



RESUMEN EJECUTIVO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SECTOR SR-14
PGOU 2003 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)
 Abril 2018



Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

Promueve:

COMISION GESTORA SECTOR SR-14. MAIRENA DEL ALJARAFE

CUEVAS
REBOLLO
RAMON
SANTOS

Firmado digitalmente por
CUEVAS REBOLLO RAMON

DIAZ
GOMEZ
JESUS -

Equipo redactor:



FERRAL
SEVILLA
JORGE

Firmado por
CARLOS IGLESIAS
GARCÍA el día
07/06/18 con un
certificado emitido
por FNMT

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	1/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==		



Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	2/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==		



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SR-14
PGOU 2003 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

INDICE

INTRODUCCION

1. OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.
2. PROMOTOR.
3. EQUIPO REDACTOR.

MEMORIA DE INFORMACION

1. AMBITO DE ACTUACION.
2. DETERMINACIONES URBANISTICAS.
3. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

MEMORIA DE ORDENACION

1. ANALISIS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

PLANOS


RE-01. SITUACIÓN.

RE-02. ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE DESARROLLO.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SR-14 - PGOU2003 MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA

Promueve: COMISION GESTORA SECTOR SR-14. MAIRENA DEL ALJARAFE

3

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01	
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	3/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==			

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	4/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==		



INTRODUCCION.

1. OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

El objeto de un **Plan Parcial de Ordenación** conforme al artículo 13 de la ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía, de 17 diciembre (con última modificación por la ley 6/2016 de 1 de agosto) como instrumento de planeamiento, es el de establecer la ordenación pormenorizada y de desarrollo de un Sector del Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, el presente Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-14 del PGOU 2003 de Mairena del Aljarafe, contendrá las siguientes determinaciones:

- a) *El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.*
- b) *La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.*
- c) *La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.*
- d) *El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.*
- e) *El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas. En el marco de la programación secuencial del Plan General de Ordenación Urbanística, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, podrán efectuarse alteraciones en el plan de etapas, garantizando la funcionalidad de cada una de ellas.*
- f) *La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.*

PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SR-14 - PGOU2003 MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA

Promueve: COMISION GESTORA SECTOR SR-14. MAIRENA DEL ALJARAFE

5

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	5/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==		




El Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-14, tendrá el siguiente contenido documental para su tramitación:

- Introducción.
- Memorias:
 - De Información.
 - De Ordenación.
 - De Participación.
- Normativa Urbanística (Ordenanzas)

En la memoria de Ordenación se desarrollará:

- Plan de etapas
- Estudio económico financiero
- Medios económicos del promotor
- Estudio de sostenibilidad económica
- Planos:
 - De Información.
 - De Ordenación
- Resumen ejecutivo

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01	
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	6/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==			

2. PROMOTOR.

El promotor del presente Plan Parcial de Ordenación, es la **COMISION GESTORA DEL SECTOR SR-14, DE MAIRENA DEL ALJARAFE**, representada por:

D. Fernando Rodríguez Estacio, Gerente de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Mairena del Aljarafe y representante de la Administración en esta Comisión Gestora.


D. José Ignacio Morcilo Cayón, actuando en nombre y representación de ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA (en adelante ALTAMIRA), como apoderado, en virtud de escritura de poder que acredita, otorgada en Boadilla del Monte, el día 24 de julio de 2013, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Gonzalo Sauca Polanco, con el nº 4.401 de su protocolo; cuya copia se adjunta a la presente acta.

El pasado día 4 de Octubre de 2016, se celebró la Asamblea General Extraordinaria de la COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR SR-14 DE MAIRENA DEL ALJARAFE, en la sala de reuniones de la GMU de dicho municipio, la cual acordó en el punto cuarto, entre otros, la contratación de la empresa **BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.** para la redacción del presente Plan Parcial de Ordenación SR-14, del PGOU Mairena del Aljarafe 2003.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SR-14 - PGOU2003 MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA

Promueve: COMISION GESTORA SECTOR SR-14. MAIRENA DEL ALJARAFE

7

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01	
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	7/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==			

3. EQUIPO REDACTOR.

La Comisión Gestora del Sector SR-14, encarga con fecha 4 de octubre de 2016, a la empresa **BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.**, inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0137, la redacción del presente documento, con el siguiente equipo técnico redactor:

TECNICOS REDACTORES ASIGNADOS

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto. Urbanista AETU. (Co-director). COA Sevilla 004853

Carlos Iglesias García, arquitecto. (Co-director). COA Córdoba 276

Jorge Ferral Sevilla, arquitecto urbanista. (Coordinador del equipo). COA Sevilla 006521

Jesús Díaz Gómez, arquitecto. COA Sevilla 004835

TECNICOS COLABORADORES

Isabel Jiménez López, arquitecta.

Ismael Ferral Sevilla, arquitecto, arquitecto técnico, y PMP

Pablo Núñez de la Torre, arquitecto.

Rodrigo Caballero Vegazones, abogado urbanista.

Damián Macías Rodríguez. Técnico Ambiental. Geógrafo Urbanista.

Enrique Figueroa Clemente. Biólogo. Catedrático Ecología. Experto Medio Ambiente.

Miguel Barea Muñoz, geógrafo. Técnico GIS

Alberto Carrión García, arquitecto.

Inmaculada Núñez García, arquitecta.

Pilar Fernández Rueda, arquitecta.

Macarena Castillo Párraga, arquitecta.

Manuel Cansino Conejero, arquitecto técnico.

Luis Romero Reynaldo, ingeniero industrial.

Zoraida Curiel Avila ingeniero técnico industrial

Blanca Padules Bastero, administración.



Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01	
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	8/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==			

MEMORIA DE INFORMACION.

1. AMBITO DE ACTUACION.

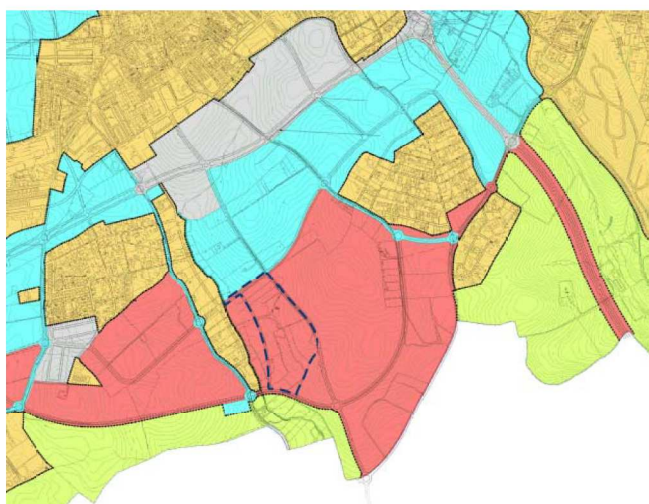
El ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación, corresponde con el Sector SR-14 del PGOu de Mairena del Aljarafe, el cual se aprobó por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en sesión celebrada el día 23 de mayo de 2003, y fue publicado en el BOP. núm. 181 de fecha 6 de agosto de 2003.

La Adaptación a la LOUA (ley 7/2002) se aprobó en el Pleno del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, el día 26 de marzo de 2010, y publicado el acuerdo en el BOP. núm. 98, el día 30 de abril de 2010. Se trata de un Suelo Urbanizable Sectorizado por PGOU, de uso Residencial, programado para el segundo cuatrienio del mismo, y prevista su ejecución por Sistema de Compensación.

Actualmente, el Sector del SR-14 "Caño Real" conforme con al TRLS/08 se encuentra en situación básica rural. Cabe señalar que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), fue publicado con fecha 29 de diciembre de 2006, en el BOJA el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, regulando y limitando, entre otros aspectos el crecimiento máximo posible a desarrollar por cada municipio.

El Ayuntamiento tiene pendiente iniciar la adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística al POTA, y por tanto, revisar la programación y los crecimientos previstos.


La tramitación del presente documento del Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-14, conllevará la inclusión en dicha re-programación, y puesta en carga.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SR-14 - PGOU2003 MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA

Promueve: COMISION GESTORA SECTOR SR-14. MAIRENA DEL ALJARAFE

9

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01	
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	9/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==			

2. DETERMINACIONES URBANISTICAS.


Las determinaciones urbanísticas del Sector SR-14, corresponde con las indicadas en la Ficha de dicho Sector en el PGOU 2003, modificadas en la Innovación 4ª del mismo de cuyo aprobación definitiva fue en noviembre de 2010, junto con las Normas Urbanísticas del PGOU.

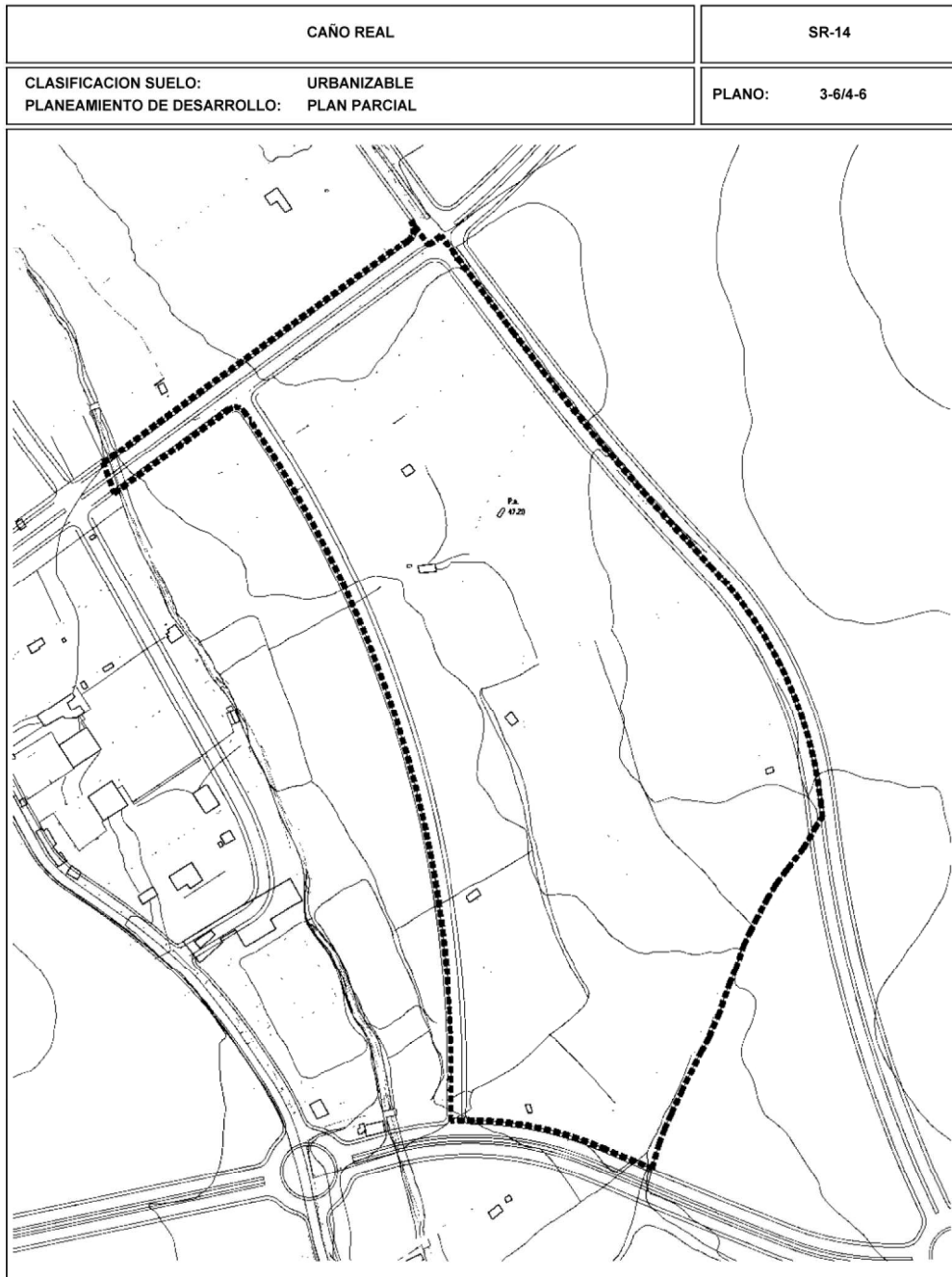
Se muestran a continuación ambas fichas, siendo actualmente de vigencia la segunda (Nov 2010):

FICHA PGOU 2003

CAÑO REAL		SR-14	
CLASIFICACION SUELO:	URBANIZABLE	PLANO:	3-6/4-6
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL		
OBJETIVOS: Ordenación de suelos con nuevos desarrollos residenciales de baja densidad en el sector sur del termino			
CARACTERISTICAS DE ORDENACION:			
Superficie Bruta:	95.377 m ²	Uso:	Aprovechamiento
Densidad de vivienda :	32 viv/ ha (305 viv)		
Cesiones	Espacio Libre 5.500 m ²	Residencial Unifamiliar:	0,45 m ² c/ m ² s
	Docente 3.660 m ²		
	SIPS 3.050 m ²		
		Ap. Total:	42.920 m ² c
El uso global será el residencial unifamiliar, a desarrollar en diversos usos pormenorizados de vivienda unifamiliar (adosada, pareada o aislada.) Se podrá destinar como máximo el 15 % del aprovechamiento a usos pormenorizados de vivienda plurifamiliar. Por la proximidad del polideportivo de Caño real ASGE-8, se concentraran todas las cesiones de suelo destinado a uso deportivo establecidas por el Plan Parcial, junto con el resto de equipamientos destinados a SIPS. Se proyecta un distribuidor urbano al norte del sector que enlace el Camino del Jardínillo ASGV-11 con la Carretera de Palomares. Las cesiones de espacios libres se podrán concentrar en la proximidad del Parque Caño Real ASGEL-10 desplazando el viario que sirve de limite entre ambas actuaciones. Se respetarán los trazados de los distribuidores viarios reflejados en los planos de ordenación del Suelo Urbanizable.			
PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO			
GESTIÓN:			
Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	SUD 2º Cuatrienio	Ap. del sector.:	42.920 UA.
Ap. Tipo:	0,431788 UA/ m ²	Ap. Tipo:	41.183 UA.
Cesiones:	Espacios libres, docente, deportivo, SIPS, viario local.		
Instrumentos:	Proyecto de compensación, proyecto de urbanización.		
CARGAS:			
Urbanización Viario:	30.520 m ² x 69,00 €/ m ² =		2.105.880 €
Urbanización Espacios Libres:	5.500 m ² x 50,10 €/ m ² =		275.550 €
Gestión:	2.381.430 € x 25% =		595.357 €
Total:			2.976.787 €
FINANCIACIÓN:			
Privada			
Valor del Aprovechamiento Residencial Plurifamiliar :	6.438 m ² x 180,30 €/ m ² =		1.160.771 €
Valor del Aprovechamiento Residencial Unifamiliar:	36.482 m ² x 240,40 €/ m ² =		8.770.273 €
Total:			9.931.044 €
CARGAS SISTEMAS GENERALES:			
Los propietarios de suelo deberán contribuir a la financiación de costes de construcción de los Sistemas Generales en la cuantía establecida en el Estudio Económico Financiero.			

10

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01	
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	10/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==			



PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SR-14 - PGOU2003 MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA

Promueve: COMISION GESTORA SECTOR SR-14. MAIRENA DEL ALJARAFE

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	11/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==		



FICHA PGOU MODIFICADO 2010

SR-14 Caño Real

CAÑO REAL		SR-14	
CLASIFICACIÓN SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:		URBANIZABLE PLAN PARCIAL	
		PLANO: 3-6/4-6	
OBJETIVOS: Ordenación de suelos con nuevos desarrollos de uso global Residencial Media Densidad en el sector sur del término. A través del proceso de ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA del PGOU esta Actuación adecua sus características de ordenación para poder reservar suelo para vivienda protegida.			
CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:			
Superficie Bruta: 95.377 m ²		PARÁMETROS NO ESTRUCTURALES	
PARÁMETROS ESTRUCTURALES		Tipología dominante: Residencial Plurifamiliar o Unifamiliar	
Uso Característico: Residencial		Edificabilidad Global: 50.494 m ² c	
Coefficiente Edificabilidad Global: 0,53 m ² /m ² s		Nº máximo de viviendas total: 452	
Densidad de Viviendas: 47,4 viv/ha		Vivienda Protegida –mínimo-: 144	
Vivienda Protegida: 30% edificabilidad residencial		Vivienda Libre –máximo-: 308	
		CESIONES A REALIZAR	
		Espacio Libre: 9.090 m ² s	
		Docente: 4.520 m ² s	
		SIPS: 3.615 m ² s	
El uso global será el residencial, a desarrollar en diversos usos pormenorizados de vivienda unifamiliar o plurifamiliar. Por la proximidad del polideportivo de Caño real ASGE-8, se concentraran todas las cesiones de suelo destinado a uso deportivo establecida por el Plan Parcial, junto con el resto de equipamientos destinados a SIPS. Se proyecta un distribuidor urbano al norte del sector que enlace el Camino del Jardínillo ASGV-11 con la Carretera de Palomares. Las cesiones de espacios libres se podrán concentrar en la proximidad del Parque Caño Real ASGEL-10 desplazando el viario que sirve de limite entre ambas actuaciones. Se respetarán los trazados de los distribuidores viarios reflejados en los planos de ordenación del Suelo Urbanizable. El número máximo de plantas será de seis (6) con veinte (20) metros de altura			
PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO			
GESTIÓN:			
Sistema de actuación: Compensación		Titularidad: Privada	
Iniciativa: Privada			
Área de Reparto: SUD 2º Cuatrienio			
Ap. Tipo A.R. S.U.D. 2º C	0,431788 UA/ m ²	Ap. Tipo: 41.183,00 UA.	
		Ap. Sector SR-14 (PGOU)	42.920,00 UA
		Ap. Vivienda Protegida	7.574,12 UA
		Ap. Vivienda Libre	33.345,88 UA
Cesiones:	Espacios libres, docente, deportivo, SIPS, viario local.		
Instrumentos:	Proyecto de compensación, proyecto de urbanización.		
CARGAS:			
Urbanización Viario:	30.520 m ² x 69,00 € / m ² =	2.105.880 €	
Urbanización Espacios Libres:	5.500 m ² x 50,10 € / m ² =	275.550 €	
Gestión:	2.381.430 € x 25% =	595.357 €	
Total:		2.976.787 €	
FINANCIACIÓN:			
Privada			
Valor del Aprovechamiento Residencial Vivienda Protegida:	15.148 m ² x 180,30 € / m ² =	2.731.220 €	
Valor del Aprovechamiento Residencial Vivienda Libre:	35.346 m ² x 240,40 € / m ² =	8.497.178 €	
Total:		11.228.398 €	
CARGAS SISTEMAS GENERALES: Los propietarios de suelo deberán contribuir a la financiación de costes de construcción de los Sistemas Generales en la cuantía establecida en el Estudio Económico Financiero.			

12

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	12/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==		





PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SR-14 - PGOU2003 MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA

Promueve: COMISION GESTORA SECTOR SR-14. MAIRENA DEL ALJARAFE

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	13/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==		



3. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR

La unidad reparcelable, a efectos de gestión, queda establecida por el Sector SR-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, un Sistema General Exterior adscrito al mismo (parte del ASGV 24), así como otro Sistema General Exterior adscrito al Sector, que mediante convenio ya ha sido incorporado como propietario con derecho de aprovechamiento (ver anexo de convenio y acta ocupación).

En la siguiente tabla se puede observar el resumen:

UNIDAD REPARCELABLE	SUPERFICIE
SR-14	95.377
PROPIETARIOS CON APROVECHAMIENTO POR CONVENIO	
M DOLORES RUFINO MARTÍN y MANUEL JOSÉ DELGADO CHÁVEZ	1.031,62
SSGG ADSCRITOS AL SECTOR ASGV-24	
M DOLORES RUFINO MARTÍN y MANUEL JOSÉ DELGADO CHÁVEZ	2.991,19
TOTAL UNIDAD REPARCELABLE	99.399,81

Situación del SSGG adscrito al Sector



Situación del SSGG adscrito en el ASGV-24



Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	14/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==		



MEMORIA DE ORDENACION.

1. ANALISIS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

Se indica a continuación el cuadro de superficies, de la Ordenación planteada para el Sector SR-14:

Usos Lucrativos:	(44,60 %)	42.541 m²
- Residencial: Vivienda Libre	(39,99 %)	(38.140,00 m ²)
- Residencial: Vivienda Protegida	(4,61 %)	(4.401,00 m ²)
Sistemas Locales de Espacios Públicos:	(12,36 %)	11.791 m²
- Espacios Libres	(12,36 %)	(11.791,00 m ²)
Sistemas Locales de Equipamientos	(11,08%)	10.570 m²
- Equipamiento	(11,08%)	(10.570,00 m ²)
Sistemas de comunicaciones	(32,93 %)	31.404 m²
- Red viaria rodada, peatonal y aparcamientos	(32,93 %)	(31.404,00 m ²)
Superficie Total del Sector SR-14	(100,00 %)	95.377 m²

3.1 JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS DOTACIONALES.

Se indica a continuación la justificación del uso dotacional, tanto en cumplimiento de la ficha del PGOU, como del artículo 17 de la LOUA, así como del Anexo del Reglamento de Planeamiento (RP):

Según ficha PGOU:

Espacios Libres	9.090 m ² s
Educativo.	4.520 m ² s
SIPS.	3.615 m ² s

Conforme al Art. 17 de la LOUA las reservas dotacionales TOTALES del Sector SR 14 estarían en la horquilla comprendida entre:


Edificabilidad total Residencial del Sector: 46.454,48 m²t
 30 m²s/100 m²t Residencial, 13.936,34 m²s (14, 61%) (30,83 m²s / Viv.)

Y

PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SR-14 - PGOU2003 MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA

Promueve: COMISION GESTORA SECTOR SR-14. MAIRENA DEL ALJARAFE

15

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01	
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	15/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==			

55 m²s/100 m²t Residencial, 25.549,96 m²s (26, 79%)(56,52 m²s / Viv.)

Según los mínimos exigidos por el **Reglamento de Planeamiento** las reservas dotacionales de Espacios Libres y Equipamientos Públicos del Sector SR-14 serían (Unidad Básica, hasta 500 viviendas):

Superficie total: 95.377 m²
 Número de viviendas: 452

Espacios libres, 10% 9.537 m²s (10 %)
 Educativo, 12 m²/vivienda 5.424 m²s (5,69 %)
 Unidad escolar completa: preescolar-guardería 1.000 m² + centro EGB 5.000 m²6.000 m²
 SIPS:
 Deportivo 6 m²/vivienda 2.712 m²s (2,84 %)
 Social+ comercial 4 m² /vivienda 1.808 m²s (1,90 %)
 Total SIPS 4.520 m²s (4,74 %)

Total, 20.057,70 m²s (21,03%) (44,37 m²s / Viv.)

Propuesta del Plan Parcial SR 14:


Espacios libres, 11.791 m²s (12,36%)
 Educativo, 6.005 m²s (6,30 %)
 SIPS:
 Deportivo 2.750 m²s (2,88%)
 Social+comercial 1.815 m²s (1,90 %)
 Total SIPS 4.565 m²s (4,79%)
 Total, **22.361 m²s (23,44%)** (49,47 m²s / Viv.)

(48,13 m² suelo/100 m² t residencial)

Por tanto se cumple con todas las reservas de Dotaciones:

En resumen:

	FICHA PGOU	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	LOUA. ARTICULO 17		PLAN PARCIAL SR-14
ESPACIOS LIBRES	9090	9.537,70	9537,7		11.791,00
EDUCATIVO	4520	6.000,00	EL TOTAL DE LAS DOTACIONES ESTARÁ COMPRENDIDO ENTRE:		6.005,00
SIPS	3615	4.520,00			4.565,00
DEPORATIVO		2.712,00			2.750,00
SOCIAL+COMERCIAL		1.808,00			1.815,00
TOTAL	17225	20.057,70			13.936,34

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01	
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	16/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==			

Los equipamientos previstos en el presente Plan Parcial serán por tanto:

EQ-SIPS-D1	SIPS	1.342,00
EQ-SIPS-D2	SIPS	1.408,00
EQ-SIPS-S-C	SIPS	1.815,00
SIPS TOTAL	TOTAL	4.565,00
EQ-E	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	6.005,00

Tanto las dotaciones de espacios libres como de equipamiento previstos en la ordenación son de titularidad y uso público en cumplimiento de las reservas dotacionales del sector. No obstante la reserva de terciario-comercial prevista en el presente Plan Parcial será de uso privado, en cumplimiento de la reserva del 8 % de edificabilidad que se debe destinar según determinaciones de la ficha del Sector SR-14 del PGOU de Mairena del Aljarafe.

3.2 JUSTIFICACIÓN DE RESERVA DE APARCAMIENTOS

Según normativa del PGOU, la reserva mínima de aparcamientos es de 1 plaza por cada 100 m2 construidos. Se han delimitado plazas de aparcamientos vinculadas a viario con un mínimo de dimensiones de 5 x 2,5 m2. El mínimo exigido es de 504 plazas (50.494 m2t / 100). La ordenación plantea 523 plazas de aparcamiento, incluyendo 11 aparcamientos accesibles en cumplimiento de Decreto 293/2009 de Accesibilidad. Así mismo, al superar en 19 plazas las mínimas exigidas no habrá problemas de cumplimiento de aparcamientos en los necesarios accesos futuros a las parcelas así como de ubicación de contenedores.

3.3 DENSIDAD DE VIVIENDAS

En el caso de proyectarse apartamentos de las características del Artículo 11.30 de las NNUU del PGOU, el nº máximo de unidades de viviendas convertibles en apartamentos sería de 135, que proporcionarían 203 apartamentos (30% del nº total de viviendas).

El número total de unidades residenciales se elevaría a 520.

En los cuadros de características se indica para cada parcela residencial el nº máximo de viviendas y el nº máximo de unidades residenciales (viviendas+apartamentos), en caso de proyectar apartamentos de las características reguladas en el Artículo 11.30 NNUU PGOU.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SR-14 - PGOU2003 MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA

Promueve: COMISION GESTORA SECTOR SR-14. MAIRENA DEL ALJARAFE

17


Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01	
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	17/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==			

TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES

USO RESIDENCIAL										
DENOMINACIÓN	ORDENANZA /TIPOLOGIA	SUPERFICIE m ²	NUM VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD AD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD AD Terciaria	EDIFICABILIDAD AD TOTAL	ALTURA EDIFICACIÓN	M ² /VIV	Nº VIVI CONVERTIBLES	Nº TOTAL CON 3X2
M1 (VP)	EAP (EDIFICACIÓN ABIERTA)	2.050,00	69	7.258,54		7258,54	PB+V	105,196	20	79
M2 (VP)	EAP (EDIFICACIÓN ABIERTA)	2.351,00	75	7.889,70		7889,7	PB+V	105,196	22	86
M3 (VL)	EAL (EDIFICACIÓN ABIERTA)	4.485,00	84	8.400,00	1000	9.400,00	PB+IV	100	25	97
M4 (VL)	EAL (EDIFICACIÓN ABIERTA)	4.426,00	84	8.400,00	1000	9.400,00	PB+IV	100	25	97
M5 (VL)	EC (EDIFICACIÓN EN CONDOMINIO)	28.300,00	140	14.506,24	2039,52	16.545,76	PB+V	103,62	43	161
		41.612,00	452	46.454,48	4.039,52	50.494,00			135	520
										43,63%

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	18/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==		



DOTACIONES					
ESPACIOS LIBRES					
	SUPERFICIE PROPUESTA				
EL-1	PARQUES Y JARDINES	7.032,00			
EL-2	PARQUES Y JARDINES	4.759,00			
		11.791,00			12,36%
EQUIPAMIENTOS					
	SUPERFICIE PROPUESTA				
EQ-SIPS-D1	SIPS	1.342,00			
EQ-SIPS-D2	SIPS	1.408,00			
EQ-SIPS-S-C	SIPS	1.815,00			
SIPS TOTAL	TOTAL	4.565,00			
EQ-E	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	6.005,00			
		10.570,00			11,08%
RED VIARIA					
	SUPERFICIE				
RED VIARIA TOTAL	TOTAL	31.404,00			32,93%
APARCAMIENTOS	523 PLAZAS			504 plazas	
PROPUESTO	DIMENSION			5X2,5 m	
S	ES 5X2,5 m				
				1 plaza / 100 m ² construidos	
TOTAL SUPERFICIE SR-14		95.377,00			100,00%

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	19/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==		



Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	20/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==		



PLANOS


RE-01. SITUACIÓN.

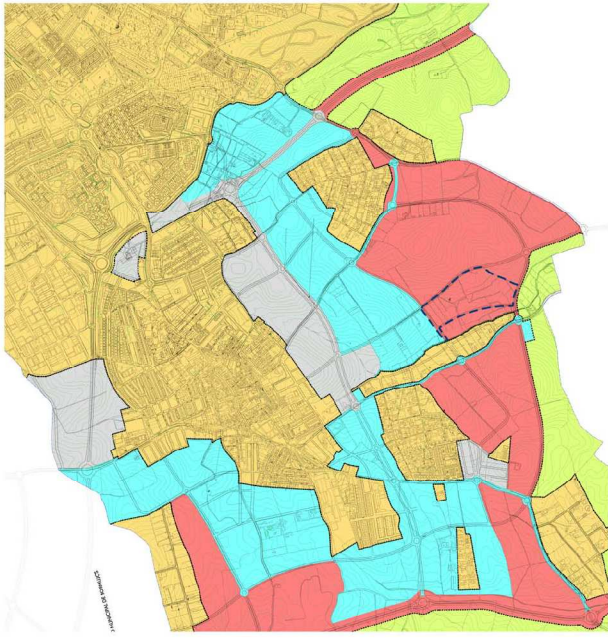
RE-02. ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE DESARROLLO.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SR-14 - PGOU2003 MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA

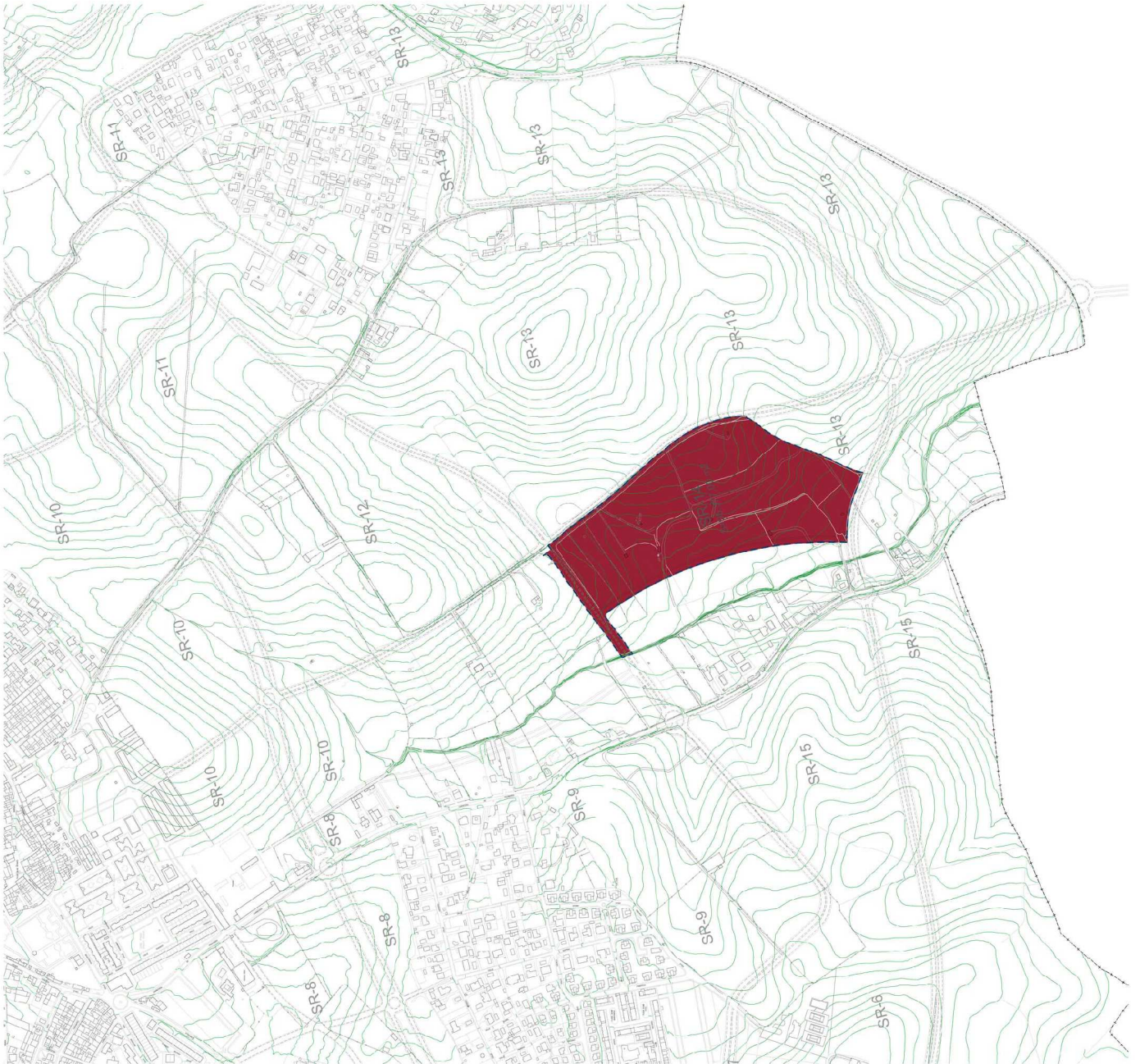
Promueve: COMISION GESTORA SECTOR SR-14. MAIRENA DEL ALJARAFE

21

Código Seguro De Verificación:	yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01	
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	21/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yfOw0DcHlxbbiQXolAc6tA==			



SECTOR 3R-14 "CAÑO REAL"



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR "SR-14" "CAÑO REAL", PGOU MAIRENA DEL ALJARAJE

SITUACIÓN RE-01

ESCALA: 1/5.000 ABRIL 2016

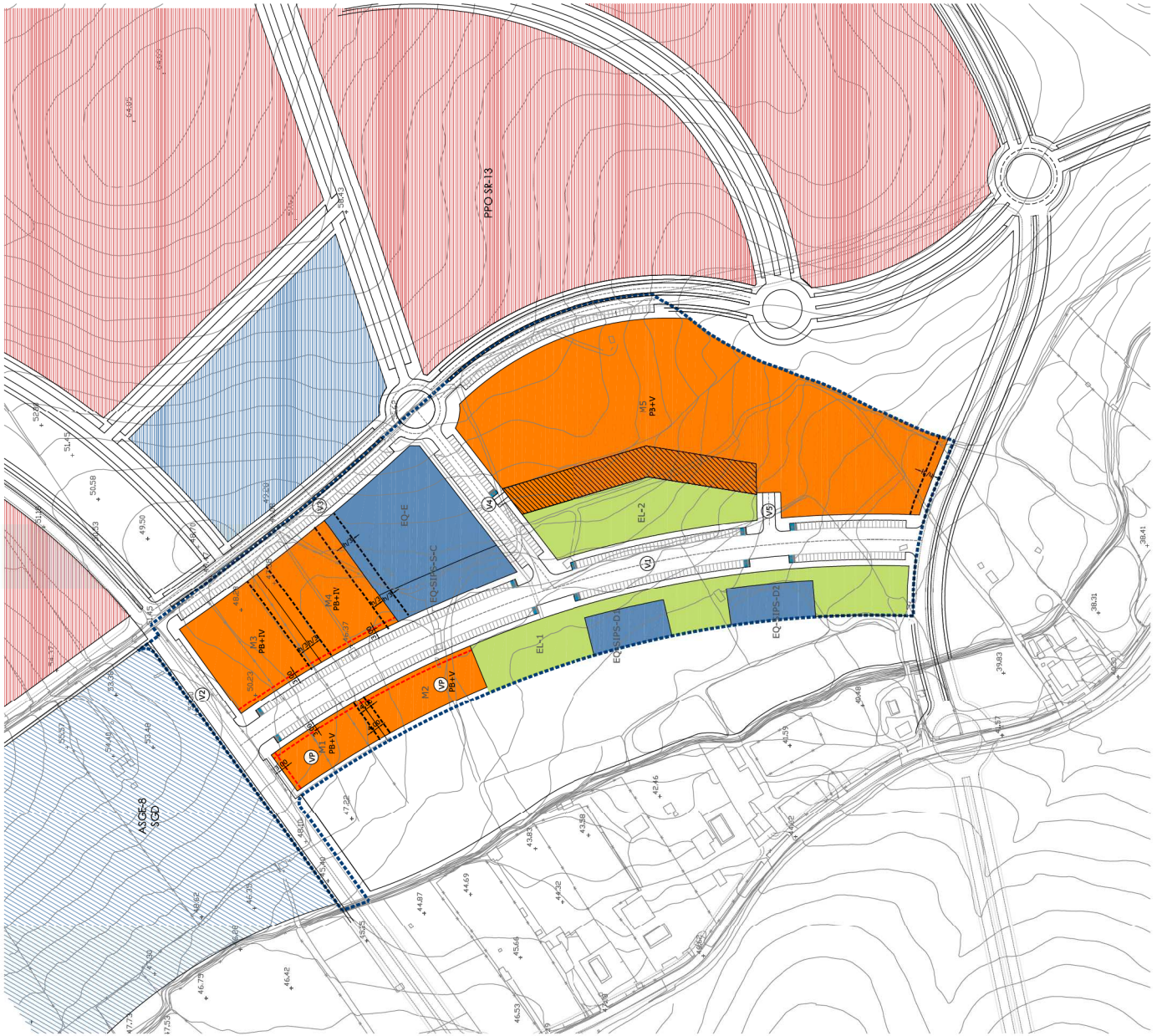
INICIATIVA: COMISIÓN GESTORA SR-14 CRIPPO SANTANDER

REDACTORES: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.



Código Seguro De Verificación:	yf0w0DcH1xbblQXo1Ac6tA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/02/2019 11:02:01
Observaciones	DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2016. EL SECRETARIO	Página	22/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yf0w0DcH1xbblQXo1Ac6tA==		





USOS	
	RESIDENCIAL
	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
	SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO

DETERMINACIONES GRAFICAS	
	SECTOR SR-14 "CAÑO REAL"
	PB+V
	VIVIENDA PROTEGIDA
	UBICACIÓN OBLIGATORIA DEL TERCERARIO
	TIPO DE VIARIO
	APARCAMIENTO 5.00 X 2.50
	APARCAMIENTO ACCESIBLE
	RETRANQUEO MÍNIMO
	RETRANQUEO MÁXIMO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
 SECTOR "SR-14" "CAÑO REAL", PGOU MAIRENA DEL ALJARAJE

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE DESARROLLO RE-02

ESCALA: 1/2.000 ABRIL 2018

INICIATIVA: COMBÓN GESTORA SR-14 Y GRUPO SANTANDER

Redacción: BIRÓ4 ARCHITECTOS S.L.P.

Grupo **Santander**

buró4

Código Seguro De Verificación:	yf0w0DcH1xbbiQXo1Ac6tA==	Estado:	Firmado	Fecha y hora:	11/02/2019 11:02:01
Firmado Por:	Juan Damian Aragón Sánchez	Página:	23/23		
Observaciones:	DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2018 EL SECRETARIO				
Url De Verificación:	https://portal1.dipusevilla.es/vfirmaYtos/code/yf0w0DcH1xbbiQXo1Ac6tA==				

