,45 m ² c/m ² s	0,58 m ² c/m ² s
	<i>Coefficiente de Edificabilidad Global</i>	<i>0,64 m²c/m²s</i>
% edificabilidad destinado a VIVIENDA PROTEGIDA		45%
Edificabilidad destinada a Vivienda Protegida		103.139 m ² c
Número de Vivienda Protegida		982
Edificabilidad destinada a VIVIENDA LIBRE		126.059 m ² c
Número de Vivienda Libre		1.096
Número máximo de viviendas	1.263	2.078
Densidad uso Residencial (70% Sup.Sector)	32 viv/ha	52,7 viv/ha
	<i>Densidad de viviendas Global</i>	<i>36,5 viv/ha</i>
Usos:		
30% Sup. Sector	Productivo Terciario	Terciario
70% Sup. Sector	Res. Mixto (baja densidad)	Residencial
	<i>Uso Global (preponderante)</i>	<i>Residencial</i>
Figura de Desarrollo:	Plan Parcial	Plan Parcial

Al ser mayoritario el uso residencial se puede catalogar a este como uso global del sector tal como define la LOUA



SR-14 Caño Real

	PGOU vigente	ADAPTACIÓN LOUA
Superficie:	95.377 m ² s	95.377 m ² s
Aprovechamiento Urbanístico	42.920 UA	42.920 UA
Coeficiente de Ponderación Uso Global	1,000	1,000
Coeficiente de Homogeneización	Vivienda Libre	1,000
	Vivienda Protegida	0,500
Edificabilidad:	42.920 m ² c	50.494 m ² c
Coeficiente Edificabilidad Global	0,45 m ² c/m ² s	0,53 m ² c/m ² s
% edificabilidad destinado a VIVIENDA PROTEGIDA		30%
Edificabilidad destinada a Vivienda Protegida		15.148 m ² c
Número de Vivienda Protegida	144	
Edificabilidad destinada a VIVIENDA LIBRE		35.346 m ² c
Número de Vivienda Libre		307
Número máximo de viviendas	305	452
Densidad Global	32 viv/ha	47,4 viv/ha
Uso Global	Res. Mixto (baja densidad)	Residencial
Figura de Desarrollo:	Plan Parcial	Plan Parcial

3.2.4 Equidistribución de suelo para vivienda protegida

La edificabilidad teórica exigible para vivienda protegida en los sectores donde es obligada su inserción corresponde con el 30% de la edificabilidad total residencial (art.10.1.A.b). Esta hipótesis de partida queda reflejada en el cuadro adjunto:

	Edificabilidad m ² c	30% Edif.
Actuaciones en Suelo Urbanizable	437.913	
Actuaciones en Suelo Urbano densidad > 15 viv/ha	13.697	
Actuaciones en Suelo Urbano densidad < 15 viv/ha	95.624	
	547.234	164.170

Esto supondría una cantidad de 1.428 viviendas protegidas en cumplimiento del mínimo establecido.

El documento de ADAPTACIÓN PARCIAL, tal como se justifica en el apartado 3.2.1 no considera apropiado reservar suelo para vivienda protegida en las áreas de suelo urbano no consolidado con densidad inferior a 15 viviendas por hectárea.

Siguiendo el modelo coherente de ciudad planteado por el PGOU, las reservas de suelo para vivienda protegida se ubican en sectores que puedan albergar tipologías edificatorias más apropiadas que hagan viable su desarrollo.

En las áreas de suelo urbano no consolidado (AUSU-4 y AUSU-10) y sectores de suelo urbanizable (SR-5, SR-6, SR-12, SR-13 y SR-14) donde se va disponer de reservas de suelo para vivienda protegida, tanto con carácter voluntario como obligatorio, se prevé una edificabilidad adecuada para compensar la eximición de reservas en las áreas con baja densidad de viviendas. Esta cuantificación propuesta en la ADAPTACIÓN PARCIAL alcanza:

	Edificabilidad m ² c	Edif. VP
Actuaciones en Suelo Urbanizable	543.799	211.773
Actuaciones en Suelo Urbano densidad > 15 viv/ha	14.841	3.171
	558.640	214.944

Que suponen de **2.007 viviendas protegidas en el conjunto de la ADAPTACIÓN PARCIAL.** Cantidad considerablemente superior a la resultante por la aplicación de los requisitos mínimos fijados e la LOUA.



3.2.5 Necesidades futuras de suelo para vivienda protegida

Si mediante modificación de la ordenación vigente se alterara algún uso actual pasándolo a residencial, o se interviniese sobre los condicionantes estructurales de suelo residencial, se exigirá que al menos el 30% de la edificabilidad residencial resultante se destine a vivienda protegida.

3.3 CAPACIDAD RESIDENCIAL

El PGOU de Mairena del Aljarafe define de manera expresa en el apartado 4.2.3.1 de la Memoria Justificativa el número de viviendas así como los habitantes previstos en el municipio, contemplado desde el horizonte de vigencia del propio Plan General. A estos valores de referencia iniciales habrá que añadirles los derivados del incremento del parque de viviendas motivado por los ajustes realizados en las distintas áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable en aplicación de las disposiciones sobre vivienda protegida contempladas en el art. 10.1.A.b) de la LOUA.

Así, los valores de referencia del documento de ADAPTACIÓN PARCIAL serán

VIVIENDAS

• Total de Viviendas previstas en PGOU	25.437 viviendas
• Aumento del Parque de Viviendas (art.10.1.A.b - LOUA)	1.644 viviendas
Aumento en Suelo Urbano	39 viviendas
Aumento en Suelo Urbanizable	1.605 viviendas
Capacidad residencial en ADAPTACIÓN PARCIAL:	27.081 viviendas

El desglose pormenorizado del parque de viviendas se detalla en el apartado 4.4 de esta memoria, donde se justifica la delimitación de las áreas homogéneas en suelo urbano.

HABITANTES

• Habitantes censados	40.700 habitantes
Censo 1-Enero-2009 (R.D.1.918/2009 de 11 de Diciembre)	
• Capacidad de habitantes según PGOU	77.456 habitantes
• Incremento de habitantes por incorporación de nuevas viviendas derivadas de la aplicación del art.10.1.A.b de la LOUA	3.946 habitantes

Coficiente 2,4 habitantes/vivienda

(Orden de 29 de Septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio – BOJA nº 209 21-October-2008)

<u>Capacidad de habitantes acumulada (Capacidad máxima)</u>	<u>81.402 habitantes</u>
---	--------------------------

La capacidad de habitantes prevista en el PGOU -77.456 habitantes- se basa en la aplicación de un coeficiente de ocupación de las viviendas de 3,0 hab/viv, establecido con carácter orientativo en la fecha de redacción del PGOU.

Aplicando el coeficiente normativo actual de 2,4 hab/viv (Orden de 29 de Septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio), sobre el total de viviendas previsto en la Adaptación Parcial, se obtendría una capacidad más real para la Adaptación:

Capacidad de habitantes Adaptación (Capacidad real):	
27.081 viv x 2,4 hab/viv:	64.994 habitantes

3.4 LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DESTINADAS A DOTACIONES DE CARÁCTER PÚBLICO

El PGOU organiza una estructura urbana con Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos distribuidos por todo el núcleo, dentro de una propuesta global que completa la red existente de servicios comunes que sirven a todo el conjunto de la población.



Durante los años de vigencia del PGOU se han introducido afecciones sectoriales de rango metropolitano en el municipio de Mairena del Aljarafe, que ha conllevado sustanciales cambios en elementos estructurantes de espacios libres y equipamientos. Es por ello por lo que corresponde al documento de ADAPTACIÓN PARCIAL la definición precisa de la red básica de sistemas generales de espacios libres y dotaciones de carácter público como elemento constituyente de las características estructurales del planeamiento fijadas en la LOUA.

3.4.1 Adaptación de los Sistemas Generales de la zona de Porzuna

La inserción de la línea 1 de Metro de Sevilla, con las dos estaciones de Cavaleri y Ciudad Expo, la ejecución del intercambiador de transportes previsto junto a la Autovía A-8057, y el reordenamiento integral del viario metropolitano del Aljarafe, afecciones sectoriales derivadas de la propuesta global de movilidad de la Junta de Andalucía para la zona del Aljarafe, se han formalizado en una realidad distinta a la prevista en el PGOU en el área urbana que transcurre entre Ciudad Expo y la zona de influencia del Arroyo Porzuna.

Es la supresión del trazado de la vía metropolitana del Aljarafe por parte de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía lo que ha generado una mayor transformación en la red viaria del municipio.

El sistema general viario ASGV-1, que tenía su continuidad en el sistema ASGV-24, estaba previsto como vía de doble sentido con dos carriles cada uno, conformando un eje longitudinal en el sentido Norte-Sur, el cual entroncaba con la rotonda de la Autovía A-8057, y se constituía como viario de carácter general, completándose la circulación con el viario ASV-3, éste ya más local, que diera servicio a los habitantes del barrio de Ciudad Aljarafe.

Esta red viaria formalizaba coherentemente el sistema general de espacios libres del Parque Urbano del Porzuna (ASGEL-5, ASGEL-6 y ASGEL-7), el cual se constituía alrededor

Cuantitativamente el PGOU preveía:

Denominación	SS.GG.	Categoría	m2s	
ASGEL-1 B		Protección Viario	13.328	
ASGEL-1 C			19.933	
ASGEL-5	EE.LL.	Parque Urbano	22.960	
ASGEL-6			67.344	
ASGEL-7			90.628	
ASGEL-8		Feria	42.010	
ASGE-1		Transportes	26.115	
ASGE-2 A		Equipamiento	28.990	
ASGE-2 B			Administrativo	4.000
ASGE-9			65.592	
ASGE-5		Cultural	18.410	
ASGV-1 A			7.828	
ASGV-1 B			5.960	
ASGV-1 C			13.051	
ASGV-1 D	Viario	General	31.729	
ASGV-6			5.626	
ASGV-13			17.465	
ASGV-21			5.104	
ASV-3 A	Viario	Local	18.693	
ASV-3 B			4.000	
Zona Suelo Urbano			11.209	
			519.975	

Todos los sistemas estaban vinculados a áreas de reparto de suelo urbano y urbanizable adscritas al régimen transitorio y al primer cuatrienio, las cuales se han ido desarrollando durante el periodo de vigencia del PGOU, estando en la actualidad los sistemas de equipamientos y espacios libres de la zona del Porzuna ya gestionados por el ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

En este documento de ADAPTACIÓN PARCIAL se recoge la estructura viaria de la zona que se ha formalizado con un anillo alrededor de la zona este del Parque del Porzuna (ASGEL-6 y ASGEL-7), quedado



materializado el sistema ASGV-1 en una vía de sentido único por la parte sur y completándose con el sistema ASV-3, también en sentido único, que pasa a tener funciones de sistema general. Todo ello conforme al proyecto aprobado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la Ronda Urbana Sur de Mairena del Aljarafe

Esta reordenación supone la pérdida de funcionalidad de los espacios libres previstos como protección del viario (ASGEL-1), por lo que parece conveniente disminuir la superficie de este elemento y reequilibrar los sistemas destinados a Parques Urbanos (sistema general de espacios libres).

Tras el proceso de ADAPTACIÓN PARCIAL, se genera una nueva delimitación del Parque Urbano del Porzuna, compuesta por los suelos provenientes de las actuaciones ASGEL-5 – ASGEL-6 y ASGEL-7, que alcanzará una superficie de 196.413 m²s.

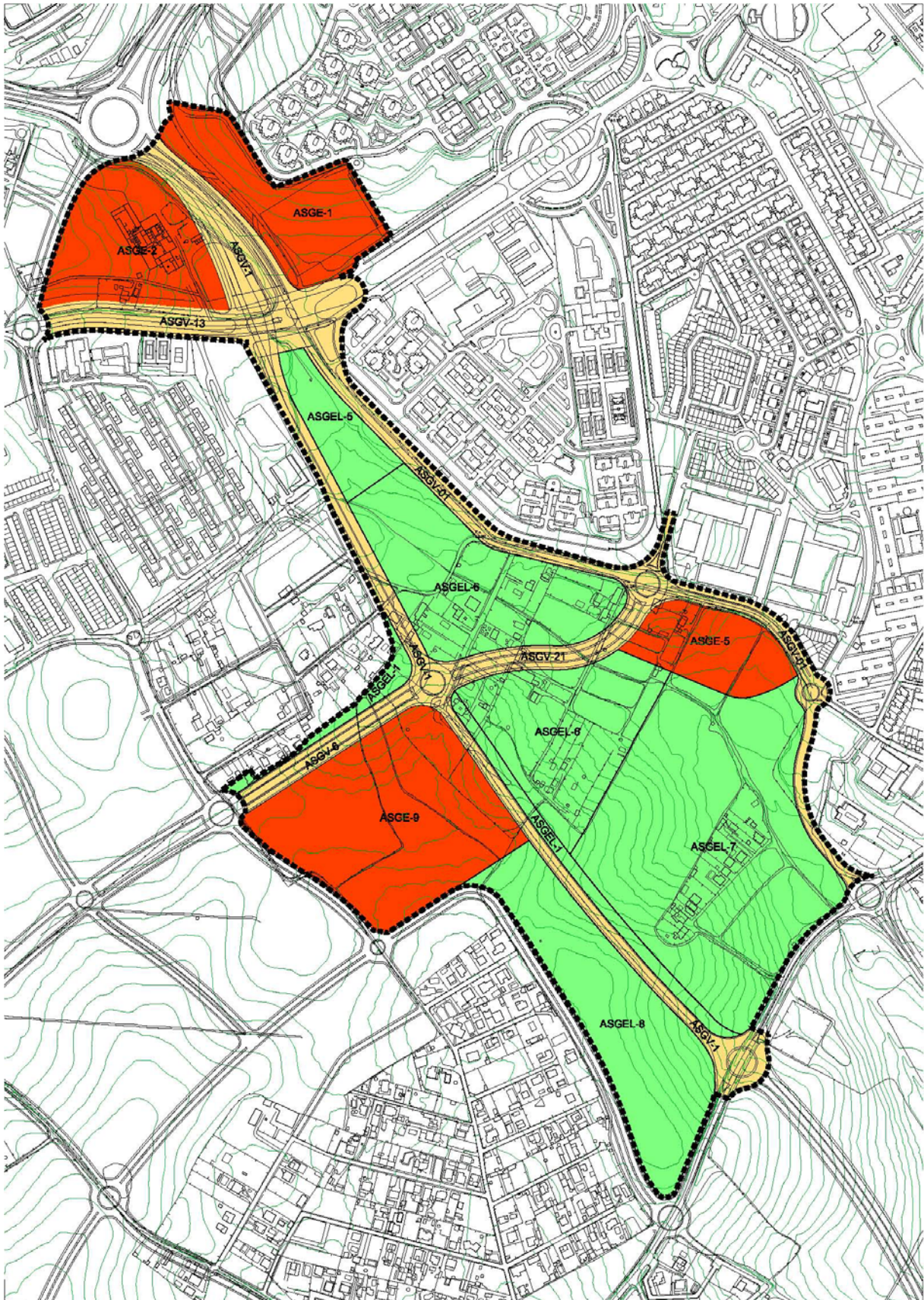
El sistema general viario ASGV-1, inicialmente recogido con directriz lineal y carácter marcadamente metropolitano, pasa a formar parte de la estructura urbana como sistema general viario disponiéndose en forma de anillo y ocupando una superficie de 73.784 m²s.

En el sistema de equipamientos se han producido ligeros ajustes en la delimitación de los mismos, aumentando en su conjunto la superficie global de éstos.

Cuantitativamente la adecuación de los sistemas de la zona del Porzuna, que se incorpora a la cuantificación global de espacios libres y equipamientos de la ADAPTACIÓN PARCIAL sería:

Denominación	SS.GG.	Categoría	m2s
ASGEL-1		Protección Viario	19.765
ASGEL-5			13.257
ASGEL-6 A	EE.LL.	Parque Urbano	47.206
ASGEL-6 B			41.333
ASGEL-7			94.617
ASGEL-8		Feria	49.099
ASGE-1		Transportes	31.628
ASGE-2 A			29.618
ASGE-2 B	Equipamiento	Administrativo	3.578
ASGE-9			62.341
ASGE-5		Cultural	18.753
ASGV-1 A			14.829
ASGV-1 B			15.290
ASGV-1 C			14.897
ASGV-1 D			16.633
ASGV-1 E	Viario	General	10.731
ASGV-6			7.991
ASGV-13			19.190
ASGV-21			9.219
			519.975

ORDENACIÓN ADAPTADA de los sistemas de la zona de Porzuna:





3.4.2 Sistema General de Espacios Libres

El PGOU asigna tres subcategorías al sistema general de Espacios Libres. Parques Urbanos, Zonas de Protección de Viario y Recinto Ferial.

Parques Urbanos

Son los Parques Urbanos los recintos de sistema general de Espacios Libres computables para las exigencias dotacionales establecidas en el art.10.1.A.c.c.1 de la LOUA. En el documento original se definen tres sistemas con este uso específico, que alcanzan una dotación de 5,57 m²s.

En la ADAPTACIÓN PARCIAL se mantienen estos tres sistemas, realizando los ajustes necesarios en el Parque Urbano del Porzuna tal como queda justificado en el apartado 3.4.1 de esta memoria:

Denominación	Superficie m ² s
Parque Periurbano del Porzuna	170.295
Parque Urbano del Porzuna (provenientes ASGEL-5-6-7)	196.413
Parque Caño Real ASGEL-9-10	80.845
	447.553

Sobre la capacidad residencial máxima definida en este documento, 64.994 habitantes, se alcanza en un **estándar de sistema general de espacios libres de 6,88 m² suelo / habitante**, superando el valor obtenido en la ADAPTACIÓN PARCIAL al del propio PGOU, y obteniendo una referencia superior a la mínima establecida en la LOUA.

Se ha considerado aquí la capacidad de población definida en el apartado 3.3 de acuerdo con el coeficiente 2,4 hab/viv (Orden de 29 de Septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio).

Espacios Libres de Protección de Viario y Vías Verdes

Como complemento a estos sistemas el Plan General propone la constitución de espacios libres de geometría lineal junto a parte de los viarios estructurantes del municipio, cumpliendo múltiples funciones: incremento de los espacios libres, formalización de barreras vegetales que minimicen el impacto provocado por la circulación rodada y generando itinerarios peatonales para enlazar distintos puntos del municipio. En este grupo se puede englobar las vías verdes previstas en suelo no urbanizable.

La ADAPTACIÓN PARCIAL adecua estas piezas estructurales a la realidad existente, pues se han producido cambios significativos motivados por afecciones sectoriales sobrevenidas en la zona de Porzuna, justificadas en el apartado anterior, y que conllevan la reducción de suelos calificados como Protección de Viario del sistema ASGEL-1:

Denominación	Superficie m ² s
Protección de Viario Porzuna (ASGEL-1 original)	19.765
Protección de Viario Crta. Bormujos ASGEL-2	11.078
Protección de Viario P.I.S.A. ASGEL-3	16.285
Protección de Viario Río Pudio ASGEL-4	143.381
Vía Verde del Porzuna ASNU-2	24.229
Vía Verde del Río Pudio ASNU-3	64.869
	279.607

Recinto Ferial

El recinto ferial, espacio libre de carácter general, está localizado en el sector central de la ciudad, alcanza la superficie de **49.099 m²s**, considerablemente superior a la establecida originalmente en el PGOU fruto de la Adaptación de los sistemas generales ubicados en la zona de Porzuna.

3.4.3 Sistema General de Equipamientos

El PGOU de Mairena del Aljara reconoce un conjunto de elementos al servicio del conjunto de la población que conforman la red de sistemas generales de equipamiento.

Se distinguen tres tipos de equipamientos en función del tipo de prestación que ofrecen: Educativo, Deportivo y Servicios de Interés Público y Social.



3.4.3.1 Equipamiento Educativo

La propuesta de ordenación que plantea el PGOU para los equipamientos educativos contempla la reestructuración de los niveles educativos definida en la LOGSE, ley marco estatal, (Infantil, Primaria, Secundaria y Bachillerato) en centros de dimensiones acordes con las necesidades respectivas.

Así, se define desde el PGOU a los Institutos de Secundaria y Bachillerato, niveles tendentes a concentrarse en los mismos centros docentes, como sistemas generales de equipamiento educativo al servicio de todo el municipio, definiéndose:

Denominación	Superficie m ² s
IES Juan de Mairena	11.588
IES Atenea	7.483
IES Cavalieri	14.153
Dotación Ronda Norte AGSE-6	12.150
S.Uble SR-2 SR-4 SR-10 SR-11 SR-13	42.355

Resultando una dotación de **87.729 m²s para sistema general de equipamiento educativo.**

3.4.3.2 Equipamiento Deportivo

El PGOU propone como sistema general de equipamiento deportivo aquellos elementos que por su tamaño y posición en la ciudad sean idóneos para la localización de actividades de deporte organizado. En la ADAPTACIÓN PARCIAL se recogen los mismos sistemas que en el documento original de planeamiento general:

Denominación	Superficie m ² s
Polideportivo Centro	22.294
Polideportivo Cavalieri	21.255
Polideportivo Río Pudío	63.770
Polideportivo Caño Real	42.086

Resultando una dotación de **149.405 m²s de sistema general de equipamiento deportivo.**

3.4.3.3 Sistemas Generales de Interés Público y Social

Sobre la red de sistemas generales de Interés Público y Social planteada en el PGOU, coherente para el modelo de ciudad previsto, hay que introducir en la ADAPTACIÓN PARCIAL las modificaciones efectuadas en los equipamientos ubicados en la zona de Porzuna (justificados en el apartado 3.4.3.1).

Éstos afectan a los suelos inicialmente vinculados con los sistemas ASGE-1 "Intercambiador de Transportes", ASGE-2 "Hacienda Rosales-Administrativo", ASGE-5 "Cultural Porzuna" y ASGE-9 "Administrativo Ribera Porzuna".

Cuantitativamente, queda reflejado en el cuadro siguiente:



Denominación		Superficie m ² s
Ayuntamiento		1.708
Policía Local		3.837
Almacenes y Servicios Municipales	Administrativo	4.521
ASGE-2 Hacienda Rosales		33.196
ASGE-9 Ribera Porzuna		62.341
Centro Tercera Edad Telefónica		9.931
ASGE-3 Avenida de San Juan	Asistencial	5.342
ASGE-4 Ribera Porzuna		14.874
Conservatorio de Música	Cultural	3.265
ASGE-5 Porzuna		18.753
Centro de Salud		5.320
Dispensario	Sanitario	509
ASGE-6 Ronda Norte		5.716
ASNU-1 Cementerio		14.685
ASGE-1 Intercambiador de Transportes	Transportes	31.628

Estimando un nivel de dotación de **215.626 m²s de sistema general de equipamiento de interés público y social**. No se han computado los equipamientos de titularidad privada que pueden también ejercer funciones de interés general para la población de Mairena del Aljarafe, como la Iglesia de San Ildefonso, la Parroquia del Espíritu Santo y la Residencia "Mater et Magistra".

3.4.4 Sistema General de Infraestructuras

3.4.4.1 Red de carreteras y su zona de protección

El sistema general de infraestructuras de comunicación y transporte queda definido por las afecciones sectoriales de la red de carreteras y por los viales calificados como estructurantes en el propio PGOU.

Las **carreteras y las zonas de protección de las mismas** que están inscritas definitivamente en el registro de carreteras de la Comunidad Autónoma de Andalucía y con denominación específica, cumplen las directrices emanadas de la ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía, y son:

- Red Autonómica Complementaria Metropolitana:
 - Carretera A-8052. Tiene origen en Coria del Río (carretera A-8058) y final en Bollullos de la Mitación (carretera A-474). Denominada originalmente SE-646.
 - Carretera A-8055. Con origen en Mairena del Aljarafe (en la antigua carretera SE-619) y final en la carretera A-8054. Denominada originalmente SE-648 (carretera Mairena-Almensilla).
 - Carretera A-8056. Que tiene origen en Mairena del Aljarafe (en la antigua carretera SE-619) y final en la carretera A-474 (en Bormujos). Corresponde con el trazado de la carretera Mairena a Bormujos.
 - Carretera A-8057. Con origen en la carretera A-8058 (en San Juan de Aznalfarache) y final en la Vía Metropolitana del Aljarafe. Corresponde con la variante de la antigua carretera SE-619 (Mairena-Sevilla)
- Red de la Diputación Provincial de Sevilla:
 - Carretera SE-3303. Tiene su origen en la carretera SE-3304 y final en la carretera A-8055.
Denominada originalmente SE-655
 - Carretera SE-3304. Tiene origen en San Juan de Aznalfarache y final en Palomares del Río



3.4.4.2 Sistema General Viario

El PGOU define dos tipos de viales estructurantes: uno, de carácter metropolitano, que coinciden con la delimitación de las carreteras que discurren por el término municipal de Mairena del Aljarafe (definidas en el apartado anterior); y otro, de carácter urbano, que conforma la red arterial viaria de comunicación rodada del núcleo urbano.

La red urbana estaría definida por:

- Viario Urbano del Porzuna, proveniente de la adecuación de las afecciones sectoriales en la zona de Porzuna
- Avenida de Mairena – Bulevar de Ciudad Expo – Colegio Mayor – Centro Histórico, de directriz este-oeste
- Avenida de Palomares – Antigua carretera de Palomares, de directriz noreste-suroeste
- Avenida de Magdalena Sofía de Barat, de directriz norte-sur
- Avenida de Bormujos (entronca con la antigua carretera de Bormujos) de directriz norte-sur
- Avenida de las Civilizaciones (Viario de nueva formación en suelos residenciales ubicada al sur del núcleo urbano) de directriz este-oeste.

3.4.4.3 Red de vías pecuarias

Como elementos rurales relacionados en el inventario del Plan para la Recuperación y Ordenación de las Vías Pecuarias de Andalucía (publicado en le BOJA nº 74 de 30 de Junio de 2001) que pertenecen al término municipal de Mairena del Aljarafe cabe reseñar:

- Cañada Real de las Islas, deslindada en todo el tramo del término municipal de Mairena del Aljarafe, con una anchura legal de 75,22 m, que discurre por el oeste del municipio.
- Cordel de Triana a Villamanrique, deslindada en todo el tramo del término municipal, con una anchura legal de 37,61 m Discurre en dos tramos discontinuos, uno por el límite norte, y otro por la zona oeste.
- Colada del Camino de Palomares, no deslindada, con una anchura legal de 10,00 m, no deslindada. Discurre por la zona sur del término municipal, ocupada por viario urbano.
- Colada del Camino de Palomares a Sevilla, no deslindada, con una anchura legal de 10,00 m, no deslindada. También discurre por la zona sur del término municipal, ocupada por viario urbano.
- Colada del Camino de Bormujos, no deslindada, con una anchura legal de 10,00 m. Discurre por la zona norte del término municipal, ocupada por viario urbano.

3.5 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

El artículo 10.1.A.d) de la LOUA establece como elementos estructurales para las distintas zonas del suelo urbano y sectores de suelo urbanizable la definición de: usos globales, densidades globales y edificabilidades globales.

El PGOU establece en suelo urbano 15 áreas diferenciadas, con delimitación expresa de su ámbito en la documentación gráfica, sobre las que se estudia los sistemas de espacios libres y equipamientos de carácter local con el fin de definir con exactitud el nivel de dotaciones de cada zona. Sin embargo, esta diferenciación no llega a establecer ningún parámetro estructural característico (usos, densidades y edificabilidades).

Para la delimitación de las áreas homogéneas en suelo urbano en la ADAPTACIÓN PARCIAL se considera apropiado mantener las áreas definidas en el PGOU, añadiendo y segregando en los casos concretos donde se localicen usos característicos sustancialmente diferentes de la zona original donde han quedado englobados.

En el siguiente cuadro se relacionan las áreas diferenciadas del PGOU con las áreas homogéneas en suelo urbano del documento de ADAPTACIÓN PARCIAL:



PGOU ÁREA DIFERENCIADA	ADAPTACIÓN PARCIAL	
	ÁREA HOMOGÉNEA	USO GLOBAL
Centro Oeste	Centro Oeste	Residencial
	Almacén de Aceitunas	Industrial
Ensanche	Ensanche	Residencial
Ciudad Expo	Ciudad Expo	Residencial
Cavaleri	Cavaleri	Residencial
Alcores – Ciudad Aljarafe	Alcores – Ciudad Aljarafe	Residencial
Lepanto	Lepanto	Residencial
Simón Verde	Simón Verde	Residencial
Hacienda Porzuna	Hacienda Porzuna	Residencial
El Almendral – Java	El Almendral – Java	Residencial
Urbanización El Marqués	Urbanización El Marqués	Residencial
Caño Real	Caño Real	Residencial
Mampela – La Señora	Mampela – La Señora	Residencial
P.I.S.A.	P.I.S.A.	Terciario
	Santa Rita (*)	Residencial
	Peralta	Industrial

(*) – El ámbito “Santa Rita” si está diferenciado en la memoria del PGOU pero aparece englobado dentro del ámbito del “Polígono P.I.S.A.” en los planos.

En los **sectores de suelo urbanizable** se procede a definir los parámetros estructurantes en función de los parámetros globales edificatorios definidos en el PGOU (superficie, edificabilidad total, número máximo de viviendas, etc.) conocidos, teniendo en cuenta las variaciones de edificabilidad y de densidad que hayan sido necesarias para poder reservar suelo para vivienda protegida (justificados en el apartado 3.2.3) en los sectores que les sea de aplicación.

3.5.1 Suelo Urbano

El PGOU define las áreas diferenciadas en suelo urbano englobando en las mismas tanto el suelo urbano consolidado como las actuaciones en suelo urbano no consolidado, que con características afines a la realidad circundante considera apropiado que compartan el mismo ámbito de estudio, distinguiendo claramente el proceso de planeamiento urbanístico, donde se establecen los parámetros de ordenación, del proceso de gestión urbanística, en el que se fijan los procedimientos para establecer las cargas y beneficios sobre la propiedad del suelo.

El documento de ADAPTACIÓN PARCIAL mantiene este razonamiento para la delimitación de las **áreas homogéneas en suelo urbano** procediendo a adecuar los parámetros iniciales e incorporando las áreas y sectores de suelo urbanizable definidos en el PGOU que se han consolidado en el proceso de vigencia del mismo.

En Mairena del Aljarafe se distinguen en suelo urbano tres usos globales característicos: residencial, industrial y terciario -categorías definidas con la LOUA-.

La justificación expresa de la delimitación de las áreas homogéneas y de sus condicionantes estructurales se expone en el apartado 4.4 de este documento.

USO GLOBAL RESIDENCIAL

Procedencia	ÁREA	SUPERFICIE (m ² s)			VIVIENDAS		EDIFICABILIDAD	
		TOTAL A.H.	SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA	nº máximo	DENSIDAD (viv/Ha)	TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE (m ² c/m ² s)
Áreas existentes anteriores a PGOU	Centro Oeste	566.621	2.381	564.240	1.880	33,3	244.206	0,43
	Ensanche	787.005	64.097	722.908	2.109	29,2	255.478	0,35
	Ciudad Expo	413.268	20.745	392.523	1.549	39,5	161.325	0,41
	Cavaleri	404.709	22.145	382.564	1.397	36,5	139.700	0,37
	Alcores-Ciudad Aljarafe	966.641	35.486	931.155	4.106	44,1	410.600	0,44
	Lepanto	355.569	0	355.569	2.566	72,2	234.883	0,66
	Simón Verde	928.780	0	928.780	871	9,4	104.520	0,11
	Hacienda Porzuna	91.949	14.874	77.075	89	11,5	11.660	0,15
	El Almendral - Java	260.093	0	260.093	132	5,1	21.377	0,08
	Urb. El Marqués	236.410	0	236.410	290	12,3	34.800	0,15
	Caño Real	91.861	14.755	77.106	62	8,0	16.151	0,21
	Mampela-La Señora	439.823	0	439.823	197	4,5	79.473	0,18
	Santa Rita	36.063	0	36.063	23	6,4	3.450	0,10
Desarrollo Suelo Uble PGOU	Ampliación PISA Residencial	156.003	0	156.003	434	75,0	50.935	0,33
	Ctra. de Almensilla Polígono 29	49.600	0	49.600	109	22,0	23.560	0,48
	Mairena Centro	266.243	0	266.243	1.544	58,0	199.682	0,75

USO GLOBAL INDUSTRIAL

Procedencia	ÁREA	SUPERFICIE (m ² s)			EDIFICABILIDAD	
		TOTAL A.H.	SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA	TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE (m ² c/m ² s)
Áreas existentes anteriores a PGOU	Almacén de Aceitunas	62.576	0	62.576	62.576	1,00
	Peralta	155.082	0	155.082	124.066	0,80

USO GLOBAL TERCIARIO

Procedencia	ÁREA	SUPERFICIE (m ² s)			EDIFICABILIDAD	
		TOTAL A.H.	SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA	TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE (m ² c/m ² s)
Áreas existentes anteriores a PGOU	P.I.S.A.	568.816	4.521	564.295	395.007	0,70
Desarrollo Suelo Uble PGOU	Ampliación PISA Terciario	119.395	0	119.395	105.068	0,88



3.5.2 Suelo Urbanizable

Para la definición expresa de los parámetros estructurales en los sectores de suelo urbanizable se considera apropiado distinguir entre las categorías de ordenado y sectorizado.

3.5.2.1 Suelo Urbanizable Ordenado

Todos los sectores aquí definidos cuentan con ordenación pormenorizada, dándose la circunstancia que los que tienen asignado uso global residencial tienen su aprobación inicial con fecha anterior al 20 de Enero de 2007.

Programación Área de Reparto PGOU	SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)	USO GLOBAL	DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/Ha)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)
1er Cuatrienio	SR-1 Camino de Peralta	70.560	RESIDENCIAL	42,0	0,60
	SR-2 Camino del Río Pudío	118.920		42,0	0,60
	SR-3 Camino de Granadillas	117.688		42,0	0,60
	SR-4 Carretera de Almensilla	239.038		42,0	0,60
	SR-8 Puebla del Marqués	94.615		53,0	0,70
	SR-11 Camino de Gelves	187.243		53,0	0,70
	SR-12 Camino del Jardinillo (a)	126.895		70,8	0,88
	ST-2 Carretera de Bormujos (b)	124.014	TERCIARIO	3,2	0,72
2º Cuatrienio	SR-9 Carretera de Palomares 1	132.240	RESIDENCIAL	32,0	0,45
	SR-13 La Zahurdilla (c)	563.903		36,5	0,64
	SR-15 Carretera de Palomares 2	106.691		32,0	0,45
	SI-2 Ampliación Peralta	115.199	INDUSTRIAL	-	0,55

- (a) El sector SR-12 “Camino del Jardinillo” se acoge voluntariamente a los procesos encaminados a establecer medidas para reservar suelo para vivienda protegida, quedando los parámetros estructurales ya adecuados para tal fin.

Al contar el sector con ordenación pormenorizada según Plan Parcial, con aprobación definitiva de fecha 1 de Marzo de 2006, se hará necesaria la modificación del mismo en el caso de optar por introducir vivienda protegida según los parámetros establecidos en este documento de ADAPTACIÓN PARCIAL.

- (b) El sector ST-2 “Carretera de Bormujos” tiene establecido en el PGOU una superficie total de 124.014 m²s correspondiendo a uso residencial el 10% de la superficie (12.401 m²s) con un coeficiente de edificabilidad propio de 0,45 m²c/m²s, y a uso terciario el 90% de la superficie (111.613 m²s) con un coeficiente de edificabilidad propio de 0,75 m²c/m²s. El parámetro de la densidad de viviendas procede de distribución del número total de viviendas asignado -40 unidades- entre la superficie total del sector.

- (c) En el sector SR-13 “La Zahurdilla” se acoge voluntariamente a los procesos encaminados a establecer medidas para reservar suelo para vivienda protegida, quedando los parámetros estructurales ya adecuados para tal fin.

En este computo, se ha tenido en cuenta las características definidas para el sector en el PGOU, que originalmente asignaba a uso residencial el 70% de la superficie (169.171 m²s) con un coeficiente de edificabilidad propio de 0,45 m²c/m²s, que se ha visto alterado al contemplarse en este documento las correcciones oportunas de edificabilidad y densidad de vivienda para introducir vivienda protegida tal como se ha indicado en el apartado 3.2.3 de este documento, quedando para uso terciario el 30% de la superficie (394.732 m²s) con un coeficiente de edificabilidad propio de 0,75 m²c/m²s. El parámetro de la densidad de viviendas procede de distribución del número total de viviendas asignado entre la superficie total del sector.

Al contar el sector con ordenación pormenorizada según Plan Parcial, con aprobación definitiva de fecha 30 de Junio de 2008, se hará necesaria la modificación del mismo en el caso de optar por introducir vivienda protegida según los parámetros establecidos en este documento de ADAPTACIÓN PARCIAL.



3.5.2.2 Suelo Urbanizable Sectorizado

En los sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial se han introducido las correcciones de densidad de viviendas y coeficiente de edificabilidad tal como recoge el art.3.2.b del Decreto 11/2008 para disponer de suelo destinado a vivienda protegida en cumplimiento de lo estipulado en la LOUA, justificado en el apartado 3.2.1 de esta memoria.

Programación Área de Reparto PGOU	SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)	USO GLOBAL	DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/Ha)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)
1er. Cuatrienio	ST-3 El Mármol (*)	116.355	TERCIARIO	10,5	0,72
2º Cuatrienio	SR-5 Carretera de Almensilla 2	165.720	RESIDENCIAL	47,4	0,53
	SR-6 Carretera de Almensilla 3	63.918		47,4	0,53
	SR-14 Caño Real	95.377		47,4	0,53
	SI-1 Variante Oeste 1	201.746	INDUSTRIAL	-	0,55
	ST-4 Variante Oeste 2	159.800	TERCIARIO	-	0,75

- (*) El sector ST-3 "El Mármol", a fecha de redacción del documento de ADAPTACIÓN PARCIAL, cuenta con aprobación definitiva por la Resolución 45/2007 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes que no ha sido publicado en boletín oficial, por lo que se considera que aún no tiene ordenación pormenorizada vinculante y ha de ser englobado dentro del suelo urbanizable sectorizado.

Este sector tiene establecido en el PGOU una superficie total de 116.355 m²s correspondiendo a uso residencial el 25% de la superficie (29.089 m²s) con un coeficiente de edificabilidad propio de 0,60 m²c/m²s, y a uso terciario el 75% de la superficie restante (87.266 m²s) con un coeficiente de edificabilidad propio de 0,75 m²c/m²s. El parámetro de la densidad de viviendas procede de distribución del número total de viviendas asignado -122 unidades- entre la superficie total del sector.

3.6 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Se mantienen las delimitaciones de las áreas de reparto definidas en el PGOU.

No se modifica el aprovechamiento medio de las áreas de reparto.

Se introducen en las áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable las correcciones de edificabilidad y densidad de viviendas motivadas por las reservas de suelo para vivienda protegida sin alterar en ningún caso el aprovechamiento urbanístico asignado en el PGOU para cada área o sector.

A continuación se especifican las áreas y sectores donde se han introducido dichas correcciones, procediendo a comparar los parámetros definidos en el PGOU con los propuestos en la ADAPTACIÓN PARCIAL.

• **Áreas adscritas al ÁREA DE REPARTO nº4 DEL SUELO URBANO**

El área de reparto nº4 del Suelo Urbano está constituida exclusivamente por la Actuación en Suelo Urbano nº4 (AUSU-4) adscrita al Segundo Cuatrienio. Dicha actuación, en suelo clasificado como urbano no consolidado, se deberá desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior.

PGOU

	superficie m ² s	Uso Global	Edificabilidad m ² c	nº viviendas	Coef. Ponderación por Uso	Aprovechamiento ponderado -UA-	Ap. Tipo Sector UA/m ² s
AUSU-4	7.230	Residencial	viv.libre 6.481	64	1,00	6.481	
Subtotal Sector	7.230		6.481	64		6.481	0,896

ADAPTACIÓN PARCIAL

	superficie m ² s	Uso Global	coef. Edific m ² c/m ² s	% Edif. Resid Viv. Protegida	Edificabilidad m ² c	nº viviendas	Coef. Ponderación por Uso	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento ponderado -UA-	Ap. Tipo Sector UA/m ² s
AUSU-4	7.230	Residencial	1,05	30%	viv.libre 5.337	53	1,00	viv.libre 1,00	5.337,29	
					viv.protegida 2.288	26		viv.protegida 0,50	1.143,71	
Subtotal Sector	7.230				7.625	79			6.481,00	0,896

• **Áreas adscritas al ÁREA DE REPARTO nº10 DEL SUELO URBANO**

El área de reparto nº10 del Suelo Urbano está constituida exclusivamente por la Actuación en Suelo Urbano nº10 (AUSU-10), adscrita al Primer Cuatrienio. Dicha actuación, en suelo clasificado como urbano no consolidado, cuenta con ordenación pormenorizada prevista en el PGOU, estableciendo el mismo que la ordenación volumétrica se realice mediante Estudio de Detalle.

PGOU

	superficie m ² s	Uso Global	Edificabilidad m ² c	nº viviendas	Coef. Ponderación por Uso	Aprovechamiento ponderado -UA-	Ap. Tipo Sector UA/m ² s
AUSU-10	4.281	Residencial	viv.libre 7.216	62	1,00	7.216	
Subtotal Sector	4.281		7.216	62		7.216	1,68

ADAPTACIÓN PARCIAL

	superficie m ² s	Uso Global	% Edif. Resid Viv. Protegida	Edificabilidad m ² c	nº viviendas	Coef. Ponderación por Uso	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento ponderado -UA-	Ap. Tipo Sector UA/m ² s
AUSU-10	4.281	Residencial	12%	viv.libre 6.332	74	1,00	viv.libre 1,00	6.632,04	
				viv.protegida 884	12		viv.protegida 0,50	583,96	
Subtotal Sector	4.281			7.216	86			7.216	1,68



• Sectores adscritos al **ÁREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE DEL 1er CUATRIENIO**

PGOU

	superficie m ² s	Uso Global	Densidad viv/ha	coef. Edific m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c	nº viviendas	Coef. Ponderación por Uso	Aprovechamiento ponderado -UA-	Ap. Tipo Sector UA/m ² s	Ap. Tipo Área Reparto	Exceso Aprov. UA Sector
SR-12 Camino del Jardinillo	162.895	Residencial	53,0	0,70	viv.libre 114.026	863	0,89	101.483			
Subtotal Sector					114.026	863		101.483	0,623	0,465337	25.681,98

ADAPTACIÓN PARCIAL

	superficie m ² s	Uso Global	Densidad viv/ha	coef. Edific m ² c/m ² s	% Edif. Resid Viv. Protegida	Edificabilidad m ² c	nº viviendas	Coef. Ponderación por Uso	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento ponderado -UA-	Ap. Tipo Sector UA/m ² s	Ap. Tipo Área Reparto	Exceso Aprov. UA Sector
SR-12 Camino del Jardinillo	162.895	Residencial	70,8	0,88	40%	viv.libre 85.520	658	0,89	viv.libre 1,00	76.112,25			
					viv.protegida 57.013	496	viv.protegida 0,50		25.370,75				
Subtotal Sector	162.895	Residencial	70,8	0,88		142.533	1.154			101.483	0,623	0,465337	25.681,98

• Sectores adscritos al **ÁREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE DEL 2º CUATRIENIO**

PGOU

	superficie m ² s	Uso Global	Densidad viv/ha	coef. Edific m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c	nº viviendas	Coef. Ponderación por Uso	Aprovechamiento ponderado -UA-	Ap. Tipo Sector UA/m ² s	Ap. Tipo Área Reparto	Exceso Aprov. UA Sector
SR-5 Camino del Jardinillo	165.720	Residencial	32,0	0,45	viv.libre 74.574	530	1,00	74.574			
Subtotal Sector					74.574	530		74.574	0,450	0,431788	3.018,12
SR-6 Carretera de Almensilla 3	63.918	Residencial	32,0	0,45	viv.libre 28.763	205	1,00	28.763			
Subtotal Sector					28.763	205		28.763	0,450	0,431788	1.164,09
SR-13 La Zahurdilla	394.732	Residencial	32,0	0,45	viv.libre 177.629	1.263	1,00	177.629			
	169.171	Terciario		0,75	126.878		1,30	164.942			
Subtotal Sector	563.903				304.507	1.263		342.571	0,608	0,431788	99.084,63
SR-14 Caño Real	95.377	Residencial	32,0	0,45	viv.libre 42.920	305	1,00	42.920			
Subtotal Sector					42.920	305		42.920	0,450	0,432	1.737,02



ADAPTACIÓN PARCIAL

	superficie m2s	Uso Global	Densidad viv/ha	coef. Edific m2c/m2s	% Edif. Resid Viv. Protegida	Edificabilidad m2c	nº viviendas	Coef. Ponderación por Uso	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento ponderado -UA-	Ap. Tipo Sector UA/m2s	Ap. Tipo Area Reparto	Exceso Aprov. UA Sector
SR-5 Carretera de Almensilla 2	165.720	Residencial	47,4	0,53	30%	viv.libre 61.414	534	1,00	viv.libre 1,00	61.413,88			
viv.protegida 26.320						251	viv.protegida 0,50		13.160,12				
Subtotal Sector						87.734	785			74.574	0,450	0,431788	3.018,12
SR-6 Carretera de Almensilla 3	63.918	Residencial	47,4	0,53	30%	viv.libre 23.687	206	1,00	viv.libre 1,00	23.687,18			
viv.protegida 10.152						97	viv.protegida 0,50		5.075,82				
Subtotal Sector						33.839	303			28.763	0,450	0,431788	1.164,09
SR-13 La Zahurdilla	394.732	Residencial	52,7	0,58	45%	viv.libre 126.059	1.096	1,00	viv.libre 1,00	126.059,29			
viv.protegida 103.139						982	viv.protegida 0,50		51.569,71				
	169.171	Terciario		0,75		126.878		1,30		164.942			
Subtotal Sector	563.903	Residencial	36,5	0,64		356.077	2.078			342.571	0,608	0,431788	99.084,63
SR-14 Caño Real	95.377	Residencial	47,4	0,53	30%	viv.libre 35.346	307	1,00	viv.libre 1,00	35.345,88			
viv.protegida 15.148						144	viv.protegida 0,50		7.574,12				
Subtotal Sector						50.494	452			42.920	0,450	0,432	1.737,02

3.7 ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

La ADAPTACIÓN PARCIAL del PGOU recoge los ámbitos que han sido objeto de especial protección por su singular valor natural y paisajístico y que forman parte de la ordenación estructural del municipio.

En Mairena del Aljarafe dichos espacios son los incluidos por el POTAU de Sevilla, como Zonas de Protección Territorial, denominadas, "Escarpes y Formas Singulares del Relieve", "Espacios Agrarios de Interés", que se incluyen en la clasificación de Suelo No Urbanizable, con sus correspondientes niveles de protección.

3.8 PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

El Plan General de Ordenación Urbanística establece en su "Programa de Actuación" una previsión general concreta y específica de programación y gestión de todos los elementos de ordenación estructural vinculada al desarrollo del propio plan.

El PGOU diferencia en su programación las actuaciones en régimen transitorio, actuaciones en el primer cuatrienio, y actuaciones en el segundo cuatrienio.

En el art.1.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU establece un límite temporal mínimo para el conjunto de las previsiones de ocho años a contar desde la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (29 de Enero de 2004), a partir de la cual el ayuntamiento puede plantearse la necesidad de una revisión.

Una parte significativa del planeamiento de desarrollo definido en el PGOU, al que se asocian elementos de ordenación estructural, ha culminado con éxito su capacidad de ordenación, quedando gestionados los suelos que albergarán los sistemas generales propuestos, desarrollándose en un plazo temporal acorde con el planteado. Dentro de este grupo se engloba la actuación de equipamientos de Porzuna, descrita en el apartado 3.4.1 de esta memoria.

Es por todo ello que se considera apropiado mantener las previsiones generales de programación y gestión que se establecen en el Plan General, introduciendo únicamente una modificación en el Anexo 4 de esta Memoria, referente a las cuantías que establece el Estudio Económico Financiero como carga de contribución a la financiación de los Sistemas Generales, incorporando el uso de vivienda protegida, con su correspondiente coeficiente, para reajustar las condiciones de gestión de los sectores de suelo urbanizable, en los que se incorporan las reservas para vivienda protegida.



3.9 DEFINICIÓN DE LA RED DE TRÁFICO MOTORIZADO, NO MOTORIZADO Y PEATONAL, DE APARCAMIENTOS, Y DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTES PÚBLICOS

Mairena del Aljarafe está considerado municipio de relevancia territorial, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 150/2003 de 10 de Junio de la Consejería de Obras Públicas, siendo pues necesario definir la red viaria principal y los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

TRANSPORTE RODADO

La **red estructurante de tráfico exclusivo motorizado**, con un marcado carácter territorial, está constituida por:

- Carretera A-8052. Parte de Coria del Río (carretera A-8058) y final en Bollullos de la Mitación (carretera A-474). Denominada originalmente SE-646.
- Carretera A-8055. Con origen en Mairena del Aljarafe (antigua SE-619) y final en Almensilla (carretera A-8054). Denominada originalmente SE-648.
- Carretera A-8056. De Mairena del Aljarafe (antigua SE-619) y final en Bormujos (carretera A-474)
- Carretera A-8057. Con origen en la carretera A-8058 (en San Juan de Aznalfarache) y final en la Vía Metropolitana del Aljarafe. Variante de la antigua carretera SE-619.
- Carretera SE-3303. Con origen en la carretera SE-3304 y final en la carretera A-8055. Denominada originalmente SE-655
- Carretera SE-3304. Tiene origen en San Juan de Aznalfarache y final en Palomares del Río

La red principal compartida por tráfico motorizado, no motorizado y peatonal se corresponde con el sistema general viario de carácter urbano definido en el PGOU y en el apartado 3.4.4.2 de esta memoria, y está constituida por:

- Vario Urbano del Porzuna
- Avenida de Mairena – Bulevar de Ciudad Expo – Colegio Mayor – Centro Histórico
- Avenida de Palomares – Antigua carretera de Palomares
- Avenida de Magdalena Sofía de Barat
- Avenida de Bormujos
- Avenida de las Civilizaciones

Aparecen zonas de aparcamiento en superficie en:

- Entorno de la Rotonda de Ciudad Expo,
- Entorno a la Avenida de Magdalena Sofía de Barat, en la zona aledaña al Colegio Santa María del Valle
- Calle de la Osa Menor en la zona de Alcores-Ciudad Aljarafe
- Avenida de las Civilizaciones, a ambos lado de la calzada
- Calle Horizonte en el Polígono P.I.S.A.

TRANSPORTE METROPOLITANO

Por Mairena del Aljarafe discurre la Línea 1 de Metro configurándose como pieza central en el transporte metropolitano al disponer de dos estaciones de Metro: Cavaleri y Ciudad Expo (terminal).

Intercambiador de transportes del Aljarafe Central, ubicado junto a la estación de metro de Ciudad Expo y con acceso directo a la carretera A-8057

Asimismo, también está aprobada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes (expediente: T-1156 133/0EJ0) la ejecución de la Plataforma Reservada de Transporte Público para la conexión del Aljarafe Centro-Sur.



LÍNEAS DE AUTOBUSES

Distintas líneas de autobuses de carácter metropolitano de carácter público, circulan por Mairena del Aljarafe y conectan la ciudad con Sevilla y con los municipios del Aljarafe próximos.

Están organizados por el Consorcio de Transportes de Sevilla de la Junta de Andalucía

- Líneas radiales con destino final en Mairena. Con salidas desde Sevilla en doble cabecera, una en la Estación de Autobuses de Plaza de Armas y en las paradas terminales ubicadas en el Paseo de Las Delicias y el Parque de Los Príncipes, que tienen distintas paradas en Mairena:
 - M-150 Mairena del Aljarafe
 - M-151 Urb. Puebla del Marqués
 - M-154-A Mairena del Aljarafe (cerro)
 - M-154-B Mairena del Aljarafe
- Líneas radiales con parada en Mairena, con salidas desde Sevilla y que tienen de destino:
 - M-142 y M-142-B dirección Coria del Río
 - M-153 y M-155 dirección Almensilla
 - M-156 dirección Puebla del Río
- Doble línea circular del Aljarafe que conecta Bormujos–Castilleja de la Cuesta–Tomares–San Juan de Aznalfarache–Mairena del Aljarafe
 - M-101-A línea circular del Aljarafe –sentido A-
 - M-101-B línea circular del Aljarafe –sentido B-

3.10 IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERÉS METROPOLITANO

A efectos de la presente ADAPTACIÓN PARCIAL se **identifican en Mairena del Aljarafe los siguientes sistemas generales de incidencia metropolitana o interés singular:**

Sistema Metropolitano de Transportes:

- Línea 1 de la Red de Metro: Estaciones: Cavaleri
Ciudad Expo
- Intercambiador de Transportes del Aljarafe Central



4 ANEJOS A LA MEMORIA

4.1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN EL MUNICIPIO

En los siguientes cuadros se detallan el estado de gestión urbanística en el que se encuentran las figuras de planeamiento de desarrollo definidas en el PGOU de Mairena del Aljarafe que han iniciado su proceso urbanizador.

4.1.1 Planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano

Aprobado definitivamente

Características comunes:

- Planeamiento aprobado definitivamente
- Clase de suelo en PGOU urbano
- Vivienda Protegida en uso residencial ámbitos eximidos (Aprobación Inicial anterior a 20-01-2007)
- Órgano de Aprobación: Comisión Provincial de Ordenación Territorial y Urbanismo
- Publicación: Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla
- Categoría de Suelo en ADAPTACIÓN PARCIAL SUC – urbano consolidado
SUNC – urbano no consolidado

Ámbitos desarrollados a través de **Planes Especiales de Reforma Interior** –P.E.R.I.-.

Ámbito	Denominación	Uso Global	Clase Suelo ADAPTACIÓN	Ap. Definitiva	Publicación
				Fecha	Fecha
AUSU-9	Campo Alegre	Residencial	SUC	23/07/2004	30/11/2004
AUSU-12	Casa Grande		SUNC	31/10/2007	19/03/2008

Ámbitos con ordenación pormenorizada vinculada al PGOU y desarrollada su volumetría a **Estudios de Detalle** –E.D.-.

Ámbito	Denominación	Uso Global	Clase Suelo ADAPTACIÓN	Ap. Definitiva	Publicación
				Fecha	Fecha
AUSU-1	Calle Badajoz	Residencial	SUNC	25/11/2005	13/01/2006
AUSU-2	Calle Navarra		SUC	26/11/2004	14/02/2005
AUSU-3	Calle Bilbao		SUC	26/03/2004	15/06/2004
AUSU-5	El Almendral		SUNC	02/02/2007	06/03/2007
AUSU-6	Ampliación Ciudad Expo		SUC	30/09/2005	04/11/2005
AUSU-7	Trascorrales		SUNC	29/09/2006	30/10/2006
AUSU-8	Colegio Mayor		SUC	11/02/2004	12/03/2004
AUSU-23	Carretera de Bormujos		SUNC	30/03/2007	18/04/2007
AUSU-25	Porzuna Norte		SUC	01/04/2005	19/05/2005
AUSU-26	Calle Calahoya		SUNC	28/03/2008	13/06/2008
AUSU-28	Camino de Gelves		SUNC	30/12/2004	19/02/2005

Los ámbitos que la ADAPTACIÓN PARCIAL clasifican como Suelos Urbanos Consolidados (SUC) tiene completados todos su urbanización en el grado que define el art.45.2.A de la LOUA.



4.1.2 Planeamiento de desarrollo en Suelo Urbanizable

Aprobado definitivamente y ejecutado

Características comunes:

- Planeamiento aprobado definitivamente
- Clase de suelo en PGOU urbanizable (régimen transitorio)
- Vivienda Protegida en uso residencial ámbitos eximidos (Aprobación Inicial anterior a 20-01-2007)
- Órgano de Aprobación: Comisión Provincial de Ordenación Territorial y Urbanismo
- Publicación: Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla
- Categoría de Suelo en ADAPTACIÓN PARCIAL SUC – urbano consolidado

Ámbitos desarrollados a través de **Planes Parciales** –P.P.-.

Ámbito	PLAN PARCIAL	Uso Global	Clase Suelo ADAPTACIÓN	Ap. Definitiva	Publicación
				Fecha	Fecha
SR-7	Crtra. Almensilla - Pgno.29	Residencial	SUC	11/10/2000	24/11/2000
SR-10	Mairena Centro		SUC	31/07/2003	23/08/2003
ST-1	Ampliación PISA IV fase	Terciario	SUC	11/04/2003	20/11/2003

Aprobado definitivamente y No ejecutado – URBANIZABLE ORDENADO

Características comunes:

- Planeamiento aprobado definitivamente
- Clase de suelo en PGOU urbanizable
- Vivienda Protegida en uso residencial ámbitos eximidos (Aprobación Inicial anterior a 20-01-2007)
- Órgano de Aprobación: Comisión Provincial de Ordenación Territorial y Urbanismo
- Publicación: Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla
- Clasificación Suelo en ADAPTACIÓN PARCIAL Urbanizable Ordenado

Ámbitos desarrollados a través de **Planes Parciales** –P.P.-.

Ámbito	Denominación	Uso Global	Clase Suelo ADAPTACIÓN	Ap. Definitiva	Publicación
				Fecha	Fecha
SR-1	Camino de Peralta	Residencial	Uble Ordenado	01/03/2006	31/07/2006
SR-2	Camino de Rio Pudio			02/02/2007	14/04/2007
SR-3	Camino de Granadillas			25/11/2005	21/02/2006
SR-4	Carretera de Almensilla 1			28/10/2005	14/04/2007
SR-8	Puebla del Marqués			11/01/2006	14/04/2007
SR-9	Carretera de Palomares 1			29/09/2008	25/10/2008
SR-11	Camino de Gelves			02/02/2007	14/04/2007
SR-12	Camino del Jardinillo			01/03/2006	24/07/2006
SR-13	La Zahurdilla			04/05/2009	01/06/2009
SR-15	Carretera de Palomares 2			31/10/2008	09/12/2008
SI-2	Ampliación Peralta			Industrial	29/09/2008
ST-2	Carretera de Bormujos	Terciario	27/07/2007	15/09/2007	

Los ámbitos originarios de suelo urbanizable que la ADAPTACIÓN PARCIAL clasifica como Suelos Urbanizable Ordenado cuentan con planeamiento aprobado definitivamente, proyecto de urbanización aprobado pero sin llegar al grado de urbanización que fija el art. 45.2.A) de la LOUA.



Iniciados – URBANIZABLE SECTORIZADO

Características comunes:

- Planeamiento aprobado en distintas fases de proceso
- Clase de suelo en PGOU urbanizable
- Órgano de Aprobación: Comisión Provincial de Ordenación Territorial y Urbanismo
- Publicación: Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla
- Clasificación Suelo en ADAPTACIÓN PARCIAL Urbanizable Sectorizado

Ámbitos a desarrollar mediante **Planes Parciales** –P.P.-.

Ámbito	Denominación	Uso Global	Clase Suelo ADAPTACIÓN	Aprobación	Publicación
				Fecha	Fecha
ST-3	El Mármol	Terciario	Uble Sectorizado	18/01/2007	Ap. Inicial

Los sectores aquí definidos: SR-12 “Camino del Jardinillo” y SR-13 “La Zahurdilla” cuentan con aprobación inicial del Plana Parcial anterior al 20 de Enero de 2007. Acogiéndose con carácter voluntario a las disposiciones emanadas del Decreto 11/2008 para reservar suelo para vivienda protegida, por lo que será necesario volver a redactar documento que contenga ordenación pormenorizada.

No Iniciados – URBANIZABLE SECTORIZADO

Características comunes:

- Planeamiento aprobado en distintas fases de proceso
- Clase de suelo en PGOU urbanizable
- Clasificación Suelo en ADAPTACIÓN PARCIAL Urbanizable Ordenado

Ámbitos a desarrollar mediante **Planes Parciales** –P.P.-.

Ámbito	Denominación	Uso Global	Clase Suelo ADAPTACIÓN
SR-5	Carretera de Almensilla 2	Residencial	Uble Sectorizado
SR-6	Carretera de Almensilla 3		
SR-14	Caño Real		
SI-1	Variante Oeste 1	Industrial	
ST-4	Variante Oeste 2	Terciario	

4.2 CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE VIVIENDA PROTEGIDA – VIVIENDA LIBRE

Conforme establece el art. 61.4 de la LOUA, es preciso establecer en el documento de Adaptación Parcial los coeficientes correctores de ponderación que asocien la vivienda libre con la vivienda protegida con el fin de compensar a los propietarios de suelos de estas últimas al tener limitado sus posibilidades de ingresos.

Para cuantificar de forma objetiva la homogeneización entre un tipo y otro ello se analizan los precios de mercado de la vivienda libre en el municipio y se comparan con los precios de la vivienda protegida establecidos para Mairena del Aljarafe en el Plan Andaluz de Vivienda 2008-2012. Los cálculos se realizan para la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar entre medianeras, con implantación mayoritaria en el municipio.



Repercusión de suelo para VIVIENDA PROTEGIDA

El Plan Andaluz de Vivienda 2008-2012 y la Orden VIV//946/2008 de 31 de Marzo, fija para Mairena del Aljarafe un módulo base de régimen general de 1.394,72 €/m² útil, según la última valoración disponible para municipios de precio máximo superior del grupo C.

Se considera una *relación entre la superficie construida y la superficie útil de 1,25.*

Así el módulo base de régimen general referido a superficie construida es:

$$1.394,72 \text{ (€/m}^2\text{útil)} / 1,25 \text{ (m}^2\text{c/ m}^2\text{útil)} = 1.115,77 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Sabiendo que el precio de repercusión del suelo para vivienda protegida esta fijado por ley en el 15% del valor de la construcción -15% (970,24 €/m²)- tenemos que:

$$\text{Precio de repercusión de suelo para VIVIENDA PROTEGIDA} \quad \underline{\underline{167,37 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}}}$$

Repercusión de suelo para VIVIENDA LIBRE

Para obtener el precio de repercusión de suelo de la vivienda libre es preciso establecer los valores del coste de la construcción y el precio en venta de las mismas.

- Coste de Construcción

Como valor objetivo para el módulo de construcción nos basamos en el precio orientativo que fija el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para vivienda unifamiliar urbana entre medianeras para el año 2009 con un presupuesto de ejecución material de 550,00 €/m²c.

Este importe debe ser incrementado un 10% -55,00 €/m²c- por costes derivados de la urbanización de espacios libres vinculados.

El presupuesto de ejecución material total alcanza así 605,00 €/m²

A este valor hay que añadirle un 19% (114,95 €/m²c) en concepto de Beneficio Industrial por la construcción, alcanzando un coste de la construcción final de 719,95 €/m²c.

- Precio en Venta

En función del mercado analizado de la vivienda libre en Mairena del Aljarafe se establece un precio de venta de 1.475,00 €/m²c.

- Precio de repercusión de suelo para vivienda libre

El valor en venta se obtiene de la suma de los costes de los distintos procesos intervinientes: valor del suelo, costes de construcción, coste de la promoción y beneficio del promotor

El coste de la promoción se estima en un 20% del valor conjunto del coste de la construcción y del precio del suelo.

El beneficio del promotor también se estima en un 20% del valor conjunto del coste de la construcción y del precio del suelo

Así, tendremos:

$$P. \text{ Venta} = V. \text{ Suelo} + C. \text{ Const.} + C. \text{ Promoción} + \text{Beneficio Promotor}$$

$$P. \text{ Venta} = V. \text{ Suelo} + C. \text{ Const.} + 0,2 (C. \text{ Const.} + V. \text{ Suelo}) + 0,2 (C. \text{ Const.} + V. \text{ Suelo})$$

$$\text{Precio de repercusión de suelo para VIVIENDA LIBRE} \quad \underline{\underline{334,74 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}}}$$

Coefficiente homogeneización VIVIENDA LIBRE – VIVIENDA PROTEGIDA

A tenor de los datos obtenidos se establece como **coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,50 respecto a la vivienda libre.**



4.3 PROCEDIMIENTO DE LAS CORRECCIONES DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDADES GLOBALES EN LOS SECTORES AFECTADOS POR INSERCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

Tal como establece el art 3.2.b del Decreto 11/2008 no se consideran alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y densidad global para cada sector o área necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del PGOU vigente.

Para la estimación de los nuevos parámetros globales de cada sector o área es necesario obtener el dato de la **edificabilidad global corregida (m²c)** en los mismos.

Como datos iniciales objetivos se tienen:

- o **Aprovechamiento Urbanístico** establecido en el PGOU (no se altera)
- o **Porcentaje de la edificabilidad total para vivienda protegida** establecido para cada sector en la ADAPTACIÓN PARCIAL
- o **Coefficientes de ponderación por uso global** para cada sector establecido en el PGOU (no se modifica)
- o **Coefficientes de homogenización**

Vivienda Protegida	0,50
Vivienda Libre	1,00

Cuantitativamente se puede definir el Aprovechamiento Urbanístico global del sector (dato inicial) como la suma del aprovechamiento urbanístico de los suelos destinados a vivienda protegida más el aprovechamiento urbanístico de los suelos destinados a renta libre:

$$\text{Aprovechamiento Urbanístico global sector} = \text{Aprov.Urb. (VP)} + \text{Aprov.Urb. (VL)} \quad (1)$$

El aprovechamiento urbanístico de los suelos destinados a vivienda protegida sería el producto de la edificabilidad destinada a vivienda protegida multiplicada por el coeficiente de ponderación por uso global (CPU) y por el coeficiente de homogeneización correspondiente (0,50).

Esta edificabilidad destinada a vivienda protegida resulta del porcentaje global de vivienda protegida establecido en la ADAPTACIÓN PARCIAL (dato inicial) aplicado a la edificabilidad global corregida que se quiere obtener. Así, tendremos:

$$\text{Aprovechamiento urb. (VP)} = \% \text{ VP} \times \text{Edif.global} \times \text{CPU} \times \text{Coef.Homogeneización VP}$$

$$\text{Aprovechamiento urb. (VP)} = \% \text{ VP} \times \text{Edif.global} \times \text{CPU} \times 0,50$$

Realizando un proceso análogo para la renta libre, donde el coeficiente de homogeneización es 1,00 y el porcentaje de renta libre (% VL) se obtiene por diferencia del total respecto al de vivienda protegida, tendremos:

$$\text{Aprovechamiento urb. (VL)} = \% \text{ VL} \times \text{Edif.global} \times \text{CPU} \times \text{Coef. Homogeneización VL}$$

$$\text{Aprovechamiento urb. (VL)} = (1 - \% \text{ VP}) \times \text{Edif.global} \times \text{CPU} \times 1,00$$

Operando con valores conocidos (1) se obtiene el dato de la **edificabilidad global corregida para cada sector** en función de los parámetros iniciales fijados:

$$\text{Aprovechamiento Urbanístico global sector} = \text{Edif.global} \times \text{CPU} \times ((1 - \% \text{ VP}) + (0,50 \times \% \text{ VP}))$$

A partir de este dato se obtienen los parámetros estructurales:

Coefficiente de Edificabilidad Global corregido (m²c/m²s) resultado de la división del valor de la edificabilidad global corregida (m²c) entre la superficie del sector original expresada en metros cuadrados de suelo (m²s).

Número de viviendas corregido se obtiene de la suma de las viviendas protegidas más las destinadas a renta libre, resultando cada una de la división de la edificabilidad respectiva entre la superficie media de vivienda establecida por la ADAPTACIÓN PARCIAL para los dos modelos en cada sector.

Densidad de viviendas corregida (viv/ha) como relación entre el número total de viviendas obtenido tras la corrección y la superficie original del sector expresada en hectáreas (ha).



4.4 DELIMITACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO y SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

4.4.1 Áreas Homogéneas en Suelo Urbano

Delimitación de las Áreas Homogéneas en Suelo Urbano

El Plan General de Ordenación Urbanística define un conjunto de áreas diferenciadas en suelo urbano, en función de criterios geográficos, territoriales, tipológicos, sociales y económicos, sobre los que procede al estudio pormenorizado del nivel de dotaciones locales y sobre los que después realiza propuestas concretas para conseguir el modelo finalista de ciudad equilibrada.

Para la delimitación de las áreas homogéneas en suelo urbano en la ADAPTACIÓN PARCIAL se considera apropiado mantener las áreas definidas en el PGOU, añadiendo y segregando en los casos concretos donde se han localizado usos característicos sustancialmente diferentes de la zona original donde han quedado englobados.

Este es el caso de la zona de los “Almacenes de Aceituna”, con una extensión significativa y un uso industrial distinto al del área “Centro Oeste” donde se englobaba. Análogamente ocurre con la urbanización residencial de “Santa Rita”, radicalmente junto al sector terciario del P.I.S.A. (Polígono Industrial y Servicios del Aljarafe). Asimismo es conveniente definir la “Urbanización Peralta”, con uso industrial sobre suelo urbano como área homogénea específica.

Características de las Áreas Homogéneas en Suelo Urbano

Cada área diferenciada del PGOU engloba las zonas de suelo urbano que ya están consolidadas y las áreas de suelo urbano no consolidado en un mismo sector de estudio, sobre los que realiza las propuestas concretas, entendiendo la realidad urbana como un todo, independientemente de los parámetros urbanísticos asignados a cada actuación de suelo urbano no consolidado.

El documento de ADAPTACIÓN PARCIAL mantiene este criterio general de estructuración de la ciudad, debiendo también tener las distintas actuaciones urbanísticas que han completado su proceso urbanizador y que han adquirido la categoría de suelo urbano consolidado.

Las áreas homogéneas estarán compuestas por:

- Suelo Urbano Consolidado: Suelo Urbano Consolidado ya definido en el PGOU, las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano (AUSU) y los sectores de suelo urbanizable que han adquirido la categoría de urbano consolidado.
- Suelo Urbano No Consolidado: Conjunto de Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano (AUSU) que no han completado su desarrollo o no se han iniciado.

Parámetros estructurales de las Áreas Homogéneas en Suelo Urbano

USO GLOBAL RESIDENCIAL

CENTRO OESTE

Suelo Urbano Consolidado SUC-PGOU
Suelo Urbano No Consolidado AUSU-10 AUSU-11 AUSU-12 AUSU-13 AUSU-26

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	526.621	2.381	524.240	1.716	33,3	221.515	0,43
SU NO CONSOLIDADO	40.005		40.005	164		22.691	
ÁREA HOMOGÉNEA	566.626	2.381	564.245	1.880		244.206	



ENSANCHE

Suelo Urbano Consolidado SUC-PGOU AUSU-8 AUSU-9

Suelo Urbano No Consolidado AUSU-7 AUSU-22 AUSU-23 AUSU-28

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	755.550	64.097	691.453	1.968		233.496	
SU NO CONSOLIDADO	31.455		31.455	141		21.968	
ÁREA HOMOGÉNEA	787.005	64.097	722.908	2.109	29,2	255.478	0,35

CIUDAD EXPO

Suelo Urbano Consolidado SUC-PGOU AUSU-6

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	413.268	20.745	392.523	1.549		161.325	
ÁREA HOMOGÉNEA	413.268	20.745	392.523	1.549	39,5	161.325	0,41

CAVALERI

Suelo Urbano Consolidado SUC-PGOU

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	404.709	22.145	382.564	1.397		139.700	
ÁREA HOMOGÉNEA	404.709	22.145	382.564	1.397	36,5	139.700	0,37

ALCORES – CIUDAD ALJARAFE

Suelo Urbano Consolidado SUC-PGOU

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	966.641	35.486	931.155	4.106		410.600	
ÁREA HOMOGÉNEA	966.641	35.486	931.155	4.106	44,1	410.600	0,44



LEPANTO

Suelo Urbano Consolidado SUC-PGOU AUSU-2 AUSU-3

Suelo Urbano No Consolidado AUSU-1 AUSU-4

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	345.031	0	345.031	2.424		220.886	
SU NO CONSOLIDADO	10.538		10.538	142		13.997	
ÁREA HOMOGÉNEA	355.569	0	355.569	2.566	72,2	234.883	0,66

SIMÓN VERDE

Suelo Urbano Consolidado SUC-PGOU

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	928.780	0	928.780	871		104.520	
ÁREA HOMOGÉNEA	928.780	0	928.780	871	9,4	104.520	0,11

HACIENDA PORZUNA

Suelo Urbano Consolidado SUC-PGOU AUSU-25

Suelo Urbano No Consolidado AUSU-24

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	42.243	14.874	27.369	46		11.660	
SU NO CONSOLIDADO	49.706	0	49.706	43		28.630	
ÁREA HOMOGÉNEA	91.949	14.874	77.075	89	11,5	11.660	0,15

EL ALMENDRAL - JAVA

Suelo Urbano Consolidado SUC-PGOU

Suelo Urbano No Consolidado AUSU-5

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	251.025	0	251.025	118		17.700	
SU NO CONSOLIDADO	9.068	0	9.068	14		3.677	
ÁREA HOMOGÉNEA	260.093	0	260.093	132	5,1	21.377	0,08



URBANIZACIÓN EL MARQUÉS

Suelo Urbano Consolidado SUC-PGOU

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	236.410	0	236.410	290		34.800	
ÁREA HOMOGÉNEA	236.410	0	236.410	290	12,3	34.800	0,15

CAÑO REAL

Suelo Urbano Consolidado SUC-PGOU

Suelo Urbano No Consolidado AUSU-14 AUSU-15 AUSU-16 AUSU-17

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	14.755	14.755					
SU NO CONSOLIDADO	77.106	0	77.106	62	8,0	16.151	
ÁREA HOMOGÉNEA	91.861	14.755	77.106	62	8,0	16.151	0,21

MAMPELA – LA SEÑORA

Suelo Urbano No Consolidado AUSU-18 AUSU-19 AUSU-20 AUSU-21

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU NO CONSOLIDADO	439.823	0	439.823	197		79.473	
ÁREA HOMOGÉNEA	439.823	0	439.823	197	4,5	79.473	0,18

SANTA RITA

Suelo Urbano Consolidado SUC-PGOU

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	36.063	0	36.063	23		3.450	
ÁREA HOMOGÉNEA	36.063	0	36.063	23	6,4	3.450	0,10

AMPLIACIÓN PISA - RESIDENCIAL

Suelo Urbano Consolidado ST-1 (desarrollo suelo urbanizable PGOU)

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	156.003	0	156.003	434		50.935	
ÁREA HOMOGÉNEA	156.003	0	156.003	434	75,0	50.935	0,33



CARRETERA DE ALMENSILLA

Suelo Urbano Consolidado SR-7 (desarrollo suelo urbanizable PGOU)

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	49.600	0	49.600	109		23.560	
ÁREA HOMOGÉNEA	49.600	0	49.600	109	22,0	23.560	0,48

MAIRENA CENTRO

Suelo Urbano Consolidado SR-10 (desarrollo suelo urbanizable PGOU)

Uso Global: **Residencial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA RESIDENCIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	266.243	0	266.243	1.544		199.682	
ÁREA HOMOGÉNEA	266.243	0	266.243	1.544	58,0	199.682	0,75

USO GLOBAL INDUSTRIAL

ALMACÉN DE ACEITUNAS

Suelo Urbano Consolidado SUC-PGOU

Uso Global: **Industrial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA INDUSTRIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	62.576	0	62.576			62.576	
ÁREA HOMOGÉNEA	62.576	0	62.576			62.576	1,00

PERALTA

Suelo Urbano No Consolidado AUSU-27

Uso Global: **Industrial**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA INDUSTRIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU NO CONSOLIDADO	155.082	0	155.082			124.066	
ÁREA HOMOGÉNEA	155.082	0	155.082			124.066	0,80



USO GLOBAL TERCIARIO

P.I.S.A.

Suelo Urbano Consolidado SUC-PGOU
Uso Global: **Terciario**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA TERCIARIO	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	568.816	0	568.816			395.007	
ÁREA HOMOGÉNEA	568.816	0	568.816			395.007	0,70

AMPLIACIÓN P.I.S.A. TERCIARIO

Suelo Urbano Consolidado ST-1 (desarrollo suelo urbanizable PGOU)
Uso Global: **Terciario**

CATEGORÍA DEL SUELO	SUP. TOTAL A.H.	SUP. SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA INDUSTRIAL	nº VIVIENDAS	DENSIDAD ZONA (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)
SU CONSOLIDADO	119.395	0	119.395			105.068	
ÁREA HOMOGÉNEA	119.395	0	119.395			105.068	0,88

4.4.2 Sectores de Suelo Urbanizable

El documento de ADAPTACIÓN mantiene las características estructurales para los sectores de suelo urbanizable, procediendo exclusivamente a alterar los parámetros de edificabilidad y densidad de vivienda en aquellos sectores donde sea de aplicación las reservas de suelo para vivienda protegida.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Programación Área de Reparto PGOU	SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)	USO GLOBAL	DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/Ha)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)
1er Cuatrienio	SR-1 Camino de Peralta	70.560	RESIDENCIAL	42,0	0,60
	SR-2 Camino del Río Pudío	118.920		42,0	0,60
	SR-3 Camino de Granadillas	117.688		42,0	0,60
	SR-4 Carretera de Almensilla	239.038		42,0	0,60
	SR-8 Puebla del Marqués	94.615		53,0	0,70
	SR-11 Camino de Gelves	187.243		53,0	0,70
	SR-12 Camino del Jardinillo	126.895		70,8	0,88
	ST-2 Carretera de Bormujos	124.014	TERCIARIO	3,2	0,72
2º Cuatrienio	SR-9 Carretera de Palomares 1	132.240	RESIDENCIAL	32,0	0,45
	SR-13 La Zahurdilla	563.903		36,5	0,64
	SR-15 Carretera de Palomares 2	106.691		32,0	0,45
	SI-2 Ampliación Peralta	115.199	INDUSTRIAL	-	0,55



SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Programación Área de Reparto PGOU	SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)	USO GLOBAL	DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/Ha)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)
1er. Cuatrienio	ST-3 El Mármol	87.226	TERCIARIO	10,5	0,75
2º Cuatrienio	SR-5 Carretera de Almensilla 2	165.720	RESIDENCIAL	47,4	0,53
	SR-6 Carretera de Almensilla 3	63.918		47,4	0,53
	SR-14 Caño Real	95.377		47,4	0,53
	SI-1 Variante Oeste 1	201.746	INDUSTRIAL	-	0,55
	ST-4 Variante Oeste 2	159.800	TERCIARIO	-	0,75

4.5 VIABILIDAD FINANCIERA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbanística establecía en el **punto 2** del Estudio Económico Financiero una justificación expresa de la viabilidad financiera de las actuaciones planteadas en el PGOU.

El documento de ADAPTACIÓN PARCIAL quiere reflejar la relación que se mantiene entre los cambios sustanciales en la estructura de la ciudad introducidos en el planeamiento general y la viabilidad financiera del mismo.

Esta relación se hace más evidente en los sectores de suelo urbanizable al tener los propietarios que soportar las cargas urbanizadoras de mayor cuantía, sobre todo las correspondientes a la ejecución de sistemas generales de espacios libres, equipamiento, viario e infraestructuras asignados a financiación privada.

Previamente a la definición de las cargas correspondientes a financiación privada en suelos urbanizables hay que considerar que:

- Al clasificar como suelo urbano consolidado los suelos urbanizables de carácter transitorio del PGOU, que han completado su proceso urbanizador, se ha tenido en cuenta que los citados suelos han soportado las cargas que tenían asignados, quedando las actuaciones vinculadas ya gestionadas, por lo que quedan ahora eximidas del reparto de cargas.
- Al corregir parámetros de densidad de viviendas y edificabilidad en los sectores a desarrollar para insertar vivienda protegida; se debe introducir para la vivienda protegida un coeficiente entre la edificabilidad ponderada (m²p) y la edificabilidad neta (m²c) análogo al de los otros usos contemplados, quedando dichos coeficientes de edificabilidad ponderada:
 - Residencial vivienda libre 1,00 m²p / m²c
 - Residencial vivienda protegida 0,50 m²p / m²c
 - Industrial 0,85 m²p / m²c
 - Terciario 1,15 m²p / m²c

Así, los cuadros corregidos de cargas correspondientes a ejecución de sistemas generales correspondientes a financiación privada del Estudio Económico Financiero quedarán



CUADRO 16 Ejecución SS.GG. ESPACIOS LIBRES - VIARIO - EQUIPAMIENTO

Asignación a Financiación Privada - Propietarios Suelo Urbanizable

ACTUACIONES A FINANCIAR

	Total
Actuaciones SS.GG. Espacios Libres	24.676.231 €
Actuaciones SS.GG. Viario	25.487.918 €
Actuaciones SS.GG. Equipamiento y Actuaciones en Suelo No Urbanizable	44.069.421 €

CARGAS INICIALES	94.233.570 €
DEDUCCIÓN APORTACIÓN del ÁREA DE REPARTO nº3 S.UBLE TRANSITORIO	-7.813.157 €
TOTAL CARGAS A REPERCUTIR	86.420.413 €
IVA -16%-	13.827.266 €
TOTAL CARGAS A FINANCIAR	100.247.679 €

PONDERACIÓN DE EDIFICABILIDAD -Sectores S.Uble 1er y 2º Cuatrienio-

	Edificabilidad m2c	Coficiente m2p/m2c	Ponderación m2p	
Aprovechamiento RESIDENCIAL	VIVIENDA LIBRE	1.022.824	1,00	1.022.824
	VIVIENDA PROTEGIDA	211.773	0,50	105.963
Aprovechamiento TERCARIO	395.977	1,15	455.374	
Aprovechamiento INDUSTRIAL	174.319	0,85	148.171	

TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA	1.732.332
---------------------------------------	------------------

REPERCUSIÓN DE CARGAS A FINANCIAR

Cantidad a abonar en concepto de financiación de Espacios Libres-Viario-Equipamiento

Módulo Tipo	57,87 €/m2p
--------------------	--------------------

RESIDENCIAL Vivienda Libre	57,87 €/m2c
RESIDENCIAL Vivienda Protegida	28,96 €/m2c
TERCIARIO	66,55 €/m2c
INDUSTRIAL	49,19 €/m2c

CUADRO 17 Ejecución SS.GG. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

Asignación a Financiación Privada - Propietarios Suelo Urbanizable

ACTUACIONES A FINANCIAR -Sectores S.Uble 1er y 2º Cuatrienio-

	Cargas	IVA 16%	Total
Actuaciones Red Eléctrica de Alta Tensión	3.395.284 €	543.245 €	3.938.529 €

PONDERACIÓN DE EDIFICABILIDAD -Sectores S.Uble 1er y 2º Cuatrienio-

	Edificabilidad m2c	Coficiente m2p/m2c	Ponderación m2p	
Aprovechamiento RESIDENCIAL	VIVIENDA LIBRE	1.022.824	1,00	1.022.824
	VIVIENDA PROTEGIDA	211.773	0,50	105.963
Aprovechamiento TERCARIO	395.977	1,15	455.374	
Aprovechamiento INDUSTRIAL	174.319	0,85	148.171	

TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA	1.732.332
---------------------------------------	------------------

REPERCUSIÓN DE CARGAS A FINANCIAR

Cantidad a abonar en concepto de financiación de SS.GG. Infraestructuras Alta Tensión

Módulo Tipo	2,30 €/m2p
--------------------	-------------------

RESIDENCIAL Vivienda Libre	2,30 €/m2c
RESIDENCIAL Vivienda Protegida	1,15 €/m2c
TERCIARIO	2,60 €/m2c
INDUSTRIAL	1,90 €/m2c



CUADRO 18 Ejecución SS.GG. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS DE MEDIA TENSIÓN

Asignación a Financiación Privada - Propietarios Suelo Urbanizable

ACTUACIONES A FINANCIAR - Sectores S.Uble 1er y 2º Cuatrienio-

	Cargas	IVA 16%	Total
Actuaciones Red Eléctrica de Media Tensión	906.900 €	145.104 €	1.052.004 €

PONDERACIÓN DE EDIFICABILIDAD - Sectores S.Uble 1er y 2º Cuatrienio-

	Edificabilidad m2c	Coficiente m2p/m2c	Ponderación m2p	
Aprovechamiento RESIDENCIAL	VIVIENDA LIBRE	1.022.824	1,00	1.022.824
	VIVIENDA PROTEGIDA	211.773	0,50	105.963
Aprovechamiento TERCIARIO		395.977	1,15	455.374
Aprovechamiento INDUSTRIAL		174.319	0,85	148.171

TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA 1.732.332

REPERCUSIÓN DE CARGAS A FINANCIAR

Cantidad a abonar en concepto de financiación de SS.GG. Infraestructuras Media Tensión **Módulo Tipo 0,60 €/m2p**

RESIDENCIAL Vivienda Libre	0,60 €/m2c
RESIDENCIAL Vivienda Protegida	0,30 €/m2c
TERCIARIO	0,70 €/m2c
INDUSTRIAL	0,50 €/m2c

CUADRO 19 Ejecución SS.GG. INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA

Asignación a Financiación Privada - Propietarios Suelo Urbanizable

ACTUACIONES A FINANCIAR - Sectores S.Uble 1er y 2º Cuatrienio-

	Cargas	IVA 16%	Total
Actuaciones Red de Telefonía	137.391 €	21.983 €	159.373 €

PONDERACIÓN DE EDIFICABILIDAD - Sectores S.Uble 1er y 2º Cuatrienio-

	Edificabilidad m2c	Coficiente m2p/m2c	Ponderación m2p	
Aprovechamiento RESIDENCIAL	VIVIENDA LIBRE	1.022.824	1,00	1.022.824
	VIVIENDA PROTEGIDA	211.773	0,50	105.963
Aprovechamiento TERCIARIO		395.977	1,15	455.374
Aprovechamiento INDUSTRIAL		174.319	0,85	148.171

TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA 1.732.332

REPERCUSIÓN DE CARGAS A FINANCIAR

Cantidad a abonar en concepto de financiación de SS.GG. Infraestructuras Telefonía **Módulo Tipo 0,100 €/m2p**

RESIDENCIAL Vivienda Libre	0,100 €/m2c
RESIDENCIAL Vivienda Protegida	0,050 €/m2c
TERCIARIO	0,120 €/m2c
INDUSTRIAL	0,085 €/m2c



CUADRO 20 Ejecución SS.GG. INFRAESTRUCTURAS de ABASTECIMIENTO DE AGUA

Asignación a Financiación Privada - Propietarios Suelo Urbanizable

ACTUACIONES A FINANCIAR - Sectores S.Uble 1er y 2º Cuatrienio-

	Cargas	IVA 16%	Total
Actuaciones de Abastecimiento de Agua	2.883.081 €	461.293 €	3.344.374 €

PONDERACIÓN DE EDIFICABILIDAD - Sectores S.Uble 1er y 2º Cuatrienio-

	Edificabilidad m2c	Coeficiente m2p/m2c	Ponderación m2p	
Aprovechamiento RESIDENCIAL	VIVIENDA LIBRE	1.022.824	1,00	1.022.824
	VIVIENDA PROTEGIDA	211.773	0,50	105.963
Aprovechamiento TERCARIO	395.977	1,15	455.374	
Aprovechamiento INDUSTRIAL	174.319	0,85	148.171	

TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA 1.732.332

REPERCUSIÓN DE CARGAS A FINANCIAR

Cantidad a abonar en concepto de financiación de SS.GG. Abastecimiento de Agua

Módulo Tipo 1,90 €/m2p

RESIDENCIAL Vivienda Libre	1,90 €/m2c
RESIDENCIAL Vivienda Protegida	0,95 €/m2c
TERCIARIO	2,20 €/m2c
INDUSTRIAL	1,60 €/m2c

CUADRO 21 Ejecución SS.GG. INFRAESTRUCTURAS de SANEAMIENTO

Asignación a Financiación Privada - Propietarios Suelo Urbanizable

ACTUACIONES A FINANCIAR - Sectores S.Uble 1er y 2º Cuatrienio-

	Cargas	IVA 16%	Total
Actuaciones Red Eléctrica de Alta Tensión	4.577.130 €	732.341 €	5.309.471 €

PONDERACIÓN DE EDIFICABILIDAD - Sectores S.Uble 1er y 2º Cuatrienio-

	Edificabilidad m2c	Coeficiente m2p/m2c	Ponderación m2p	
Aprovechamiento RESIDENCIAL	VIVIENDA LIBRE	1.022.824	1,00	1.022.824
	VIVIENDA PROTEGIDA	211.773	0,50	105.963
Aprovechamiento TERCARIO	395.977	1,15	455.374	
Aprovechamiento INDUSTRIAL	174.319	0,85	148.171	

TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA 1.732.332

REPERCUSIÓN DE CARGAS A FINANCIAR

Cantidad a abonar en concepto de financiación de SS.GG. Infraestructuras Alta Tensión

Módulo Tipo 3,05 €/m2p

RESIDENCIAL Vivienda Libre	3,05 €/m2c
RESIDENCIAL Vivienda Protegida	1,53 €/m2c
TERCIARIO	3,50 €/m2c
INDUSTRIAL	2,60 €/m2c



Con todo lo referido en este documento se justifica la ADAPTACIÓN PARCIAL del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA de MAIRENA DEL ALJARAFE

Mairena del Aljarafe, Marzo de 2010

Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto redactor

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. (ley 7/2002)**

MAIRENA DEL ALJARAFE

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS



ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS P.G.O.U. - ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DEL PGOU

ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	1
P.G.O.U. - ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DEL PGOU	1
ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	3
CAPITULO 1 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	3
Artículo 1 NATURALEZA Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN.....	3
Artículo 2 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	3
Artículo 3 VIGENCIA.....	3
Artículo 4 REVISIÓN.....	3
Artículo 5 MODIFICACIONES.....	3
Artículo 6 CONTENIDO	4
Artículo 7 INTERPRETACIÓN	4
Artículo 8 IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	4
CAPITULO 2 CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO	5
Artículo 9 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	5
Artículo 10 SUELO URBANO	5
Suelo Urbano Consolidado.....	5
Suelo Urbano No Consolidado.....	5
Artículo 11 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	5
Artículo 12 SUELO URBANIZABLE.....	7
Artículo 13 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	7
Artículo 14 SUELO NO URBANIZABLE	8
Artículo 15 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	8
Artículo 16 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	8
Artículo 17 PROTECCIÓN DE CARRETERAS	9
Artículo 18 VÍAS PECUARIAS.....	9
Artículo 19 CAUCES HIDROLÓGICOS.....	10
Artículo 20 PROTECCIÓN DE CORNISA	10
Artículo 21 ZONAS DE VAGUADAS	10
Artículo 22 ZONA PERIURBANA	11
Artículo 23 ZONA OCCIDENTAL.....	11
Artículo 24 SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	11
CAPITULO 3 DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA	11
Artículo 25 DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.....	11
Artículo 26 COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN VIVIENDA PROTEGIDA – VIVIENDA LIBRE.....	12
Artículo 27 DESTINO DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO	12
CAPITULO 4 SISTEMAS GENERALES	13
Artículo 28 SISTEMAS GENERALES.....	13
Artículo 29 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	13
Artículo 30 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.....	14



EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.....	14
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	14
SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	14
Artículo 31 SISTEMA GENERAL VIARIO.....	15
CAPITULO 5 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.....	16
Artículo 32 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DEL SUELO URBANO	16
Artículo 33 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	17
Artículo 34 CAMBIOS DE USO INDUSTRIAL EN ÁREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO ..	18
CAPITULO 6 ÁREAS DE REPARTO	18
CAPITULO 7 ESPACIOS Y ELEMENTOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS POR SUS VALORES SINGULARES.....	21
ELEMENTOS DE CARÁCTER NATURAL	21
ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS	21
CAPITULO 8 PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	21
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	21
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	21
PRIMERA Alcance del planeamiento aprobado	21
SEGUNDA Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.....	21
DISPOSICIONES DE INTERPRETACIÓN.....	22
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	22



ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO 1 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Artículo 1 NATURALEZA Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN

El presente documento constituye el texto articulado del Anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Mairena del Aljarafe resultante de la ADAPTACIÓN PARCIAL del planeamiento vigente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en los términos regulados en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda y en el Decreto 11/2008 de 22 de Enero de la Junta de Andalucía.

Tiene por objeto la definición del conjunto de determinaciones de la ordenación estructural especificadas y a las previsiones generales de programación y gestión tal como se recoge en los artículos 10.1 y 10.3 de la LOUA

Artículo 2 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Tienen la consideración de determinaciones que establecen la ordenación estructural del PGOU de Mairena del Aljarafe:

- La clasificación del suelo.
- Las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
- Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.
- Los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, áreas delimitadas de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- La delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable
- Los espacios, ámbitos y elementos especialmente protegidos por sus valores singulares.
- Las previsiones generales de programación y gestión de los elementos y determinaciones de la ordenación estructural.
- La red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, da aparcamientos y los elementos que estructuran la red de transporte público.
- La identificación de los sistemas generales de interés metropolitano.

Artículo 3 VIGENCIA

La vigencia del documento de ADAPTACIÓN PARCIAL del PGOU, en virtud de lo dispuesto en el art. 35 de la LOUA es indefinida, hasta que se produzca su revisión, modificación o sustitución por Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 4 REVISIÓN

Se entiende por Revisión del documento de ADAPTACIÓN PARCIAL del PGOU la sustitución integral de la ordenación o la alteración sustancial de la ordenación estructural contemplada en el mismo.

La revisión será parcial cuando afecte sólo a una parte del término municipal, a un conjunto homogéneo de determinaciones de estas PGOU y cuando concurren ambas circunstancias.

Artículo 5 MODIFICACIONES

Se entiende por Modificación del documento de ADAPTACIÓN PARCIAL de las PGOU toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no esté contemplada en el punto anterior.



Las modificaciones de las determinaciones del PGOU señalarán expresamente si afectan al contenido de las mismas en su calidad de instrumento de planeamiento general o en los aspectos de planeamiento de desarrollo que se hubiera asumido a los efectos señalados en el art.38.2 de la LOUA.

Artículo 6 CONTENIDO

El presente documento de planeamiento general de Mairena del Aljarafe, resultante de la ADAPTACIÓN PARCIAL del PGOU está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa del alcance y contenido de la adaptación.
- Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación Vigente.
- Planos de Ordenación resultantes de la Adaptación.

Artículo 7 INTERPRETACIÓN

1. Las Normas de este Anexo se interpretarán atendiendo a su contenido y según los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.
2. En caso de discrepancias entre documentos gráficos de esta adaptación, tendrán primacía los de mayor escala sobre los de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
3. Cada uno de los documentos predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
4. En la interpretación de la ADAPTACIÓN PARCIAL prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.
5. En la referente a las determinaciones reguladas específicamente por esta ADAPTACIÓN PARCIAL, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto de los del planeamiento hasta ahora vigente, estableciéndose el mismo orden de prelación que figura en los apartados anteriores.
6. La interpretación del Plan, de acuerdo con los anteriores criterios, corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales de los tribunales de justicia.

Artículo 8 IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a su delimitación y dimensiones físicas en los planos de ordenación estructural, y en lo referente a su regulación normativa y definición de los parámetros de la ordenación en el presente Anexo.



CAPITULO 2 CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 9 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo del término municipal de Mairena del Aljarafe aparece grafiada en el plano de Ordenación Adaptada “Clases y Categorías de suelo”, distinguiéndose:

- Suelo Urbano, con categoría de:
 - Consolidado
 - No Consolidado
- Suelo Urbanizable, con dos categorías:
 - Ordenado
 - Sectorizado
- Suelo No Urbanizable, con las categorías:
 - De especial protección:
 - Por aplicación de legislación específica, en la que se incluyen:
 - Carreteras
 - Vías Pecuarias
 - Cauces Hidrológicos
 - Por planificación territorial y urbanística, en la que se incluyen:
 - Cornisa Oriental del Aljarafe
 - Vaguada del Río Pudío y Vaguada del Arroyo Porzuna
 - Zona Periurbana
 - Zona Occidental
 - Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable
 - Caminos Rurales

SECCIÓN 1ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 10 SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano de Mairena del Aljarafe los terrenos que cumplen las condiciones que establece el artículo 45.1 de la LOUA.

Dentro del suelo urbano se distinguen las categorías:

Suelo Urbano Consolidado

1. Los terrenos clasificados urbanos que tenían la condición de solar, según define el artículo 39 de la LOUA, en el momento de la aprobación del PGOU que se adaptan.
2. Los terrenos clasificados como urbanos incluidos en las “Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano” que han desarrollado y ejecutado las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente y por ello han alcanzado la condición de solar, según la definición del art. 39 de la LOUA.
3. Los terrenos clasificados como urbanizables en el documento original del PGOU que, por haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanística y de conformidad con sus determinaciones, han alcanzado la condición de solar, según la definición del art. 39 de la LOUA.

Suelo Urbano No Consolidado

Los terrenos clasificados como urbanos, incluidos en las “Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano” por el planeamiento que se adaptó, que no han desarrollado o ejecutado total o parcialmente sus determinaciones, y por ello no tienen la consideración de solar, según la definición del art 39 de la LOUA.

Artículo 11 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Los suelos urbanos consolidados tienen derecho a:

- Materializar mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico que les asigne la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU (Texto Refundido aprobado el 9 de



Diciembre de 2003 y publicado en el BOP de Sevilla el 29 de Enero de 2004), sus modificaciones y los planes que las han desarrollado.

- Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación.
- Desarrollar en ellas las actividades previstas.

Todo ello, previo cumplimiento de los deberes de:

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas en la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Los suelos urbanos no consolidados tienen derecho a:

- Ejecutar las obras de urbanización precisas
- Si la ejecución del instrumento de planeamiento debe tener lugar en unidades de ejecución, a la iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, incluyendo:
 - El derecho a competir en la forma determinada por la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados, cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por un no propietario
 - Participar, en unión de los restantes propietarios afectados y en la forma prevista por la LOUA en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de las mismas.
 - Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

Todo ello, previo cumplimiento de los deberes de:

- Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en los casos que sea preceptivo rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, tanto las que sean de carácter local, destinadas a dar servicio a las necesidades del sector, como los sistemas generales adscritos al mismo.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.
- Tienen obligación de cumplir las determinaciones del art.17 de la LOUA en cuanto a las reglas sustantivas y estándares de ordenación aquellas áreas que no cuenten con ordenación estructural.



SECCIÓN 2ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 12 SUELO URBANIZABLE

Constituyen el suelo urbanizable de Mairena del Aljarafe los terrenos que fueron clasificados como tales por el PGOU (Texto Refundido 09-12-2003) y sus posteriores modificaciones y que aún no han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.

Dentro del suelo urbanizable se distinguen dos categorías:

- **Suelo Urbanizable Ordenado.** Que poseen ordenación pormenorizada al haberse aprobado definitivamente el correspondiente instrumento de planeamiento, pero que todavía no ha completado su urbanización.
- **Suelo Urbanizable Sectorizado.** Que poseen ordenación estructural definida en el PGOU pero que carecen de ordenación pormenorizada por no disponer del correspondiente instrumento de planeamiento.

Artículo 13 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Determinaciones de la aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable:

- La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el art. 51 de la LOUA, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarios del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el art. 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos determinados en el art. 50 de la misma Ley.
- La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.
- Tienen obligación de cumplir las determinaciones del art.17 de la LOUA en cuanto a las reglas sustantivas y estándares de ordenación.

Cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante:

- La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizado, preciso para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

No es posible, con carácter general, la realización de otras actas edificatorias o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 55.1 de la LOUA, conllevando expresamente la formalización de aval por importe del 100% de la ejecución material de las obras de urbanización.

En los terrenos de suelo urbanizable sectorizado mientras no cuenten con ordenación pormenorizada sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y aquellos de naturaleza provisional reguladas en el art. 52.3 de la LOUA.



SECCIÓN 3ª RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 14 SUELO NO URBANIZABLE

Constituyen el suelo no urbanizable de Mairena del Aljarafe los terrenos que fueron clasificados como tales por el PGOU (T.R. 09-12-2003) y sus posteriores modificaciones.

Dentro del suelo no urbanizable, se distinguen:

- **Suelos no urbanizables de especial protección por aplicación de legislación específica.**
 - Carreteras
 - Vías Pecuarias
 - Cauces Hidrológicos
- **Suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial y urbanística**, por determinaciones del POTAU de Sevilla o determinaciones urbanísticas del PGOU, distinguiéndose los siguientes zonas:
 - Cornisa Oriental
 - Vaguada del Río Pudío y Vaguada del Arroyo Porzuna
 - Zona Periurbana
 - Zona Occidental
 - Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable
 - Caminos Rurales

Artículo 15 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Con carácter general son admisibles los actos precisos para la utilización y explotación de los terrenos de carácter, agrícola, forestal, ganadero, cinegético, o análogo a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones ordinarias que no transformen el destino del suelo ni las características de la explotación y siempre que no sean incompatibles con la preservación de los valores que motivan la clasificación, sin más requisito que el cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación, todo ello conforme a lo especificado en los artículos comprendidos entre el 12.1 y 12.23 ambos incluidos, de las Normas Urbanísticas del PGOU, y a la Normativa de aplicación específica para cada tipo de suelo incluido dentro de las Zonas de Protección Territorial del POTAU de Sevilla.

Solamente se podrán realizarse las actividades permitidas en este apartado.

Artículo 16 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Cuando las condiciones particulares de una zona lo permitan, por ser compatibles con los valores que se pretende preservar, podrán autorizarse:

- Previa obtención de licencia municipal, justificando el cumplimiento de las condiciones particulares de aplicación:
 - Las edificaciones, instalaciones e infraestructuras de carácter privado, directamente asociados o los señalados en el párrafo anterior, respecto de los cuales tienen carácter auxiliar y subordinado, que se pormenorizan para cada una de las zonas del suelo no urbanizable.
 - La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, instalaciones o construcciones existentes
 - Las infraestructuras y servicios públicos cuya legislación sectorial establezca procedimientos específicos de armonización con el planeamiento urbanístico.
- Previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación que establece el art. 42 de la LOUA, de acuerdo con el procedimiento que describe el art.43 de la misma ley, y obteniendo la correspondiente licencia municipal:
 - Las actuaciones de interés público que deban emplazarse en el suelo no urbanizable.
 - Los edificios destinados a uso residencial de carácter aislado directamente asociados a las actividades señaladas en el primer párrafo de este apartado.
 - Las construcciones e instalaciones de infraestructuras públicas de carácter supramunicipal que deban discurrir por el término municipal cuando su legislación específica no contemple procedimientos de armonización con el planeamiento urbanístico.



- No se autorizará en esta clase de suelo ninguna actividad que pueda generar de manera directa o indirecta la formación de asentamientos de población.

SECCIÓN 4ª Normativa específica para el suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica

Artículo 17 PROTECCIÓN DE CARRETERAS

La red de carreteras se rige por lo dispuesto en las leyes que a continuación se enumeran:

- Ley 25/1 988, de 29 de Junio, (BOE nº 182 de 30 de Junio de 1988)
- Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1 994, de 2 de Septiembre (BOE nº 228 de 23 de Septiembre de 1994)
- Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de Julio 2001 (BOE nº 188 de 7 Agosto de 2001 y BOJA nº85 de 26 de Julio de 2001) con las modificaciones que se derivan de la Ley 2/2003 de 12 de Mayo de los Transportes Urbanos y Metropolitanos.

Constituyen el dominio público viario los terrenos ocupados por las carreteras, sus zonas funcionales, que comprenden las superficies permanentemente afectas a su conservación o al servicio público viario, las áreas de servicio y las vías de servicio, así como la zona de dominio público adyacente.

Los terrenos de dominio público de las carreteras están sujetos al régimen de uso y autorizaciones que la legislación nacional y autonómica establece. En aplicación de la Ley de Carreteras de Andalucía, constituyen zona de protección las dos franjas de terreno comprendidas entre las aristas de explanación exterior de las carreteras y las líneas paralelas a aquellas situadas a una distancia de:

- veinticinco (25) metros en las carreteras A-8052, A-8055, A-8056 y A-8057

Estas distancias serán medidas en horizontal y perpendicularmente a las aristas exteriores de la explanación o terraplén, o cuando no existan, al borde exterior de la cuneta. Dentro de la zona de protección se distinguen:

- Zona de dominio público adyacente.
- Zona de servidumbre legal.
- Zona de afección.
- Zona de no edificación.

Cada una de ellas con la delimitación y régimen de usos que se establecen pormenorizadamente en la citada Ley de Carreteras de Andalucía.

El régimen de usos del suelo en la zona de protección de carreteras es el resultante de la aplicación de los que correspondan a cada una de las subzonas definidas en el párrafo anterior y del propio de cada una de las clases y zonas del suelo del término municipal de Mairena del Aljarafe por las que discorra la carretera. La utilización de estos terrenos está sujeta a la previa autorización de la administración titular de la carretera, y en su caso a la licencia municipal.

Artículo 18 VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias son rutas de dominio y uso público asociadas a los desplazamientos de ganado. Son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y su uso está regulado por lo dispuesto en las leyes que a continuación se enumeran:

- Ley 3/1.995, de 23 de Marzo, (BOE nº 71 de 1.995)
- Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, (Decreto 155/1.998, de 21 de Julio - BOJA nº 87 de 4 de Agosto de 1.998)

De acuerdo con el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (aprobado en el Consejo de Gobierno de 27 de Marzo de 2001), en el término municipal de Mairena del Aljarafe tienen la consideración de Vías Pecuarias las siguientes vías:

- Cañada Real de las Islas
- Cordel de Triana a Villamanrique
- Colada del Camino de Palomares
- Colada del Camino de Palomares a Sevilla
- Colada del Camino de Bormujos



Así como los abrevaderos, descansaderos, majadas y lugares asociados al tránsito ganadero que estén incluidos en la clasificación aprobada.

En virtud de las disposiciones citadas, los terrenos del dominio público afecto al uso vía pecuaria se clasifican como suelo no urbanizable especialmente protegido.

Las vías pecuarias en Suelo No Urbanizable se encuentran totalmente deslindadas, recogándose en el último Inventario de Vías Pecuarias de Andalucía.

Artículo 19 CAUCES HIDROLÓGICOS

Quedan incluidos en esta categoría los terrenos afectados por las crecidas ordinarias de los arroyos Río Pudío, Caño Real y Porzuna cuyo cauce queda reflejado en los planos de ordenación relativos a Clasificación y categorías del suelo no urbanizable.

Todos los cauces y cursos de agua y su ámbito de influencia, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable. El régimen jurídico de estos suelos estará condicionado al cumplimiento de las Normas Específicas que para ello se establecerán en el Plan General, y a lo dispuesto en el texto Refundido de la Ley de Aguas y el Plan Hidrológico del Guadalquivir.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces, así como los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos.

En la zona de policía de estos cauces quedan sujetas a autorización administrativa las siguientes actividades:

- a. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b. Las extracciones de áridos.
- c. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d. Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La zona de policía se extiende en una banda de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o la que el organismo de cuenca determine en el trámite de aprobación del presente plan.

Toda utilización del dominio público hidráulico, y particularmente los vertidos según en artículo 95 de la Ley de Aguas, requiere concesión administrativa conforme al Capítulo III y IV de la Ley de Aguas. En virtud de ello los proyectos de obras que impliquen captaciones, regulaciones o vertidos deberán obtener la autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Sección 5ª Normativa para el Suelo No Urbanizable protegido por Planificación Territorial o Urbanística

Artículo 20 PROTECCIÓN DE CORNISA

La cornisa del Aljarafe, por sus especiales condiciones orográficas y vegetales, amén de su privilegiada localización, se constituye como elemento diferenciado del paisaje de la comarca que es necesario preservar, potenciando su reforestación y su uso público y disfrute del paisaje. Incluida en la categoría de suelo no urbanizable protegido por planificación territorial y urbanística, como consecuencia de su inclusión por el POT AUS como Zona de Protección Territorial "Escarpes y formas singulares del relieve", sus condiciones específicas se documentan, en la Normativa contenida en el POT AUS, referente a esta Zona de Protección Territorial, y en el Art.12.27 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 21 ZONAS DE VAGUADAS

Las características singulares por topografía, paisaje y tipo de cultivos de las vaguadas del Río Pudío Y del Arroyo Porzuna, y sus potencialidades de transformación como suelo destinado a espacios libres o forestales de rango metropolitano, y su valor estratégico en la limitación espacial a los procesos de conurbación del Aljarafe aconsejan su protección, y exclusión del desarrollo urbano. Incluidas en la categoría de suelo no urbanizable protegido por planificación territorial y urbanística, como consecuencia de su inclusión por el POT AUS como Zonas de Protección Territorial "Espacios Agrarios de Interés", sus condiciones específicas se documentan, en la Normativa contenida en el POT AUS, referente a esta Zona de Protección Territorial, y en las Normas Urbanísticas del PGOU, en el art.12.25 de las Normas Urbanísticas para la Vaguada del Río Pudío, estableciéndose las correspondientes a la Vaguada del Arroyo Porzuna en el art.12.26 del citado documento.



Artículo 22 ZONA PERIURBANA

Constituida por suelos agrícolas dedicados mayoritariamente a cultivos herbáceos y sujetos a tensiones derivadas de la expansión urbana de municipios colindantes, que deben ser excluidos del proceso urbanizador. Incluida en la categoría de suelo no urbanizable protegido por planificación territorial y urbanística, como consecuencia de su inclusión por el POTAUS como Zonas de Protección Territorial “Espacios Agrarios de Interés”, sus condiciones específicas se documentan, en la Normativa contenida en el POTAUS, referente a esta Zona de Protección Territorial, y en las Normas Urbanísticas del PGOU en el art.12.30.

Artículo 23 ZONA OCCIDENTAL

Corresponde a los suelos no urbanizables definidos en la Memoria y en los planos de la ADAPTACIÓN PARCIAL como Zona Occidental. Incluida en la categoría de suelo no urbanizable protegido por planificación territorial y urbanística, como consecuencia de su inclusión por el POTAUS como Zonas de Protección Territorial “Espacios Agrarios de Interés”, sus condiciones específicas se documentan, en la Normativa contenida en el POTAUS, referente a esta Zona de Protección Territorial, y en las Normas Urbanísticas del PGOU en el art.12.29.

Artículo 24 SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Se localizan en este grupo los Sistemas Generales que por su carácter especial –el nuevo cementerio y las vías verdes entorno al Río Pudío y al arroyo Porzuna- el PGOU considera apropiado ubicarlos en suelos no urbanizables. Incluidas en la categoría de suelo no urbanizable protegido por planificación territorial y urbanística, como consecuencia de su inclusión por el POTAUS como Zonas de Protección Territorial “Espacios Agrarios de Interés”, sus condiciones específicas se documentan, en la Normativa contenida en el POTAUS, referente a esta Zona de Protección Territorial, y en las Normas Urbanísticas del PGOU en el art 8.18.

CAPITULO 3 DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 25 DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

En las áreas de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable que sean susceptibles de aprovechamiento residencial y carezcan de ordenación pormenorizada, se reservará para edificar viviendas protegidas el suelo que sea necesario para materializar, como mínimo, el 30% de su edificabilidad residencial.

Sectores y Áreas de Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida

- Áreas de Suelo Urbano No Consolidado

Con carácter general, se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida en la actuación:

- AUSU-4 “Calle Teruel”

Con carácter voluntario, y a petición de los propietarios, se reservará el 12% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida en el área:

- AUSU-10 “Carretera de Almensilla”

- Sectores de Suelo Urbanizable

Con carácter general, se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida en los sectores que no han comenzado su planeamiento de desarrollo:

- SR-5 “Carretera de Almensilla 2”
- SR-6 “Carretera de Almensilla 3”
- SR-14 “Caño Real”

Con carácter voluntario, y a petición de los propietarios, se adecuan las características urbanísticas para destinar un mayor porcentaje de edificabilidad para vivienda protegida en los sectores:

- SR-12 “Camino del Jardinillo” (40% edificabilidad residencial)
- SR-13 “La Zahurdilla” (45% edificabilidad residencial)



Los sectores que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y se hayan acogido con carácter voluntario a las medidas encaminadas para disponer de suelo para vivienda protegida, deberán reformular volver a redactar la figura preceptiva conforme a los parámetros establecidos en este Documento de Adaptación Parcial.

Áreas de No Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida

El PGOU de Mairena del Aljarafe fija la ordenación pormenorizada en las siguientes áreas, por lo que no les serían de aplicación las medidas para reservar suelo para vivienda protegida:

- AUSU-11 “Antiguo Mercado”
- AUSU-13 “Campo de Feria”
- AUSU-14 “Carretera de Palomares 1”
- AUSU-15 “Carretera de Palomares 2”
- AUSU-16 “Carretera de Palomares 3”
- AUSU-17 “Carretera de Palomares 4”
- AUSU-22 “Camino de Santa Rita”
- AUSU-24 “Urbanización Ribera de Porzuna”

Se exime de la reserva de suelo para vivienda protegida a aquellas áreas con densidad de viviendas inferior a 15 viviendas por hectárea:

- AUSU-18 “Urbanización La Señora Norte 1”
- AUSU-19 “Urbanización La Mampela”
- AUSU-20 “Urbanización La Señora Norte 2”
- AUSU-21 “Urbanización La Señora Sur”

Compensándose con el resto de áreas y sectores previstos en el documento de Adaptación Parcial.

Modificaciones posteriores

Cualquier modificación de la ordenación pormenorizada existente o que incorpore nuevos suelos a ordenar, reservará el suelo suficiente para materializar al menos el treinta (30) por ciento de la edificabilidad residencial total resultante de la modificación.

Artículo 26 COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN VIVIENDA PROTEGIDA – VIVIENDA LIBRE

En el documento de ADAPTACIÓN PARCIAL del PGOU se establece como coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,50 respecto a la vivienda libre que será de 1,00 (valor de referencia).

Artículo 27 DESTINO DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

Los terrenos y construcciones que integren el patrimonio público de suelo, deberán ser destinados de acuerdo con su calificación urbanística a los fines y contenidos reflejados en el artículo 75 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, o los que establezcan la legislación aplicable al caso.

Los ingresos, así como los recursos derivados de la gestión del patrimonio público de suelo, se destinarán a los fines reflejados en dicho artículo:

- a) A la adquisición de suelo destinado a promoción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.
- b) A la ampliación y mejora del patrimonio público de suelo, mediante la urbanización, gestión y desarrollo urbanístico de dichos suelos.
- c) A la promoción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.
- d) A la ejecución de actuaciones públicas, o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el Plan General, para la mejora, conservación, ampliación, o rehabilitación, de la urbanización de zonas urbanas, incluidas en el programa de actuación, o actuaciones de edificación, de equipamientos o instalaciones en la ciudad consolidada.

El porcentaje máximo de los ingresos generados del patrimonio público de suelo que pueden aplicarse a cada uno de estos destinos será del 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.



CAPITULO 4 SISTEMAS GENERALES

Artículo 28 SISTEMAS GENERALES

A efectos de este documento de planeamiento vigente tienen la consideración de sistemas generales los elementos, edificios e instalaciones, los terrenos sobre los que se erigen, y las reservas de terrenos dispuestas para construirlos, destinados a uso dotacional público.

Se distinguen tres categorías de sistemas generales:

- Espacios Libres (grafiados en el plano de ordenación adaptada 2.4)
- Equipamientos (grafiados en el plano de ordenación adaptada 2.4)
- Sistema general viario (grafiados en el plano de ordenación adaptada 2.4)

Artículo 29 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

En función de las características especiales de los sistemas de espacios libres que dan servicio al conjunto de la población el PGOU diferencia tres componentes:

- Parques Urbanos
- Zonas de Protección y Vías Verdes
- Campo Ferial

PARQUES URBANOS

Son los Parques Urbanos los recintos de sistema general de Espacios Libres computables para las exigencias dotacionales establecidas en el art.10.1.A.c.c.1 de la LOUA.

En el documento de la ADAPTACIÓN PARCIAL se definen tres elementos de Parques Urbanos:

- Parque Periurbano del Porzuna
- Parque Urbano del Porzuna
- Parque Caño Real

Cuya localización coincide con la expresada en el documento original del PGOU. La dotación superficial computable del conjunto de **Parques Urbanos alcanza una superficie de 447.553 m²s** que supone un **estándar de referencia de 6,88 m² suelo / habitante**.

Se ha considerado aquí la capacidad de población real definida en el documento de ADAPTACIÓN PARCIAL, que asciende a 64.994 habitantes.

ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE VIARIO Y VÍAS VERDES

Son espacios Libres de geometría lineal en torno a sistemas de comunicación tanto rodados como peatonales que complementan las prestaciones ofrecidas por los Parques Urbanos.

Se definen los siguientes elementos:

- Protección de Viario de la zona de Porzuna
- Protección de Viario de la Carretera de Bormujos
- Protección del Viario estructurante del P.I.S.A.
- Protección del Viario entorno al Río Pudio
- Vía verde del Porzuna
- Vía verde del Río Pudio

La dotación superficial del conjunto de **Zonas de Protección y Vías Verdes alcanza una superficie de 279.607 m²s**.

RECINTO FERIAL

El recinto ferial es un espacio libre de carácter general localizado en el sector central de la ciudad destinado al esparcimiento lúdico comunitario de la población de Mairena del Aljarafe. El **Recinto Ferial alcanza una superficie de 49.099 m²s**.



Artículo 30 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Se distinguen tres tipos de equipamientos que actúan como sistema general, en función del tipo de prestación que ofrecen: Educativo, Deportivo y Servicios de Interés Público y Social

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Se definen como equipamientos educativos de carácter general aquellos centros escolares destinados a la enseñanza de los niveles correspondientes a Secundaria, Bachillerato y Formación, en dotaciones con dimensiones acordes con las necesidades respectivas:

- IES Juan de Mairena
- IES Atenea
- IES Cavaleri
- Reserva de suelo planteada en Dotación Ronda Norte (AGSE-6)
- Reservas de suelo planteada en suelo urbanizable SR-2 SR-4 SR-10 SR-11 SR-13

Resultando una dotación de **87.729 m²s para sistema general de equipamiento educativo.**

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

El equipamiento general deportivo lo componen aquellos elementos que por su tamaño y posición en la ciudad sean idóneos para la localización de actividades de deporte organizado. Distinguiéndose:

- Polideportivo centro
- Polideportivo Cavaleri
- Reserva de suelo planteada para dotación deportiva "Río Pudio"
- Reserva de Suelo planteada para dotación deportiva "Caño Real"

Resultando una dotación de **149.405 m²s de sistema general de equipamiento deportivo.**

SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

La red de sistemas generales de Interés Público y Social se estructura en varios grupos en función del tipo de prestación que ofrecen:

Administrativo

- Ayuntamiento
- Policía Local
- Almacenes y Servicios Municipales
- Hacienda Rosales (nuevo ayuntamiento) ASGE-2
- Reserva "Ribera Porzuna" ASGE-9

Asistencial

- Centro Tercera Edad telefónica
- Reserva planteada "Avenida de San Juan" ASGE-3
- Reserva planteada "Ribera Porzuna" ASGE-3

Cultural

- Conservatorio de Música
- Reserva planteada "Porzuna" ASGE-5

Sanitario

- Centro de Salud
- Dispensario
- Reserva planteada "Ronda Norte" ASGE-6
- Reserva para "Nuevo Cementerio" ASNU-1

Transportes

- Intercambiador de Transportes Central del Aljarafe

Estimando un nivel de dotación de **215.626 m²s de sistema general de equipamiento de interés público y social.**



Los equipamientos de titularidad privada, que pueden también ejercer funciones de interés general para la población de Mairena del Aljarafe, como la Iglesia de San Ildefonso, la Parroquia del Espíritu Santo y la Residencia “Mater et Magistra” se regirán por la ordenanza de equipamiento privado definida en los artículos 10.114 a 10.117 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 31 SISTEMA GENERAL VIARIO

Se consideran sistema general viario las carreteras y las zonas de protección de las mismas:

- Red Autonómica Complementaria A-8052 A-8055 A-8056 A-8057
- Red Provincial: SE-3303 SE-3304

Asimismo, tienen esta calificación las vías urbanas que articulan la circulación rodada del municipio:

- Viario Urbano del Porzuna
- Avenida de Mairena – Bulevar de Ciudad Expo – Colegio Mayor – Centro Histórico
- Avenida de Palomares – Antigua carretera de Palomares
- Avenida de Magdalena Sofía de Barat
- Avenida de Bormujos
- Avenida de las Civilizaciones

CAPITULO 5 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Artículo 32 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DEL SUELO URBANO

En el plano de ordenación adaptada 2.6 se definen las áreas homogéneas en las que se estructura el suelo urbano y a los que se les asigna el **uso global residencial, industrial y terciario** establecido en la LOUA, teniendo éstos la consideración de uso característico de cada zona que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, según establece el PGOU.

USO GLOBAL RESIDENCIAL

ÁREA	SUPERFICIE (m ² s)			VIVIENDAS		EDIFICABILIDAD	
	TOTAL A.H.	SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA	nº máximo	DENSIDAD (viv/Ha)	TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE (m ² c/m ² s)
Centro Oeste	566.626	2.381	564.245	1.880	33,3	244.206	0,43
Ensanche	787.005	64.097	722.908	2.109	29,2	255.478	0,35
Ciudad Expo	413.268	20.745	392.523	1.549	39,5	161.325	0,41
Cavaleri	404.709	22.145	382.564	1.397	36,5	139.700	0,37
Alcores-Ciudad Aljarafe	966.641	35.486	931.155	4.106	44,1	410.600	0,44
Lepanto	355.569	0	355.569	2.566	72,2	234.883	0,66
Simón Verde	928.780	0	928.780	871	9,4	104.520	0,11
Hacienda Porzuna	91.949	14.874	77.075	89	11,5	11.660	0,15
El Almendral - Java	260.093	0	260.093	132	5,1	21.377	0,08
Urb. El Marqués	236.410	0	236.410	290	12,3	34.800	0,15
Caño Real	91.861	14.755	77.106	62	8,0	16.151	0,21
Mampela-La Señora	439.823	0	439.823	197	4,5	79.473	0,18
Santa Rita	36.063	0	36.063	23	6,4	3.450	0,10
Ampliación PISA Residencial	156.003	0	156.003	434	75,0	50.935	0,33
Ctra. de Almensilla Polígono 29	49.600	0	49.600	109	22,0	23.560	0,48
Mairena Centro	266.243	0	266.243	1.544	58,0	199.682	0,75

USO GLOBAL INDUSTRIAL

ÁREA	SUPERFICIE (m ² s)			EDIFICABILIDAD	
	TOTAL A.H.	SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA	TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE (m ² c/m ² s)
Almacén de Aceitunas	62.576	0	62.576	62.576	1,00
Peralta	155.082	0	155.082	124.066	0,80

USO GLOBAL TERCIARIO

ÁREA	SUPERFICIE (m ² s)			EDIFICABILIDAD	
	TOTAL A.H.	SS.GG. INCLUIDOS	SUP. NETA	TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE (m ² c/m ² s)
P.I.S.A.	568.816	4.521	564.295	395.007	0,70
Ampliación PISA Terciario	119.395	0	119.395	105.068	0,88



Artículo 33 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

En el plano de ordenación adaptada 2.7 figuran los sectores de suelo urbanizable, distinguiéndose las categorías de Ordenado y Sectorizado.

Suelo Urbanizable Ordenado

Todos los sectores aquí definidos cuentan con ordenación pormenorizada y tienen su aprobación inicial con fecha anterior al 20 de Enero de 2007.

Programación Área de Reparto PGOU	SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)	USO GLOBAL	DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/Ha)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)
1er Cuatrienio	SR-1 Camino de Peralta	70.560	RESIDENCIAL	42,0	0,60
	SR-2 Camino del Río Pudio	118.920		42,0	0,60
	SR-3 Camino de Granadillas	117.688		42,0	0,60
	SR-4 Carretera de Almensilla	239.038		42,0	0,60
	SR-8 Puebla del Marqués	94.615		53,0	0,70
	SR-11 Camino de Gelves	187.243		53,0	0,70
	SR-12 Camino del Jardinillo (a)	126.895		70,8	0,88
	ST-2 Carretera de Bormujos (b)	124.014	TERCIARIO	3,2	0,72
2º Cuatrienio	SR-9 Carretera de Palomares 1	132.240	RESIDENCIAL	32,0	0,45
	SR-13 La Zahurdilla (c)	563.903		36,5	0,64
	SR-15 Carretera de Palomares 2	106.691		32,0	0,45
	SI-2 Ampliación Peralta	115.199	INDUSTRIAL	-	0,55

- (a) El sector SR-12 “Camino del Jardinillo” se acoge voluntariamente a los procesos encaminados a establecer medidas para reservar suelo para vivienda protegida, quedando los parámetros estructurales ya adecuados para tal fin.

Al contar el sector con ordenación pormenorizada según Plan Parcial, con aprobación definitiva de fecha 1 de Marzo de 2006, se hará necesaria la modificación del mismo en el caso de optar por introducir vivienda protegida según los parámetros establecidos en este documento de ADAPTACIÓN PARCIAL.

- (b) El sector ST-2 “Carretera de Bormujos” tiene establecido en el PGOU una superficie total de 124.014 m²s correspondiendo a uso terciario el 90% de la superficie (111.613 m²s) con un coeficiente de edificabilidad propio de 0,75 m²c/m²s; y a uso residencial el 10% de la superficie restante (12.401 m²s) con un coeficiente de edificabilidad propio de 0,45 m²c/m²s.

- (c) En el sector SR-13 “La Zahurdilla” se acoge voluntariamente a los procesos encaminados a establecer medidas para reservar suelo para vivienda protegida, quedando los parámetros estructurales ya adecuados para tal fin. Según el PGOU, este sector tenía originalmente asignada a uso residencial el 70% de la superficie (169.171 m²s) con un coeficiente de edificabilidad propio de 0,45 m²c/m²s, que se ha visto alterado al contemplarse en este documento las correcciones oportunas de edificabilidad y densidad de vivienda para introducir vivienda protegida tal como se ha indicado en el apartado 3.2.3 de este documento, quedando para uso terciario el 30% de la superficie (394.732 m²s) con un coeficiente de edificabilidad propio de 0,75 m²c/m²s.

Al contar el sector con ordenación pormenorizada según Plan Parcial, con aprobación definitiva de fecha 30 de Junio de 2008, se hará necesaria la modificación del mismo en el caso de optar por introducir vivienda protegida según los parámetros establecidos en este documento de ADAPTACIÓN PARCIAL.



Suelo Urbanizable Sectorizado

En los sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial se han introducido las correcciones de densidad de viviendas y coeficiente de edificabilidad tal como recoge el art.3.2.b del Decreto 11/2008 para disponer de suelo destinado a vivienda protegida.

Programación Área de Reparto PGOU	SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)	USO GLOBAL	DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/Ha)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)
1er. Cuatrienio	ST-3 El Mármol (*)	116.355	TERCIARIO	10,5	0,72
2º Cuatrienio	SR-5 Carretera de Almensilla 2	165.720	RESIDENCIAL	47,4	0,53
	SR-6 Carretera de Almensilla 3	63.918		47,4	0,53
	SR-14 Caño Real	95.377		47,4	0,53
	SI-1 Variante Oeste 1	201.746	INDUSTRIAL	-	0,55
	ST-4 Variante Oeste 2	159.800	TERCIARIO	-	0,75

- (*) El sector ST-3 "El Mármol", tiene establecido en el PGOU una superficie total de 116.355 m²s correspondiendo a uso terciario el 75% de la superficie (87.266 m²s) con un coeficiente de edificabilidad propio de 0,75 m²c/m²s y a uso residencial el 25% de la superficie restante (29.089 m²s) con un coeficiente de edificabilidad propio de 0,60 m²c/m²s.

Artículo 34 CAMBIOS DE USO INDUSTRIAL EN ÁREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

Las propuestas de desarrollo o transformación en suelo urbano consolidado sobre parcelas a las que el PGOU asigna la Ordenanza nº8 "Industrial" que conlleven la sustitución del uso característico industrial por otros usos compatibles en más del 50% de la superficie del ámbito o más del 30% de la edificabilidad asignada no podrán ser autorizadas sin la aprobación de una Modificación Puntual del Planeamiento General. Dándose en estos casos las circunstancias contempladas en el artículo 45.2.B. de la LOUA que define las características del suelo urbano no consolidado, el cual será el régimen de suelo a aplicar en la Modificación de Planeamiento.

CAPITULO 6 ÁREAS DE REPARTO

Se mantienen las Áreas de Reparto así como el aprovechamiento medio correspondiente definido en el PGOU.

El documento de ADAPTACIÓN PARCIAL realiza en algunas áreas en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable correcciones de edificabilidad y densidad de viviendas sin modificar el aprovechamiento urbanístico para reservar suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de lo estipulado en el art. 3.2.b del Decreto 11/2008. Se relacionan a continuación las Áreas de Reparto donde se incluyen dichos sectores:

• Áreas de Reparto en Suelo Urbano

ÁREA DE REPARTO	Actuación	superficie m2s	Sistemas Adscritos	Superficie m2s Sistemas	Total Superficie m2s	% Edif. Resid Viv. Protegida	Edificabilidad m2c	Coef. Ponderación por Uso	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento ponderado -UA-	Ap. Tipo Sector UA/m2s
SU nº 4	AUSU-4	7.230			7.230	30%	viv.libre 5.337	1,00	viv.libre 1,00	5.337,29	
							viv.protegida 2.288		viv.protegida 0,50	1.143,71	
	Total AR – SU nº 4	7.230			7.230	30%	7.625			6.481,00	0,896
SU nº 10	AUSU-10	4.281			4.281	12%	viv.libre 6.332	1,00	viv.libre 1,00	6.332,04	
							viv.protegida 884		viv.protegida 0,50	583,96	
	Total AR – SU nº 10	4.281			4.281	12%	7.216			7.216,00	1,680



• Sectores adscritos al ÁREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE DEL 1er CUATRIENIO

En el cuadro adjunto se relacionan el conjunto de los sectores con aprovechamiento lucrativo que intervienen en el Área de Reparto del Suelo Urbanizable del 1er Cuatrienio.

	superficie m ² s	Uso Global	Densidad viv/ha	coef. Edific m ² c/m ² s	% Edif. Resid V/iv. Protegida	Edificabilidad m ² c	nº viviendas	Coef. Ponderación por Uso	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento ponderado -UA-	Ap.Tipo Sector UA/m ² s	Ap.Tipo Area Reparto	Exceso Aprov. UA Sector
SR-1 Camino de Peralta	70.650	Residencial	42,0	0,60		42.336	296	1,00		42.336			
Subtotal Sector	70.650					42.336	296			42.336	0,600		9.501,84
SR-2 Camino del Río Pudío	118.920	Residencial	42,0	0,60		71.352	500	1,00		71.352			
Subtotal Sector	118.920					71.352	500			71.352	0,600		16.014,16
SR-3 Camino Granadillas	176.688	Residencial	42,0	0,60		106.013	742	1,00		106.013			
Subtotal Sector	176.688					106.013	742			106.013	0,600		23.793,59
SR-4 Carretera Almensilla	239.038	Residencial	42,0	0,60		143.243	998	1,00		143.243			
Subtotal Sector	239.038					143.243	998			143.243	0,600		32.189,85
SR-8 Puebla del marqués	94.615	Residencial	53,0	0,70		66.231	498	0,89		58.946			
Subtotal Sector	94.615					66.231	498			58.946	0,623		14.917,76
SR-11 Camino de Gelves	187.243	Residencial	53,0	0,70		131.070	992	0,89		116.652			
Subtotal Sector	187.243					131.070	992			116.652	0,623		29.520,96
SR-12 Camino del Jardinillo	162.895	Residencial	70,8	0,88	40%	viv.libre	85.520	658	0,89	viv.libre	1,00	76.112,25	
						viv.protegida	57.013	496		viv.protegida	0,50	25.370,75	
Subtotal Sector						142.533	1.154			101.483	0,623		25.681,98
ST-2 Carretera Bormujos	111.613	Terciario		0,75		83.709		1,37		114.681			
	12.401	Residencial	32,0	0,45		5.581	40	1,05		5.860			
Subtotal Sector	124.014	Terciario	3,2	0,72		89.290	40			120.541	0,972		62.833,12
ST-3 El Mármol	87.226	Terciario		0,75		65.450		1,37		89.667			
	29.089	Residencial	42,0	0,60		17.453	122	1,00		17.453			
Subtotal Sector	116.355	Terciario	10,5	0,72		82.903	122			107.120	0,920		52.975,25
TOTAL ZONAS	1.290.328						5.214			867.865			
TOTAL ÁREA REPARTO	1.865.027						5.214			867.865		0,465337	



• Sectores adscritos al ÁREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE DEL 2º CUATRIENIO

En el cuadro adjunto se relacionan el conjunto de los sectores con aprovechamiento lucrativo que intervienen en el Área de Reparto.

	superficie m ² s	Uso Global	Densidad viv/ha	coef. Edific m ² c/m ² s	% Edif. Resid Viv. Protegida	Edificabilidad m ² c	nº viviendas	Coef. Ponderación por Uso	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento ponderado -UA-	Ap. Tipo Sector UA/m ² s	Ap. Tipo Area Reparto	Exceso Aprob. UA Sector
SR-5 Carretera de Almensilla 2	165.720	Residencial	47,4	0,53	30%	viv.libre	61.414	534	1,00	viv.libre	1,00	61.413,88	
						viv.protegida	26.320	251		viv.protegida	0,50	13.160,12	
Subtotal Sector	165.720					87.734	785			74.574	0,450		3.018,12
SR-6 Carretera de Almensilla 3	63.918	Residencial	47,4	0,53	30%	viv.libre	23.687	206	1,00	viv.libre	1,00	23.687,18	
						viv.protegida	10.152	97		viv.protegida	0,50	5.075,82	
Subtotal Sector	63.918					33.839	303			28.763	0,450		1.164,09
SR-9 Carretera de Palomares 1	132.240	Residencial	32,0	0,45		59.508	423	1,00		59.508			
Subtotal Sector	132.240						423			59.508	0,450		2.408,38
SR-13 La Zahurdilla	394.732	Residencial	52,7	0,58	45%	viv.libre	126.059	1.096	1,00	viv.libre	1,00	126.059,29	
						viv.protegida	103.139	982		viv.protegida	0,50	51.569,71	
	169.171	Terciario		0,75		126.878		1,30		164.942			
Subtotal Sector	563.903	Residencial	36,5	0,64		356.077	2.078			342.571	0,608		99.084,63
SR-14 Caño Real	95.377	Residencial	47,4	0,53	30%	viv.libre	35.346	307	1,00	viv.libre	1,00	35.345,88	
						viv.protegida	15.148	144		viv.protegida	0,50	7.574,12	
Subtotal Sector	95.377					50.494	452			42.920	0,450		1.737,02
SR-15 Carretera de Palomares 2	106.691	Residencial	32,0	0,45		48.011	341	1,00		48.011			
Subtotal Sector						48.011	341			48.011	0,450		1.943,08
SI-1 Variante Oeste 1	201.746	Industrial		0,55		110.960		0,70		77.672			
Subtotal Sector	201.746					110.960				77.672	0,385		- 9.439,26
SI-2 Ampliación Peralta	115.199	Industrial		0,55		63.359		0,70		44.352			
Subtotal Sector	115.199					63.359				44.352	0,385		- 5.389,91
ST-4 Variante Oeste 2	159.800	Terciario		0,75		119.850		1,30		155.805			
Subtotal Sector	159.800									155,85	0,975		86.805,31
TOTAL ZONAS	1.604.594						4.382			874.176			
TOTAL ÁREA DE REPARTO	2.024.549						4.382			874.176		0.431788	



CAPITULO 7 ESPACIOS Y ELEMENTOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS POR SUS VALORES SINGULARES

Se identifican los siguientes ámbitos de especial valor:

ELEMENTOS DE CARÁCTER NATURAL

- o *Cornisa Oriental del Aljarafe*, “escarpe y relieve del paisaje” recogido en el POT AUS (Decreto 267/2009 de 9 de Junio publicado en el BOJA nº 132 de 9 de Julio de 2009) como zona de protección territorial.

ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS

- o *Palomares del Río*
- o *Hacienda de Porzuna*
- o *Colegio Aljarafe*
- o *Venta de Ríopudío*
- o *Molino Hidráulico*
- o *Cavaleri-I*

Todos registrados en la Base de Datos del Patrimonio Arqueológico de Andalucía y contemplados también en el POT AUS (Decreto 267/2009 de 9 de Junio publicado en el BOJA nº 132 de 9 de Julio de 2009).

CAPITULO 8 PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El Plan General de Ordenación Urbanística establece en su “Programa de Actuación” una previsión general concreta y específica de programación y gestión de todos los elementos de ordenación estructural vinculada al desarrollo del propio plan.

Los plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso o que los estructure.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA Alcance del planeamiento aprobado

A los efectos previstos en el apartado 1.2 de este Anexo a las Normas Urbanísticas del documento de ADAPTACIÓN PARCIAL del PGOU de Mairena del Aljarafe, tiene la consideración de planeamiento aprobado todo el planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio que está aprobado definitivamente y se recoja en el plano de ordenación adaptada 2.1: Clases y categorías de suelo.

Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general en lo relativo a la determinación de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados o de áreas de reforma interior en su caso.

SEGUNDA Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA

Conforme a lo previsto en lo Disposición Transitoria Segunda, apartado 1, de la LOUA y hasta tanto no se produzca la adaptación total del planeamiento general vigente a esta Ley, en lo interpretación de los instrumentos de planeamiento vigente se aplicarán las siguientes reglas:



- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de aplicación directa e inmediata serán inaplicables.
- El resto de las disposiciones se interpretarán de acuerdo con la LOUA.

DISPOSICIONES DE INTERPRETACIÓN

Las áreas homogéneas definidas en este documento se establecen para determinar los usos, densidades y edificabilidades globales de las mismas, contenido sustantivo requerido en el art.3 del Decreto 11/2008, a partir de las delimitaciones efectuadas en la documentación gráfica del PGOU (Texto Refundido del 9 de Diciembre de 2.003).

Este concepto de áreas homogéneas es por tanto diferente al de zonas homogéneas con ordenanzas específica.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Quedan derogadas todas las disposiciones del planeamiento que se adapta que sean contrarias a la LOUA o a las contenidas en la presente adaptación.

Mairena del Aljarafe, Marzo de 2010

Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto redactor