



ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN SEXTA

MODIFICACIÓN SEXTA DEL PLAN GENERAL DE MAIRENA DEL ALJARAFE, RELATIVA A LAS NORMAS PARTICULARES DE ZONA DE CENTRO HISTORICO, Y OTRAS DETERMINACIONES.



INDICE

1. ANTECEDENTES. OBJETIVO DE LA MODIFICACION.....	1
2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.	3
3. INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD DE VIVIENDAS, INDUCIDOS POR LA MODIFICACIÓN. MEDIDAS COMPENSATORIAS DE ACUERDO CON EL ARTICULO 36 DE LA LOUA.....	4
4. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LOS SSGG DE ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE VIARIO METROPOLITANO DEL PORZUNA.	6
5. TIPO DE DOCUMENTO Y TRAMITACION.....	7
ANEXO. MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA URBANISTICA.....	8



1. ANTECEDENTES. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.

El Plan General de Mairena del Aljarafe se aprobó definitivamente en Mayo de 2003, por la CPOTU, aprobándose posteriormente el Texto Refundido el 9 de Diciembre de 2003. Posteriormente a fin de subsanar una serie de errores materiales detectados por los servicios técnicos municipales en los procesos de aplicación del Plan, se han redactado y tramitado cinco Modificaciones del Plan General.

También se encuentra en vigor, tras su Aprobación Definitiva, el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, cuyo contenido y alcance es el establecido en 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 esta Norma el contenido de la Adaptación Parcial, solo afecta a las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General definidas en el Artículo 10 de la LOUA

Estas Modificaciones se justifican por cuanto en el periodo de tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Plan General, se han detectado algunos errores materiales, en la redacción del texto articulado de la Normativa del Plan General, y en la documentación gráfica del Plan, así como también algunas dudas sobre la interpretación del citado texto articulado, que se considera conveniente corregir o aclarar, a fin de facilitar la aplicación y el más fácil uso del documento del Plan General, tanto por los servicios técnicos municipales, como por los particulares interesados.

También ha sido necesario realizar Modificaciones tras la aprobación de la Adaptación, pues como consecuencia de sus determinaciones se genera la necesidad de introducir nuevas modificaciones derivadas de las anteriores, pero que tienen consideración de determinaciones de ordenación pormenorizada, y por tanto es necesario realizar un nuevo documento de Modificación del Plan General.

En el periodo de tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Plan General, y en la medida que se ha utilizado por los servicios técnicos del Ayuntamiento para el control de las actuaciones urbanísticas en el Suelo Urbano, se han ido detectando algunos problemas en la aplicación de la Normativa respecto a las Condiciones Particulares del Centro Histórico y del Ensanche Tradicional, Zonas de ordenanza aplicadas sobre los tejidos residenciales del originario centro urbano, basados en tipologías de vivienda unifamiliar de promoción individual, sobre parcelas de diversos tamaños conformadas sobre el parcelario tradicional del núcleo originario de Mairena.

Aunque este área se identifica socialmente como un único barrio el centro histórico, y aun cuando las tipologías edificatorias son muy similares, a los efectos de la calificación y aplicación de las ordenanzas de Zona, el PGOU, produce una diferenciación aplicando dos Ordenanzas de Zona distintas, Centro Histórico y Ensanche Tradicional, en función de las diferencias de parcelación existente y del resultado volumétrico y tipológico generado., entre la parcelación agrícola original del centro histórico, mas grande en dimensiones y profundidad y poco regularizada, y la parcelación del ensanche mucho mas regularizada y de menores dimensiones.

1.1. Necesidad de revisar la Normativa del Centro Histórico, y el Ensanche Tradicional.

La calificación de Centro Histórico y sus Ensanches próximos, no ha planteado especiales problemas hasta fechas recientes, debido a la escasez de transformaciones como consecuencia del efecto estabilizador que ha producido su ajustado parcelario, y el alto grado de consolidación edificatoria del mismo.

No obstante, en los últimos tiempos se está produciendo una tensión creciente con el fin de agotar la edificabilidad máxima que autoriza el Plan General, que resulta en los casos de parcelas de grandes dimensiones, a todas luces excesiva para agotarla en una única vivienda unifamiliar o bifamiliar, que es el uso característico que autoriza el PGOU en ambas Zonas. (En parcelas de superficie media superior a 300 m², puede resultar una edificabilidad aproximada de 1,5 m²c/m²s, lo que tendría una edificabilidad de 450 m² construidos que empieza a ser excesiva para el mercado de viviendas actual, si solo se pueden desarrollar dos viviendas).

Esta tensión está generando solicitudes por parte de los particulares, de autorizaciones de proyectos en los que se plantean o bien directamente el desarrollo de tipologías plurifamiliares convencionales, uso no autorizado por la Ordenanza de Zona, por

que altera y desvirtúa el carácter de la tipología tradicional del casco antiguo, o en otros casos la fragmentación de las parcelas en subparcelas de viviendas unifamiliares adosadas, con utilización de zonas comunes privadas de accesos o espacios libres comunales, con lo que se generan callejones privados interiores, con los que se pretende sustituir a la calle pública, a la hora de cumplimentar las condiciones de parcelación, y se generan tipologías forzadas de viviendas interiores, soluciones que incluso desvirtúan mas el objetivo de conservación de la trama que persigue el Plan General.

Este desfase entre edificabilidad y número de viviendas induce a introducir tipologías de vivienda plurifamiliar, y el efecto negativo que produce la densificación de parcelas de gran fondo o la demolición innecesaria de viviendas tradicionales, por el exclusivo afán de rentabilizar al máximo la edificabilidad asignada por el Plan

El objetivo para el casco histórico del Plan General debe ser el mantenimiento y conservación de la tipología tradicional de viviendas unifamiliares entre medianeras, con patio trasero de amplias dimensiones, que se transforme de su uso agrícola original a un patio-jardín privado que aumente notablemente la cualificación de estas viviendas. Con carácter excepcional o complementario se debe autorizar la tipología de vivienda bifamiliar, acotada a la densidad máxima de dos viviendas que comparten el patio interior y el acceso desde la calle, en los casos de que las dimensiones de la parcela sean lo suficientemente grandes para generar edificabilidades excesivas para una sola vivienda. Los mismos razonamientos y objetivos se pueden realizar para los ensanches tradicionales próximos al centro, en los que la tipología resultante es muy similar, con la singularidad de que el tamaño y superficie de la parcela se reduce salvo en algunos casos singulares.

Se pretende mantener el parcelario tradicional, evitando las intervenciones con modelos inmobiliarios no deseados: hileras de adosados apoyados en viarios privados en fondo de saco, viviendas interiores a patios de luces, agrupación de un numero de parcelas excesiva, para construcción de proyecto unitario de viviendas en pisos, etc. Todos estos modelos rompen el equilibrio entre tipología, parcela, y ambiente urbano, propio de los centros históricos y los ensanches tradicionales, con formación de un paisaje urbano con ritmos de fachadas diferentes en diseño, alturas y frentes de fachada, aunque uniformes en cuanto a su modelo tipológico, y la imagen conjunta. Se produce un equilibrio entre variedad e identificación individual, y uniformidad en la coherencia del conjunto. También la introducción de otros modelos inmobiliarios, puede generar la alteración del equilibrio entre densidad de viviendas y edificabilidad y la capacidad del viario existente: aparcamiento, redes de servicio, etc.

No obstante se puede considerar la nueva implantación del uso plurifamiliar como elemento dinamizador del tejido residencial y social del Centro Histórico y sus Ensanches. Esto se producirá cuando las condiciones de tamaño y forma de las parcelas así lo aconsejen, grandes superficies o fondos excesivos, como cuando se produzcan edificabilidades excesivas para una sola vivienda unifamiliar. Este producto, introducido de manera selectiva y no generalizada, puede convivir y complementarse con la tipología originaria, generando pisos o viviendas interiores articuladas con pasajes y patios peatonales colectivos, que recuperen parcialmente dentro de la parcela privada, los espacios fragmentarios y articulados del caserío tradicional. Socialmente la introducción de tipologías de vivienda de menor superficie permitirá el acceso al casco histórico a sectores jóvenes o de menor capacidad económica de la población, compensando la tendencia al envejecimiento de la población originaria, para que pueda ser sustituida por sus propios descendientes. También este tipo de actuaciones permiten la introducción del garaje privado en sótano, (con carácter común y colectivo para toda la parcela), de una forma razonable desde el punto de vista de rentabilidad inmobiliaria. (La obligatoriedad de reservar una plaza de aparcamiento privado por vivienda, resulta imposible de imponer en el Centro Histórico y los Ensanches debido a la escasa dimensión de las fachadas, y por eso se exige en la normativa, con lo que se genera un problema de incapacidad de reservas de aparcamiento en el viario público ya de por sí muy estrecho en estas áreas).

La presente Modificación del PGOU pretende la modificación del texto articulado de la Normativa Urbanística en los artículos correspondientes a las Condiciones Particulares del Centro Histórico y el Ensanche Tradicional, para permitir en ciertas condiciones singulares y específicas de algunas parcelas la introducción de tipologías de vivienda plurifamiliar y viviendas interiores, y regular las condiciones de edificación, que deban aplicarse en estos casos, de acuerdo con el modelo de edificación residencial colectiva expuesto anteriormente.

Estas modificaciones tienen el carácter de cambios no sustanciales, pues se restringen a la reelaboración de la redacción de algunos artículos del Plan General, o a la reasignación de usos pormenorizados en algunas parcelas particulares en el suelo urbano. Por tanto no se alteran en ningún caso los objetivos de ordenación del Plan, ni se altera en lo más mínimo la estructura urbana, del Plan General. Incluso no se modifica la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano, en lo que afecta a intervenciones de gestión o a la dotación de espacios libres o equipamientos locales, ni a los suelos de dominio público,



afectando tan solo al cambio de Zonificación de algunas parcelas privadas que no tienen incidencia alguna sobre el conjunto de las determinaciones del Plan General. Con la presente Modificación, no se incrementan los aprovechamientos de las parcelas afectadas, por el cambio de normativa, sino tan solo las condiciones de uso y posición de la edificación. No obstante al poderse ver incrementadas el número de viviendas máximo previsto por el PGOU en estas Zonas, se deben establecer las medidas compensatorias correspondientes para mantener el estándar vigente de suelo de SSGG de espacios libres por número de habitantes.

1.2. Las Normas particulares de Zona de Centro Histórico

El Plan General de Mairena del Aljarafe establece la ordenación pormenorizada del suelo urbano mediante delimitación de distintas Zonas Tipológicas, sobre las que se aplican Normas particulares de Zona.

Una de dichas zonas es la Zona Centro Histórico. Esta tipología está integrada por el núcleo inicial de la población, con unos rasgos característicos que lo diferencian de los procesos de extensión que se inician a partir de la segunda mitad del siglo XX. Su ámbito es el tramado con dicha tipología en los planos de calificación y usos.

Las condiciones que definen su característica imagen pueden resumirse en las siguientes:

- a) Trama urbana consecuencia de la urbanización de los caminos rurales originarios del territorio, que han dado como consecuencia la inexistencia de calles de trazado y concepción específicamente urbanas, resultando un viario no regularizado, con trazados implantados en el territorio y el parcelario rural original, de forma sinuosa, y de muy escasa dimensión en sección, lo que genera graves problemas de dimensionamiento de la red viaria principal, que debe cruzar el casco histórico, y problemas para ubicar aparcamientos en la vía pública.
- b) Como consecuencia de lo anterior, aparecen manzanas irregulares, apoyadas en estos viarios, grandes en tamaño y parcelación de gran fondo que sin embargo no produce de forma generalizada parcelas que sobrepasen el tamaño pequeño, es decir, ocasionando parcelas de pequeño frente, estrechas de crujía y bastante profundas. También aparecen parcelas de escaso frente de fachada y con una gran superficie en el interior de las manzanas. En ambos casos y en general el loteo de parcelas con frente de fachada pequeño, genera la dificultad de implantar garajes privados en el interior de las parcelas, por consumir en general la mitad de la fachada en planta baja.
- c) Alta densificación en las parcelas ocupadas de fondos pequeños, y más escasa ocupación de las parcelas con grandes profundidades, existiendo la posibilidad de colmatación de las parcelas con fondos profundos y superficies grandes o medianas, como consecuencia de la posibilidad de agotar la edificabilidad urbanística.
- d) Irrelevancia en los valores arquitectónicos salvo en los casos puntuales contemplados como patrimonio protegible. Interés de la morfología resultante del parcelario tradicional, y de la sucesión de edificaciones basadas en una tipología uniforme y armónica, que genera la suficiente variedad formal, en las proporciones y tamaños de las fachadas y en los detalles de composición. Valor del mantenimiento del ritmo parcelario fragmentario y de la identificación unitaria de parcela/vivienda, que es la base de este modelo tipológico, que debe protegerse y mantenerse, por sus valores ambientales y por su valor identitario de la imagen del pueblo original.

La normativa específica del PGOU para esta zona reconoce estas circunstancias específicas, y define unas condiciones particulares de edificación, en las que se trata de mantener el parcelario original, restringiendo las agregaciones de parcelas para evitar el cambio de escala menuda de la trama, y limitando la posibilidad de parcelaciones interiores, mediante la fijación de condiciones de parcela mínima, se limita el uso residencial al uso unifamiliar o bifamiliar, y se establecen unas condiciones de ocupación de parcela, altura de la edificación y aprovechamiento, que mantienen las pautas tradicionales de ocupación de los frentes de fachada con un mayor aprovechamiento y la liberación de los fondos de las mismas, como espacios libres privados, diferenciando y reconociendo edificabilidades distintas según la proporción de fachada con que cuenten las distintas parcelas.

1.3. Las Normas particulares de Zona de Ensanche Tradicional.

La Zona de Ensanche Tradicional, se aplica básicamente a dos áreas de Mairena. Los ensanches históricos realizados en el entorno próximo del Centro Histórico, con unos rasgos característicos en cuanto al loteo parcelario (más pequeño y regularizado), distintos del tejido anterior, que se inician a partir de la segunda mitad del siglo XX, y los ensanches tradicionales de vivienda unifamiliar de expansión desde San Juan y Lepanto hacia los Alcores. Su ámbito es el tramado con dicha tipología en los planos de calificación y usos.

Las condiciones que definen su característica imagen pueden resumirse en las siguientes:

- a) Trama urbana consecuencia del loteo regularizado de parcelas de dimensiones pequeñas o medianas, apoyadas en viarios regularizados con trazados de nueva formación, generalmente ortogonales, con ocupación de vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, de promoción individual, generando tipologías similares de edificación del centro histórico, aunque con imagen formal específica y diferenciada, con existencia de calles de trazado y concepción específicamente urbanas, resultando un viario regularizado, aunque también de muy escasa dimensión en sección, lo que genera graves problemas de dimensionamiento de la red viaria principal, y problemas para ubicar aparcamientos en la vía pública.
- b) Como consecuencia de lo anterior, aparecen manzanas generalmente regulares, apoyadas en estos viarios, de tamaño mediano o pequeño, aptas para una sola vivienda, con parcelación de pequeño fondo, y anchura. También aparecen parcelas de escaso frente de fachada y con una gran superficie en el interior de las manzanas. En ambos casos y en general el loteo de parcelas con frente de fachada pequeño, genera la dificultad de implantar garajes privados en el interior de las parcelas, por consumir en general la mitad de la fachada en planta baja.
- c) Alta densificación en las parcelas ocupadas de fondos pequeños, y más escasa ocupación de las parcelas con grandes profundidades, existiendo la posibilidad de colmatación de las parcelas con fondos profundos y superficies grandes o medianas, como consecuencia de la posibilidad de agotar la edificabilidad urbanística.
- d) Irrelevancia en los valores arquitectónicos. Interés de la morfología resultante del parcelario tradicional, y de la sucesión de edificaciones basadas en una tipología uniforme y armónica, que genera la suficiente variedad formal, en las proporciones y tamaños de las fachadas y en los detalles de composición. Valor del mantenimiento del ritmo parcelario fragmentario y de la identificación unitaria de parcela/vivienda, que es la base de este modelo tipológico, que debe protegerse y mantenerse, por sus valores ambientales y por su valor identitario de la imagen del pueblo original.

La normativa específica del PGOU para esta zona reconoce estas circunstancias específicas, y define unas condiciones particulares de edificación, en las que se trata de mantener el parcelario original, restringiendo las agregaciones de parcelas para evitar el cambio de escala menuda de la trama, y limitando la posibilidad de parcelaciones interiores, mediante la fijación de condiciones de parcela mínima, se limita el uso residencial al uso unifamiliar o bifamiliar, y se establecen unas condiciones de ocupación de parcela, altura de la edificación y aprovechamiento, que mantienen las pautas tradicionales de ocupación de los frentes de fachada con un mayor aprovechamiento y la liberación de los fondos de las mismas, como espacios libres privados.

1.4. La Ordenanza de Zona Unifamiliar Aislada Tipo D, en el extremo occidental del ensanche del centro histórico.

Existen tres manzanas en el extremo occidental del ensanche del centro histórico, entre las calles Zurbarán y Greco, en las que el Plan General establece como Ordenanza de Zona la de Unifamiliar Aislada Tipo D, en lugar de la Ordenanza común en esa zona de Ensanche Tradicional.

El motivo es la singularidad tipológica de este ensanche, que se caracteriza por un mayor tamaño de la parcelación, tanto en superficie como en frente de fachada, y sobre todo por los retranqueos de las edificaciones existentes, tanto al lindero frontal, como principalmente a los linderos laterales, lo que hace imposible el cumplimiento de las normas de posición de la edificación aplicables a la tipología de vivienda adosada del Ensanche Tradicional.

Por ello el Plan General establece una calificación singularizada a estas manzanas, como Zona Unifamiliar Aislada Tipo D, que reconoce la singularidad de la posición de las edificaciones, con retranqueos a los linderos laterales y frontales, más propios de



esta tipología, aun cuando el tamaño y forma de las parcelas es muy similar a las del Ensanche Tradicional. En estas parcelas se dan no obstante muchas variables y casuísticas distintas, en cuanto a edificabilidad, ocupación, posición, resultando muchos casos de edificaciones preexistentes que no cumplen en su totalidad las determinaciones de las condiciones de edificación de esta ordenanza, que el PGOU, elaboro a fin de dar la mejor cobertura posible a estas singularidades.

Sobre estas parcelas también se producen iniciativas de renovación por los particulares tendentes a su ampliación por remonte en vertical, o por reformas de la edificación con variaciones en los criterios de ocupación en planta sobre los espacios vacantes. En este contexto se considera conveniente incorporar modificaciones en su regulación normativa, tendentes a ajustar los parámetros de las condiciones de edificación, de manera que se reduzcan al mínimo posible las situaciones preexistentes de fuera de ordenación, y también para controlar estos procesos de transformación, posibilitando la renovación, pero manteniendo el carácter y tipología originales y singulares de estas viviendas

2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

2.1. Modificaciones en la regulación normativa de las Ordenanzas de Zona Centro Histórico y Ensanche Tradicional

En base a las ideas expuestas anteriormente se puede desarrollar una Modificación de la regulación normativa del Plan General para las Zonas de Centro Histórico y Ensanche Tradicional, que desarrolle en casos específicos y particulares la posibilidad de implantación de tipologías plurifamiliares.

Se debe regular expresamente en estas zonas, la parcelación, con el criterio de conservar un parcelario menudo en sus frentes que ha ocasionado un caserío pequeño cuya imagen se desea mantener. Con este criterio se restringirán al máximo las agregaciones de parcela evitando las actuaciones unitarias sobre varias parcelas con tipologías plurifamiliares. La agregación de parcelas tendrá un número máximo de tres unidades y siempre y cuando no se generen frentes de fachada superiores a 15 m. La segregación de parcelas no genera problemas, limitándose fundamentalmente en función del frente de fachada, que se establece en un frente mínimo de 7 m., además de cumplir una superficie mínima de 140 m², para la Zona Centro Histórico, y de 6 m y 90 m² respectivamente para la Zona Ensanche Tradicional. Cualquier parcela catastral existente, será edificable aunque no cumpla alguna de estas determinaciones. Estas determinaciones ya están presentes en la Normativa del PGOU, y se deben mantener, salvo en la dimensión del frente mínimo de parcela que se puede reajustar a seis metros con objeto de facilitar la implantación de tipologías de vivienda unifamiliar como base del caserío del Centro Histórico. No se debe cambiar en el caso del Ensanche Tradicional.

La Modificación establece una nueva regulación de la ocupación de las parcelas, que diferencia las distintas superficies o forma de las parcelas, para asignar una ocupación y por tanto una edificabilidad proporcional al tamaño y forma de las parcelas, primando mayor edificabilidad a las parcelas pequeñas sobre las parcelas grandes. De acuerdo con esta diferenciación y de la edificabilidad resultante sobre las distintas parcelas, se autorizan en los casos en los que la edificabilidad resultante es mayor, el uso de viviendas plurifamiliares, que genera en este caso la obligatoriedad de generar reservas de plazas de aparcamiento en sótano.

En parcelas de superficie hasta 400 m² se reconocerán las diferencias entre parcelas de esquina, parcelas profundas y parcelas poco profundas, y se mantienen los criterios existentes en la Normativa de Zona. La ocupación de la primera crujía de fachada en un fondo de 5 m será el 100%, siendo la ocupación en el resto del 50% en Centro Histórico, o del 65% en Ensanche Tradicional. En estos casos solo se autorizaran viviendas unifamiliares o bifamiliares.

Para parcelas mayores de 400 m², y hasta 1.000 m², la ocupación máxima será del 50% en el total de la parcela (edificabilidad 1,0 m²c/m²s), para ambas Zonas de Ordenanza. En estos casos se autorizaran viviendas plurifamiliares limitándose la densidad o capacidad máxima de la parcela a una vivienda/ 100 m² de techo edificable. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en la nueva regulación normativa de la Modificación.

Para parcelas mayores de 1.000 m², la ocupación máxima será del 50% en el total de la parcela (edificabilidad 1,0 m²c/m²s) En estos casos se requerirá la presentación previa de un Estudio de Detalle, para la definición de los volúmenes y articulación de espacios libres privados interiores. Se autorizaran viviendas plurifamiliares limitándose la densidad o capacidad máxima de la parcela a una vivienda/ 100 m² de techo edificable.

A los efectos de la definición de la densidad de viviendas máxima de cada parcela, se podrán considerar dos apartamentos por cada vivienda resultante (2 apartamentos /100 m² edificados), aplicando esta norma solo sobre el 50 % de la edificabilidad de la parcela.

En los casos de ocupación de grandes parcelas con fondos profundos se producirán necesariamente casos de viviendas interiores, que se deben autorizar, y que se regularán con la condición de existencia de patio vividero de parcela equivalente a la calle, regulando el tamaño mínimo del mismo, con la inclusión de un círculo de siete metros de diámetro, y una superficie mínima de 60 m². La autorización de viviendas interiores estará a su vez limitada a las condiciones de tamaño de las parcelas.

El número máximo de plantas autorizables será de dos, con las excepciones que se singularicen en su caso en los planos correspondientes con altura de tres plantas, por presentar fachadas a calles o espacios públicos de mayores dimensiones. En



función de este número de plantas y de su ocupación en parcela, se define la edificabilidad total. Por encima de la altura máxima se restringirán los cuerpos edificados a los castilletes de acceso a azoteas o en su caso las cubiertas inclinadas, sobre las que se establecerá una restricción de altura y pendiente para evitar su sobreocupación.

Respecto a los usos, no se establecen limitaciones específicas. El uso característico será el residencial unifamiliar y bifamiliar o plurifamiliar indistintamente con una forma variada de usos compatibles, facilitando la incorporación de usos comerciales y terciarios complementarios al residencial.

También se deben regular las condiciones de implantación de otros usos mas singulares, en los casos de implantación exclusiva sobre una parcela, (tolerancia de uso industriales, talleres, oficinas, etc).

Si se mantendrán sin embargo, las condiciones estéticas de composición de fachadas, cubiertas, acabados, vuelos, salientes, etc., con objeto de preservar la tradicional imagen del Casco Antiguo.

En los casos de intervenciones de vivienda plurifamiliar o de edificaciones destinadas a otros usos complementarios en edificio exclusivo de carácter terciario, será siempre obligatorio el destino del sótano a uso de garaje privado, con un mínimo de 1 plaza/100 m² de edificación.

2.2. Modificaciones en la regulación normativa de la Ordenanza de Zona Unifamiliar Aislada Tipo D.

En base a las ideas expuestas anteriormente se puede desarrollar una Modificación de la regulación normativa del Plan General para la Zona Unifamiliar Aislada Tipo D, que permita una adaptación mas real de la ordenanza a las condiciones preexistentes de esta zona facilitando los procesos de renovación y transformación de esta área, evitando su parálisis por la condición de edificaciones fuera de ordenación, y ajuste lo más posible a las situaciones de las viviendas preexistentes, los criterios de posición, ocupación y edificabilidad de la edificación en la parcela, y permita la compatibilidad del uso bifamiliar, con criterios análogos a los que establecen los tejidos próximos de Ensanche Tradicional y Centro Histórico.

3. INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD DE VIVIENDAS, INDUCIDOS POR LA MODIFICACIÓN. MEDIDAS COMPENSATORIAS DE ACUERDO CON EL ARTICULO 36 DE LA LOUA.

Como consecuencia de las modificaciones propuestas, expuestas en los apartados anteriores se alteran las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento y densidad de viviendas, de una parte significativa de las parcelas incluidas en las Zonas Centro Histórico y Ensanche Tradicional, aquellas cuya superficie sea mayor a 400 m².

Como consecuencia, es necesario analizar la incidencia de las mismas sobre las determinaciones estructurales del planeamiento, y en particular sobre las condiciones de edificabilidad bruta y densidad edificatoria, que establece el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Mairena del Aljarafe, relativas a las Áreas de Uso Global Residencial denominadas "Centro Oeste", y "Ensanche", en la que se incluyen las aéreas afectadas por la Modificación, de manera que se de cumplimiento al Artículo 36 de la LOUA, en el sentido de que las innovaciones que supongan incrementos de aprovechamiento o de densidad de viviendas deben incorporar mediadas compensatorias, para mantener el estándar entre dotaciones y aprovechamientos existente, así como el estándar de superficie de SSGG de espacios libres en relación al número de viviendas/habitantes. En el Área de Lepanto la presente Modificación no tiene incidencia ninguna en cuanto a incremento de densidad o de aprovechamiento

A continuación se desarrolla de forma sintética el cálculo y justificación de los incrementos de edificabilidad, aprovechamiento, y número de viviendas máximos, que se generan por la aplicación de la nueva normativa de la Modificación, así como el cálculo de las medidas compensatorias o incrementos de dotaciones necesarios para mantener los estándares establecidos por el planeamiento vigente.

3.1 .Nº de Parcelas Afectadas por la Modificación

La Modificación puede afectar en cuanto a incremento de densidad residencial a un máximo de 113 parcelas. 45 parcelas en la Zona centro Histórico, y 68 parcelas en la Zona Ensanche Tradicional, 10 de ellas en la zona de Lepanto. Son las parcelas existentes de superficie superior a 400 m², sobre las que se podría ampliar el uso compatible residencial plurifamiliar. La Superficie total de todas esas parcelas es de 30.400 m² de parcelas del Centro Histórico, y 37.140 m² de parcelas del Ensanche Tradicional, en la zona del entorno del Centro, y 6.285 m² en la zona de Lepanto. En la Zona Unifamiliar Aislada tipo D la Modificación afecta a 58 parcelas, con una superficie total de 16.010 m².

3.2. Incremento edificabilidad (Aprovechamiento Objetivo)

No se produce incremento de edificabilidad. Al contrario, se reduce por la aplicación de la nueva regulación normativa, que para los casos de parcelas de superficie superior a 400 m² es más restrictiva (1,00 m²c/m²s), que la preexistente recogida en el PGOU. (1,20 m²c/m²s en CH, y 1,45 m²c/m²s en ET). En el caso de las parcelas de la Zona Unifamiliar aislada Tipo D, se modifica la edificabilidad, para ajustarla a la realidad preexistente pasando de 0,6 m²c/m²s a 1,00 m²c/m²s. El incremento de edificabilidad en las 58 parcelas de la zona Unifamiliar Aislada Tipo D, (0,4 m²c/m²s), resulta muy inferior a la reducción de edificabilidad que se genera sobre las 45 parcelas del Centro Histórico (0,20 m²c/m²s), y sobre las 58 parcelas del ensanche Tradicional, (0,45 m²c/m²s). En total se incrementan 6.400 m²c, y por el contrario se reducen 25.620 m²c.

3.3. Incremento aprovechamiento lucrativo (Aprovechamiento Subjetivo)

No se produce, pues coincide con el aprovechamiento objetivo al no existir establecidos coeficientes de uso y tipología en la Zona Centro Histórico, ni en la Zona Ensanche Tradicional, ni en la Zona Unifamiliar Aislada Tipo D, pues todas las parcelas son del mismo uso y tipología, (existe compatibilidad de usos con el genérico que es el residencial).

3.4 Incremento Nº de viviendas y densidad

El cambio de ordenanza, en lo referente al aumento o de número de viviendas, afecta solo a las parcelas de superficie superior a 400 m² (113 parcelas), de las Zonas Centro Histórico y Ensanche Tradicional.



Mediante los cambios introducidos en la Normativa de las Zonas Centro Histórico, y Ensanche Tradicional, se introduce el concepto de densidad neta de parcela, y se fija el número de viviendas máximo en cada parcela. Sobre estos parámetros se calcula el incremento residencial máximo que se puede generar como consecuencia de la Modificación. En la regulación de la densidad, también se introduce la equivalencia entre dos apartamentos y una vivienda, (a aplicar solo sobre el 50% del número máximo de viviendas), que permite una cierta flexibilidad de distribución tipológica, sin que ello suponga incremento de las demandas de dotaciones, ni alteración de las densidades establecidas.

Suponiendo que todas las parcelas ejecutaran el nº de viviendas máximo que establecen las ordenanzas, que se fija en una capacidad máxima de 1 viv por cada 100 m²c de edificabilidad neta de la parcela, que se establece en 1 m²c/m²s sobre una superficie total de parcelas objeto de modificación de 73.825 m², el número máximo teórico de viviendas sería 738. Si descontamos los restos de superficie edificable entre cada tramo de 100 m² que se establecen en una media de 50 m², por cada parcela se reducirá el número máximo de viviendas en 56 (50 m² x 113 p = 5.650 m²), con lo que la capacidad residencial máxima resultante de la Modificación sería de 682 viv.

La Capacidad de viviendas del planeamiento vigente, se calcula definiendo cuál es la capacidad máxima de segregación de las parcelas afectadas de acuerdo con las Normas de parcelación vigentes (Capacidad de nueva segregación 215 parcelas), y estableciendo un máximo de 2 viviendas por parcela, (uso compatible residencial Bifamiliar).

Nº parcelas máximo por condiciones de segregación: 113 parc.+ 215 parc = 328 parc
Nº máximo de viviendas capacidad planeamiento vigente: 226 viv. + 430 viv = 656 viv
Por tanto, el incremento residencial máximo inducido en estas Zonas (CH y ET), sería de veintiséis viviendas (682 viv. – 656 viv. = 26 viv.).

A esta cifra habría que añadir el incremento de 58 viviendas que se genera con la modificación de la Ordenanza de Zona Unifamiliar Aislada Tipo D, que posibilita el uso bifamiliar. El incremento de viviendas totales, o capacidad residencial máxima de la Modificación es de 84 viviendas.

Los suelos afectados por la Modificación, se incluyen en la Adaptación Parcial a la LOUA dentro de las áreas de Uso Global Residencial denominadas "Centro Oeste " "Ensanche" y "Lepanto.

En el Área "Centro Oeste", que incluye conjuntamente el centro más sus ensanches hacia el oeste, se define como capacidad máxima de viviendas 1.880 viv, con una densidad de 33,3 viv/ha . En este Area es donde se produce fundamentalmente el incremento de viviendas de la Modificación. El posible y teórico incremento de 78 viviendas más, supondría una variación insignificante en el cómputo global de viviendas del Área, pues supondría pasar a 1.958 viv. con una densidad de 34,74 viv/ha.

En el Área "Ensanche", se define como capacidad máxima de viviendas 2.109 viv, con una densidad de 29,2 viv/ha. El resto del incremento de viviendas producidas en la Modificación, 6 viviendas más, resulta absolutamente insignificante sobre esos parámetros.

En el Área de Lepanto, no existe incidencia, pues la Modificación no genera distinta densidad residencial de la que ofrece la normativa anterior modificada, respecto a capacidad de segregación y uso bifamiliar.

La Edificabilidad de las Áreas Homogéneas, no se alteraría con la Modificación (incluso se reduce) respecto al PGOU vigente.

3.5. Medidas Compensatorias previstas en la LOUA

La LOUA establece dos tipos de medidas compensatorias respecto a los incrementos de dotaciones o equipamientos, en términos cuantitativos a los casos de Innovaciones del planeamiento, para dos supuestos:

A) Innovaciones que supongan incrementos del aprovechamiento lucrativo, que deben incorporar suelos dotacionales necesarios para mantener la proporcionalidad entre dotaciones/aprovechamiento. (Fundamentalmente dirigido a mantener la proporcionalidad de las dotaciones locales).

En el caso de la Modificación de la Ordenanza de Zona Centro Histórico y Ensanche Tradicional, y Unifamiliar Aislada Tipo D, no sería de aplicación, pues no se aumentan los aprovechamientos lucrativos, y se reduce el aprovechamiento respecto al PGOU y los estándares de dotaciones locales de Espacios Libres y Equipamientos no se reducen (m² suelo equipamiento / 100 m²edificables). Se mantiene los existentes.

B) Innovaciones que supongan incremento de densidad o número de viviendas que deben incorporar suelos dotacionales (de Sistema General) para mantener la proporcionalidad de suelo de Sistemas Generales respecto a número de habitantes o viviendas, que tenga establecido el planeamiento.

La Adaptación Parcial a la LOUA, establece un estándar de SSGG de Espacios Libres de 6,88 m²/habitante. No establece este estándar para SSGG de Equipamiento, puesto que no lo fija la LOUA., aunque la reserva total de suelo destinado a SSGG de Equipamiento es muy similar a la que se destina a Espacio Libre, por lo que se obtendría un estándar teórico muy similar.

La cantidad de suelo de SSGG de Espacio Libre necesario para mantener el estándar establecido sería de 1.346 m². (6,88 m²/hab x 2,4 hab/viv x 84 viv = 1.346 m²).

No se considera a los efectos de este cálculo la incidencia que pudiera tener la aplicación de los criterios de computo de viviendas a efectos de densidad y estándares de dotaciones, por equivalencia de dos apartamentos por cada vivienda, aplicada sobre el 50% del número máximo de viviendas de cada parcela, por cuanto esta equivalencia se justifica en que el ratio de ocupación de habitantes de un apartamento es el 50% inferior al de una vivienda, y por tanto el número de habitantes final es equivalente, a los efectos de las demandas de dotaciones.



4. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LOS SSGG DE ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE VIARIO METROPOLITANO DEL PORZUNA.

La adaptación a la LOUA aprobada definitivamente el 26 de Marzo de 2010, establece dentro de la ordenación general del valle del Porzuna, la calificación urbanística de distintos SSGG de espacios libres y equipamientos y viario, todos ellos con la calificación de Suelo Urbanizable, y con categoría de Sistema General, estando todos estos suelos adscritos para su gestión a las áreas de reparto correspondientes del Suelo Urbanizable por el sistema de compensación. Todos estos suelos están ya gestionados en la actualidad, y son titularidad del ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Entre dichos suelos se define el Sistema General de Espacios Libres de Protección del Viario Metropolitano del Porzuna (ASGEL-1), con una superficie total de 19.765 m², que se subdivide en dos áreas. Una primera franja paralela al Viario del Porzuna, de aproximadamente 20 m de anchura, que discurre entre el Parque del Porzuna, (ASGEL-6 y ASGEL-7), y el espacio libre de la Feria, (ASGEL-8), con una superficie de 15.089 m². Y una segunda franja de terreno situada entre el límite sur de la Urbanización Porzuna, y el trazado del Viario del Eje Central (ASGV-8), con una superficie de 4.676 m².

El primer espacio libre tiene previsto su diseño y ordenación detallada, al incluirse dentro del ámbito del Proyecto de Obras, de construcción del Parque Porzuna, que integra la franja del Espacio Libre de Protección dentro del diseño conjunto del Parque, y su relación con el viario general que lo rodea. Por tanto considerando su integración en cuanto a diseño y concepción espacial, se considera coherente proceder al ajuste de su calificación urbanística, como Espacio libre con destino a Parque, en lugar de Espacio Libre de Protección del Viario, mediante su adhesión al Sistema General de Espacios Libres Parque Porzuna (ASGEL-6 y ASGEL-7). De manera que el Parque Urbano del Porzuna se incrementaría en 15.089 m², pasando de 196.413 m² a 211.502 m².

Por la presente Modificación, la franja del Espacio Libre de Protección del Viario (ASGEL-1) paralela al Viario del Porzuna, de 15.089 m², se modifica, incorporando esta superficie, al Parque Urbano del Porzuna como Sistema General de Espacios Libres, (ASGEL-6 y ASGEL-7). La segunda franja del ASGEL-1 se mantiene como espacio libre de protección de viario con una superficie de 4.676 m².

El incremento superficial del Parque de Porzuna, (15.089 m²), sirve sobradamente como medida compensatoria del incremento poblacional/residencial, que se deduce de la Modificación Sexta del PGOU, pues se superan sobradamente las necesidades de suelo generado, (1.346 m²), de manera que no solo se garantiza el mantenimiento del estándar de Sistema General por habitante establecido en la Adaptación de 6,88 m²/habitante, sino que se incrementa este estándar a la cantidad de 7,09 m²/hab. .

Número de viviendas Adaptación a la LOUA : 27.081 viv.
Número de viviendas incremento Modificación Sexta: 84 viv.
TOTAL VIVIENDAS: 27.165 VIV
TOTAL HAITANTES: 65.196 HAB.

SSGG Espacios Libres Adaptación a la LOUA: 447.553 M2
SSGG Espacios Libres INCREMENTO Modificación Sexta: 15.089 M2
TOTAL SSGG Espacios Libres: 462.642 M2

RESUMEN DE SUPERFICIES

	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN SEXTA
ASGEL-1	19.765 M2	4.676 M2
ASGEL-6B	41.333 M2	48.138 M2
ASGEL-7	94.617 M2	102.901 M2

5. TIPO DE DOCUMENTO Y TRAMITACIÓN.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el alcance y contenido de este documento se ajusta a la figura de planeamiento recogida en el Art.38 de la Ley 7/2002, es decir Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

El alcance del presente documento no se puede entender por Revisión del planeamiento general puesto que no se da la circunstancia prevista en la legislación urbanística, ni en los supuestos previstos al efecto por el Plan General: "Se entiende por Revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo por agotamiento de la capacidad del Plan. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo".

Todos los cambios introducidos tienen el carácter de cambios no sustanciales, respecto a la ordenación general del Plan, pues se restringen a la reelaboración de la redacción de algunos artículos del Plan General, o a la reasignación de usos pormenorizados en algunas parcelas particulares en el suelo urbano.

La Modificación no afecta a los parámetros de aprovechamiento y densidad edificatoria global del conjunto del Centro Histórico, y del Ensanche Tradicional, pues con carácter general se reduce en la mayoría de los casos la edificabilidad neta resultante de las parcelas, y en ningún caso se incrementa, y por tanto también se reduce el aprovechamiento.

Tampoco se afecta a los estándares de equipamientos y zonas verdes tanto generales como locales del Centro Histórico y del Ensanche Tradicional, pues la justificación de los estándares y capacidad residencial (Nº de Viviendas) del sector urbano Centro Histórico, que se realiza por la Adaptación a la LOUA del PGOU, se basa en una valoración global y conjunta resultante de aplicar a la edificabilidad resultante de la ordenación pormenorizada del PGOU, y de los aprovechamientos resultantes sobre el conjunto de manzanas, de manera que como no se alteran ni incrementan los aprovechamientos, no es necesario el incremento de las dotaciones locales.

Tampoco se modifican los sistemas locales del suelo urbano, ni las actuaciones de gestión en suelo urbano, ni los parámetros de aprovechamiento urbanístico ni las áreas de reparto correspondientes en suelo urbano.

La Modificación del Plan General si requiere de la modificación de los Sistemas Generales de espacios libres, por la necesidad de incrementar la superficie de los mismos, en proporción al incremento teórico de población, que se puede generar por aplicación de la nueva normativa de la Modificación, a fin de garantizar el estándar de dotación de SSGG de espacios libres por número de habitantes, establecido en la Adaptación a la LOUA del Plan General de Mairena del Aljarafe. Por tanto se ve afectado el contenido estructural del Planeamiento General.

En coherencia con el contenido de la Modificación, la tramitación y aprobación de la Modificación Sexta del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, se ajustará a lo establecido en el Art. 32 "Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento", de la Ley 6-02, mediante Aprobación Inicial del Pleno del Ayuntamiento, Publicación del acuerdo en el BOJA y en diario de difusión provincial, periodo de exposición al público de un mes para recepción de alegaciones, y requerimiento de informes de los órganos o entidades administrativas con competencias sectoriales afectados, y Aprobación Provisional por el pleno municipal. Posteriormente el expediente se remitirá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como órgano sustantivo para su Aprobación Definitiva, por ser la Modificación de carácter estructural al afectar a la ordenación de los SSGG de Espacios Libres.

El alcance de la Modificación, supone que el presente documento no está incluido dentro de los supuestos establecidos para el cumplimiento del Procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con la Ley de Protección Ambiental y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



Tras la Aprobación Inicial del documento de Modificación Sexta, y como consecuencia del proceso de participación pública, se han formulado dos alegaciones, de las que se han estimado parcialmente las referentes a las Modificaciones sobre la Ordenanza Unifamiliar Aislada, Tipo D, con objeto de flexibilizar las condiciones de edificación sobre estas parcelas, a fin de reconocer con mayor precisión las condiciones singulares preexistentes de estas parcelas, evitando las situaciones innecesarias de fuera de ordenación, para facilitar los procesos naturales de reforma y rehabilitación de estas viviendas.

También de acuerdo con los criterios de los servicios técnicos municipales, se han ajustado y simplificado algunos de los parámetros de la nueva regulación en cuanto a ocupación de las ordenanzas de Zona Centro Histórico y Ensanche Tradicional, objeto de esta Modificación.

Por último se han suprimido algunas de las restantes Modificaciones que no se vinculaban a las Ordenanzas de Centro Histórico y Ensanche Tradicional, que se incorporaban a la versión de la Modificación Sexta en su versión de Aprobación Inicial, que se han incluido con otras nuevas modificaciones en la Modificación Octava en tramitación.

Tras la Aprobación Provisional de la presente Modificación, por el Pleno Municipal de 21 de Junio de 2012, el documento fue remitido a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que en su sesión de 30 de Noviembre de 2012, resuelve la Aprobación Definitiva de la Modificación Sexta del PGOU de Mairena del Aljarafe, debiendo procederse a la corrección de algunas deficiencias subsanables, supeditando a ello el registro y la publicación del documento.

Como consecuencia se redacta el presente documento como Texto Refundido de la Innovación Modificación Sexta del Plan General de Mairena del Aljarafe, en el que se incorporan al texto aprobado provisionalmente, las correcciones en la memoria solicitadas en la resolución de la CPOTU, para proceder tras la aprobación municipal correspondiente, a su registro y publicación, y posterior entrada en vigor.

Mairena del Aljarafe, Diciembre de 2012

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero



ANEXO. MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA

SECCIÓN III CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo. 6.41 Patios de Luces

1.- Se entenderá por patio, el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio, o a crear en el interior espacios libres privados.

2.- Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

3.- Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá exonerarse de cumplimiento de dicha obligación. Estos patios en función de su tamaño, tendrán o no carácter de patios vivideros, autorizándose en aquel caso las viviendas interiores cuando al menos el 50% de las piezas habitables tienen luz y ventilación a través del mismo. El resto de piezas habitables deberán tener luz y ventilación a otros patios de luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en el Artículo 6.43.

4.- El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.

5.- Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

Artículo 6.42 Dimensiones de los Patios de Luces Abiertos

Se consideran patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea $F > 1,5 P$.

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, y deberá ser igual o superior a un tercio de la altura del patio.

Artículo 6.43. Dimensiones de los Patios de Luces Cerrados

1.- La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

2.- El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas, de los patios de luces:

USO DEL LOCAL

LUCES RECTAS

Piezas habitables (excepto cocina)

1:3 H y 3,00 metros

Cocina, Piezas no habitables, escaleras

1:5 H y 3,00 metros

Para que un patio tenga la condición de vividero, que permita el servicio a viviendas interiores, la dimensión mínima deberá alcanzar la proporción 1:1 H con la altura, con una dimensión mínima absoluta de siete (7) metros y sesenta (60) metros cuadrados.

En patios de viviendas unifamiliares la dimensión mínima podrá reducirse a dos con cincuenta (2,50) metros.

3.- La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas, con una superficie no inferior a :

- Nueve (9) metros cuadrados en edificios de una o dos plantas.
- Doce (12) metros cuadrados en edificios de tres o más plantas.

A estos efectos, se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho parámetro hasta el muro o lindero más próximo.

4.- Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendándose a lo establecido en el artículo 6.41.

Artículo 6.44. Cubrición de Patios

1.- La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galería, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

2.- Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual o superior al veinte por ciento (20%) de la del patio de dimensiones mínimas que cumplan las condiciones del artículo anterior.

CAPITULO II

ORDENANZA Nº 1 RESIDENCIAL CENTRO HISTÓRICO

Artículo 10.7.

Ámbito y Tipología

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas con el uso "Residencial Centro Histórico".

2.- Integra el núcleo inicial de Mairena y corresponde a la totalidad de la ciudad consolidada hasta la séptima década de este siglo en el que se inician los procesos de extensión por ensanches de magnitud y morfología claramente diferenciados del casco antiguo.

3.- Responde a la tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior, con alturas de dos o tres plantas. El parcelario es de tamaño reducido con frentes pequeños y fondos variables.



CONDICIONES DE USO

Artículo 10.8. Uso Característico

El uso característico es el Residencial unifamiliar o bifamiliar.

Artículo 10.9. Uso Compatibles

Son usos compatibles lo que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial en primera categoría
- b) Terciario:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Comercio.
 - Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
 - Recreativo.
 - Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.
- c) Equipamiento privado y equipamiento público: Todos los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el artículo 5.27.
- d) Vivienda plurifamiliar, cuando se den las condiciones de parcela establecidas en los artículos siguientes.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 10.10. Condiciones de la Parcela

Todas las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor de PGOU serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados.
- c) Fondo mínimo: veinte (20) metros, salvo que la parcela matriz sea de menor fondo en cuyo caso se admitirá esta.

Se autorizará la agregación de parcelas, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Numero máximo de parcelas agregadas será de tres.
- b) Longitud máxima de lindero frontal: quince (15) metros.

En el caso de parcelas en esquina o con dos frentes de fachada, las condiciones dimensionales mínimas o máximas, expuestas en este artículo, se aplicarán sobre una sola de las fachadas.

Artículo 10.11. Posición de la Edificación

1.- La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los Planos de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas. No se permiten patios abiertos a calle o a espacio libre de uso público.

2.- Excepcionalmente se admitirán retranqueos globales de la edificación respecto a la alineación exterior, cuando exista continuidad en la alineación. En este caso la edificación se retranqueará tres (3) metros de la alineación exterior, que se materializará con cerramientos opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura. Se resolverá el tratamiento de las medianeras de las fincas vecinas.

3.- No se admiten retranqueos a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero, o servidumbre previa de luces de paso a la parcela colindante.

Artículo 10.12. Ocupación de la Parcela, y Densidad.

1.- La ocupación máxima de la parcela será inversamente proporcional a la superficie de la parcela, de acuerdo con los siguientes parámetros. En función de la superficie de la parcela y de las condiciones de ocupación correspondientes se autorizará o no el uso pormenorizado de vivienda plurifamiliar. .

En parcelas de superficie hasta 400 m² se reconocerán las diferencias entre parcelas de esquina, parcelas profundas y parcelas poco profundas. La ocupación será de cien por cien (100%) en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea paralela situada a cinco metros de la misma, y del cincuenta (50%) por ciento, en el resto de la superficie de parcela. En estos casos solo se autorizarán viviendas unifamiliares o bifamiliares.

Para parcelas mayores de 400 m² y hasta 1.000 m², la ocupación máxima será del 50% en el total de la parcela (edificabilidad 1,0 m²/m²s) En estos casos se autorizarán viviendas plurifamiliares limitándose la densidad o capacidad máxima de la parcela a una vivienda/ 100 m² de techo edificable. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la edificabilidad neta de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el Artículo 6.43. En estos casos será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza por cada 100 m² edificables.

Para parcelas mayores de 1.000 m², la ocupación máxima será del 50% en el total de la parcela (edificabilidad 1,0 m²/m²s) En estos casos se requerirá la presentación previa de un Estudio de Detalle, para la definición de los volúmenes y articulación de espacios libres privados interiores Se autorizarán viviendas plurifamiliares limitándose la densidad o capacidad máxima de la parcela a una vivienda/ 100 m² de techo edificable. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la edificabilidad neta de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el Artículo 6.43. En estos casos será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza por cada 100 m² edificables.

2.- La disposición de los cuerpos edificados y los espacios libres de parcela se ajustará al epígrafe anterior y a las condiciones generales de la edificación del Título VI de estas Normas.

3.- En los casos de parcelas de superficie no superior a 400 m², la planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela si el uso de esta no es residencial siempre que no se supere el aprovechamiento máximo.

4.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de piso sobre la rasante de la calle sea superior a un (1) metro, se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 10.13. Altura de la Edificación



1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (2), excepto en aquellas calles señaladas en la serie de planos de "Calificación del Suelo. Usos y Sistemas" en las que se permite alcanzar las tres (3) plantas. En ambos casos, la altura señalada incluye la planta baja.

2.- La altura mínima de la edificación en las calles en las que se permite alcanzar tres (3) plantas será de dos (2) plantas incluida la baja.

3.- En parcelas de esquina a calles de distinta altura se permite mantener la mayor altura, que podrá doblar en la fachada correspondiente a la calle de menor altura una longitud máxima, medida desde la esquina aunque esta fuese virtual por existir chaffán, de diez (10) metros.

4.- La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

- tres (3) plantas: diez con cincuenta (10,50) metros.
- dos (2) plantas: siete con cincuenta (7,50) metros.

Artículo 10.14. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

1.- La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de aplicar las condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación regulada en los artículos 10.12 y 10.13.

2.- Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, su superficie edificable será el resultado de aplicar, la edificabilidad resultante de ocupación y número de plantas con respecto a ambas alineaciones hasta la mediatriz resultante de las alineaciones de ambas fachadas. En caso de ocupación del 100% de la planta baja, el exceso de aprovechamiento que se genere en Planta Baja respecto al criterio general de ocupación y número de plantas, se deducirá de las plantas superiores.

3.- La edificabilidad resultante de la aplicación de los apartados anteriores, calculada de la forma que se regula en los artículos 6.20 y 6.34, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 9.9 para calcular el aprovechamiento patrimonializable en la parcela.

Artículo 10.15. Condiciones Estéticas de las Fachadas

1.- Los proyectos técnicos de edificación deberán incorporar el diseño de la planta baja, cualquiera que sea el destino de ésta.

2.- Los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, se separarán de los linderos medianeros una distancia mínima de cincuenta centímetros. Asimismo, la separación mínima entre dos huecos será de cuarenta centímetros.

3.- Los elementos volados, en su caso, serán exclusivamente del tipo balcón o mirador y se atenderán a las siguientes condiciones:

a) El saliente máximo será de treinta y cinco centímetros, en calles de hasta nueve (9) metros y de cuarenta y cinco centímetros en calles de mayor anchura.

b) No podrán cerrarse frontal ni lateralmente, siendo autorizables, exclusivamente, los elementos de protección constituidos por barandilla y barrotes.

c) Cada balcón se ajustará a un único hueco, quedando expresamente prohibido la solución de balcón corrido o con inclusión de más de un hueco.

d) El canto máximo de la losa del balcón será de quince centímetros.

4.- Los elementos salientes de planta baja se atenderán a las siguientes condiciones:

a) Los zócalos podrán sobresalir hasta diez centímetros de la alineación de fachada.

b) Las rejas y elementos ornamentales de puertas y ventanas podrán sobresalir hasta quince centímetros de la alineación de fachada.

5.- No se autorizarán revestimientos aplacados en fachada, salvo en zócalos, o plantas bajas, en los que se autorizarán aplacados de piedra natural, ladrillo cara vista, o similar.

CAPITULO III. ORDENANZA Nº2. RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL.

Artículo 10.16. Ámbito y Tipología

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, con el Uso "Residencial Ensanche Tradicional".

2.- Corresponde a actuaciones de parcelación intensiva de suelo, constituyendo el crecimiento de Mairena del Aljarafe desde los años sesenta a los ochenta que han conformado tanto parte de la extensión del casco histórico como la barriada de Lepanto.

3.- Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación exterior con patio trasero y dos plantas de altura, con un tipo de parcelación pequeña y muy regularizada, consecuencia de un trazado viario homogéneo y ortogonal, de pequeña escala y escasa jerarquía.

CONDICIONES DE USO

Artículo 10.17. Usos Característico

El uso característico es el residencial unifamiliar o bifamiliar.

Artículo 10.18. Usos Compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Industrial en primera categoría

b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.
- Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
- Recreativo.
- Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.

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



d) Vivienda plurifamiliar, cuando se den las condiciones de parcela establecidas en los artículos siguientes.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 10.19. Condiciones de la Parcela

Todas las parcelas catastrales a la entrada en vigor del PGOU serán edificables con independencia de su superficie y dimensiones.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y agregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros. Longitud máxima del lindero frontal: quince (15) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: noventa (90) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.
- d) Fondo mínimo: quince (15) metros.

Artículo 10.20. Posición de la Edificación

1.- La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, salvo lo dispuesto en los siguientes apartados 2 y 3.

2.- La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en actuaciones completas sobre un frente de manzana o entre dos calles adyacentes, con la condición de que la línea de fachada de la edificación sea homogénea, sin formar redientes, y el espacio libre de fachada se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros o el que, en su caso, se establezca en el plano de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas. Si la edificación se separa de la fachada deberá señalarse la alineación mediante cerramiento.

En el caso de ser una manzana o calle con preexistencias donde se mezclan las dos situaciones descritas en el apartado 1 y 2 del presente artículo, justificadamente y previo análisis de la composición total de la fachada de la manzana, se podrán autorizar retranqueos parciales de la línea de edificación, con el objetivo final de dar continuidad a las fachadas y evitar la aparición de medianerías.

3.- Los espacios generados quedarán libres de edificación y no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre rasante.

4.- No se admiten retranqueos respecto a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante.

Artículo 10.21. Ocupación de la Parcela

1.- La ocupación de las plantas sobre rasante se determina de acuerdo con la superficie de la parcela.

En parcelas de superficie hasta 400 m². se reconocerán las diferencias entre parcelas de esquina, parcelas profundas y parcelas poco profundas. La ocupación será de cien por cien (100%) en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea paralela situada a cinco metros de la misma, y del sesenta y cinco (65%) por ciento, en el resto de la superficie de parcela.. En estos casos solo se autorizarán viviendas unifamiliares o bifamiliares.

Para parcelas mayores de 400 m² y hasta 1.000 m², la ocupación máxima será del 50% en el total de la parcela (edificabilidad 1,0 m²/m²s) En estos casos se autorizarán viviendas plurifamiliares limitándose la densidad o capacidad máxima de la parcela a una vivienda/ 100 m² de techo edificable. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la edificabilidad neta de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el Artículo 6.43. En estos casos será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza por cada 100 m² edificables.

Para parcelas mayores de 1.000 m², la ocupación máxima será del 50% en el total de la parcela (edificabilidad 1,0 m²/m²s) En estos casos se requerirá la presentación previa de un Estudio de Detalle, para la definición de los volúmenes y articulación de espacios libres privados interiores Se autorizarán viviendas plurifamiliares limitándose la densidad o capacidad máxima de la parcela a una vivienda/ 100 m² de techo edificable. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la edificabilidad neta de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el Artículo 6.43. En estos casos será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza por cada 100 m² edificables.

2.- La disposición de los cuerpos edificados y los espacios libres de parcela se ajustará al epígrafe anterior y a las condiciones generales de la edificación del Título VI de estas Normas.

3.- En los casos de parcelas de superficie no superior a 400 m², la planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela si el uso de esta no es residencial siempre que no se supere el aprovechamiento máximo.

4.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de piso sobre la rasante de la calle sea superior a un (1) metro, se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 10.22. Altura de la Edificación

1.- La altura máxima de la edificación se establece en dos (2) plantas y setenta y cinco (7,50) metros a la altura de la cornisa, incluida la planta baja, excepto en aquellas calles señaladas en los planos de Calificación de Suelo Usos y Sistemas, en que se autoricen tres (3) plantas y diez con cincuenta (10,50) metros a la altura de cornisa.

2.- En parcela de esquina a calle de distinta altura se aplicará el contenido del artículo 10.13 epígrafe 3.

Artículo 10.23. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

1.- La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de aplicar las condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación, reguladas en los artículos anteriores.

2.- Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, su superficie edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y número de plantas con respecto a ambas alineaciones, hasta la mediatriz resultante de ambas alineaciones.



3.- La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 6.24 y 6.32, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 9.9 para calcular el aprovechamiento patrimonializable de la parcela.

Artículo 10.24. Condiciones Estéticas de las Fachadas

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 10.15.

CAPITULO VIII. ORDENANZA Nº 7. UNIFAMILIAR AISLADA. CONDICIONES DE USO.

Artículo 10.72. Uso Característico

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 10.73. Usos Compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas

a) Industrial en primera categoría

b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.
- Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
- Recreativo.
- Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.

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

d) Residencial bifamiliar, en el Tipo D.

Artículo 10.75 Condiciones de la Parcela

Todas las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del PGOU serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes para cada uno de los niveles considerados:

a) longitud mínima del lindero frontal:

Nivel A: Treinta (30) metros.

Nivel B: Veinte (20) metros.

Nivel C: Catorce (14) metros.

Nivel D: Doce (12) metros.

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

Artículo 10.76 Posición de la Edificación

La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior de los distintos linderos será para cada uno de los niveles considerados:

Nivel A: Cinco (5) metros al lindero frontal y tres (3) al resto de los linderos.

Nivel B: Tres (3) metros a cualquiera de los linderos.

Nivel C: Tres (3) metros a cualquiera de los linderos.

Nivel D: Dos (2) metros en al menos dos de los linderos de la parcela.

Con carácter excepcional, se podrán autorizar edificaciones auxiliares, desvinculadas del uso principal, tanto en cuanto al uso, como en cuanto a separación física de los volúmenes, y destinadas a trasteros o similares con superficie proporcional a su destino, adosadas a los linderos, que no cumplan las dimensiones de posición definidas en los apartados anteriores, siempre que dichas edificaciones no superen la altura máxima de una planta, y la altura máxima del cerramiento de parcela establecido en dos con cincuenta metros de altura total.

Artículo 10.77 Ocupación de la Parcela

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie la parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación para cada uno de los niveles considerados

Nivel A: Quince por ciento (15%).

Nivel B: Veinticinco por ciento (25%).



Nivel C: Treinta y cinco por ciento (35%).

Nivel D: Sesenta por ciento (60%).

Art. 10.78 Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

1.- El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en los términos siguientes para cada uno de los niveles considerados:

Nivel A: Cero con veinte metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

Nivel B: Cero con treinta metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

Nivel C: Cero con cincuenta metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

Nivel D: Un metro cuadrado por metro cuadrado de parcela neta.

2.- En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.