



Ayuntamiento de  
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**INDICE  
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

<b>1</b>	<b>FUNDAMENTOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.....</b>	<b>1</b>
1.1	FUNDAMENTOS LEGALES.....	2
1.2	FUNDAMENTOS URBANISTICOS.....	3
1.3	FUNDAMENTOS OPERATIVOS .....	3
<b>2</b>	<b>OBJETIVOS GENERICOS DE LA REVISIÓN.....</b>	<b>4</b>
2.1	UN PROYECTO DE CIUDAD PENSADO A LARGO PLAZO .....	5
2.2	PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO .....	5
2.3	INTEGRACIÓN DE MAIRENA EN UN MARCO URBANÍSTICO SUPERIOR AL TERRITORIO MUNICIPAL .....	6
2.4	EQUILIBRIO ENTRE EL DISFRUTE DEL SUELO Y EL VALOR PRODUCTIVO DEL MISMO. DIVERSIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES .....	6
<b>3</b>	<b>FINES Y OBJETIVOS ESPECIFICOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....</b>	<b>7</b>
3.1	POTENCIACION DE MAIRENA EN EL MARCO METROPOLITANO .....	7
3.2	AMPLIACIÓN Y TERMINACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA DE MAIRENA DEL ALJARAFE .....	9
3.3	MEJORA DE LAS PROBLEMÁTICAS ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS ZONAS URBANAS .....	11
3.3.1	CASCO HISTORICO.....	11
3.3.2	ZONAS DE EXTENSIÓN DEL CASCO HISTORICO .....	11
3.3.3	LEPANTO.....	11
3.3.4	MONTEALTO.....	11
3.3.5	CAVALERI.....	11
3.3.6	LOS ALCORES.....	11
3.3.7	CIUDAD EXPO.....	12
3.3.8	SECTOR CARRETERA SAN JUAN-PALOMARES .....	12
3.3.9	SIMÓN VERDE .....	12
3.3.10	P.I.S.A. ....	12
3.3.11	PARCELACIONES AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO .....	12
3.3.12	POLIGONO PERALTA.....	12
3.4	MEJORA DE LA CALIDAD Y CANTIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES .....	13
3.4.1	LOS SISTEMAS GENERALES .....	14
3.4.1.1	Sistema General de Espacios Libres .....	14
3.4.1.2	Sistema General de Equipamientos.....	14
3.4.1.2.1	Equipamiento educativo .....	14
3.4.1.2.2	Equipamiento deportivo.....	14



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

3.4.1.2.3	Servicios de Interés Público y Social.....	14	4.2.1.6	Sector Sur-Este.....	31
3.4.2	LOS SISTEMAS LOCALES .....	15	4.2.2	ACTUACIONES DE RECUALIFICACIÓN Y MEJORA DE LAS DISTINTAS BARRIADAS.....	31
3.4.2.1	Sistemas Locales de Espacios Libres.....	15	4.2.2.1	Centro Histórico-Ensanche Sur.....	31
3.4.2.2	Sistema Local de Equipamiento Educativo.....	15	4.2.2.2	Centro Histórico- Ensanche noreste .....	31
3.4.2.3	Sistema Local de Equipamiento Deportivo .....	16	4.2.2.3	Lepanto .....	32
3.4.2.4	Sistema Local de Equipamientos de Interés Público y Social.....	16	4.2.2.4	Cavaleri-Montealto.....	32
3.4.3	DIAGNÓSTICO POR ZONAS .....	16	4.2.2.5	Ciudad Aljarafe-Los Alcores.....	32
3.4.3.1	Simón Verde.....	16	4.2.2.6	Ciudad Expo .....	32
3.4.3.2	Alcores.....	17	4.2.2.7	Simón Verde .....	33
3.4.3.3	Lepanto.....	17	4.2.2.8	Polígono P.I.S.A.....	33
3.4.3.4	Cavaleri.....	17	4.2.2.9	Parcelaciones en la carretera de Palomares .....	33
3.4.3.5	Ciudad Expo .....	17	4.2.2.10	Parcelaciones en la Carretera de Almensilla .....	33
3.4.3.6	Centro-Ensanche noroeste.....	17	4.2.2.11	Polígono Peralta .....	33
3.4.3.7	Centro-Ensanche suroeste.....	17	4.2.3	PROPUESTA DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES .....	33
3.5	MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES URBANAS .....	18	4.2.3.1	El marco de referencia y los criterios de intervención.....	34
3.5.1	ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	18	4.2.3.2	Sistemas Generales.....	35
3.5.2	ELECTRICIDAD.....	18	4.2.3.2.1	Sistema General de Espacios Libres.....	35
3.5.3	RED DE SANEAMIENTO.....	18	4.2.3.2.2	Sistema General Deportivo .....	37
3.5.4	RED TELEFÓNICA .....	19	4.2.3.2.3	Sistema General Educativo .....	37
3.6	ACTUACIONES DE DESARROLLO PROPORCIONADAS A LAS DEMANDAS DE SUELO .....	19	4.2.3.2.4	Sistemas Generales de Interés Público y Social .....	37
3.6.1	NECESIDADES Y OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL.....	19	4.2.3.3	Sistemas Locales.....	38
3.6.2	NECESIDADES DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS.....	20	4.2.3.3.1	Los Sistemas Locales en el Suelo Urbano .....	38
3.7	PROTECCION Y RECUALIFICACION DEL MEDIO FISICO Y DEL ESPACIO RURAL .....	21	4.2.3.3.1.1	Centro Oeste.....	38
3.7.1	CORNISA SUR DEL ALJARAFE .....	21	4.2.3.3.1.2	Ensanche .....	39
3.7.2	LAS VIAS PECUARIAS.....	21	4.2.3.3.1.3	Ciudad Expo.....	39
4	PROPUESTAS DE ORDENACIÓN .....	23	4.2.3.3.1.4	Cavaleri.....	39
4.1	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.....	23	4.2.3.3.1.5	Alcores-Ciudad Aljarafe .....	39
4.1.1	MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO METROPOLITANO .....	23	4.2.3.3.1.6	Lepanto .....	40
4.1.2	ORDENACIÓN DE LOS USOS GLOBALES EN EL TERRITORIO MUNICIPAL .....	24	4.2.3.3.1.7	Simón Verde .....	40
4.1.2.1	Suelos de Comisa y Alcores.....	24	4.2.3.3.1.8	Resto de las zonas .....	40
4.1.2.2	Suelos del Sector Central del Aljarafe y Polígono P.I.S.A.....	24	4.2.4	ACTUACIONES DE AMPLIACIÓN Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	41
4.1.2.3	Suelos del Centro Histórico de Mairena y su área de expansión.....	25	4.2.4.1	Abastecimiento de Agua.....	41
4.1.2.4	Espacio rural Vaguada del Río Pudio .....	25	4.2.4.2	Electricidad .....	42
4.1.2.5	Espacios-limite entre las grandes zonas de uso .....	26	4.2.4.3	Alcantarillado .....	42
4.1.3	SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES .....	26	4.2.4.4	Telecomunicaciones .....	42
4.1.3.1	Intervenciones sobre la Red de Interés General del Estado.....	26	4.3	EL SUELO NO URBANIZABLE.....	43
4.1.3.2	Intervenciones sobre la Red Arterial Metropolitana .....	27	4.3.1	LA VAGUADA DEL RÍO PUDIO.....	43
4.1.3.3	Intervenciones sobre la Red Sectorial Metropolitana.....	27	4.3.2	LA VAGUADA DEL PORZUNA .....	43
4.1.3.4	Red Viaria urbana.....	28	4.3.3	CORNISA ORIENTAL .....	43
4.1.3.5	Transportes públicos.....	29	4.3.4	VIAS PECUARIAS .....	43
4.2	LA ORDENACIÓN DE LA CIUDAD .....	30	4.3.5	ZONA OCCIDENTAL .....	43
4.2.1	ACTUACIONES DE CRECIMIENTO Y NUEVO DESARROLLO .....	30	4.3.6	ZONA PERIURBANA .....	44
4.2.1.1	Sector Central.....	30	5	CLASIFICACION DEL SUELO .....	45
4.2.1.2	Sector Centro-Oeste.....	30	6	CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS DE ZONAS .....	58
4.2.1.3	Sector Noroeste.....	30	6.1	ZONA RESIDENCIAL CENTRO HISTORICO .....	58
4.2.1.4	Sector Oeste.....	30	6.2	ZONA RESIDENCIAL DE ENSANCHE TRADICIONAL Y ENSANCHE MANZANA .....	59
4.2.1.5	Sector Sur-Oeste .....	31			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

6.3	RESIDENCIAL BLOQUE INTENSIVO Y BLOQUE EXTENSIVO.....	60
6.4	CONJUNTOS RESIDENCIALES .....	60
6.5	UNIFAMILIAR AISLADA .....	60
6.6	UNIFAMILIAR ADOSADA .....	61
6.7	TERCIARIO .....	61
6.8	INDUSTRIAL .....	62
6.9	PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO E HISTORICO .....	62
7	CRITERIOS Y PROPUESTAS DE GESTION URBANISTICA .....	63
7.1	GESTION DEL SUELO URBANIZABLE .....	64
7.2	GESTION DEL SUELO URBANO .....	74
7.2.1	AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO .....	74
7.2.1.1	Delimitación de las Áreas de Reparto .....	74
7.2.1.2	Calculo del Aprovechamiento Tipo .....	75
7.2.2	GESTION DE LOS SISTEMAS GENERALES .....	78
7.2.3	ACTUACIONES DE GESTIÓN .....	78
7.2.4	RÉGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD .....	78



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **1 FUNDAMENTOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL**

La ordenación urbanística de Mairena del Aljarafe está regulada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 27 de Junio de 1985.

Las diferentes circunstancias actuales de Mairena del Aljarafe en relación con las existentes en aquel periodo **justifican la redacción de un nuevo documento de Planeamiento General del municipio**, a saber:

- 1. Las transformaciones territoriales que se han producido en el conjunto del Área Metropolitana de Sevilla**, y en especial la expansión creciente de todo el sector central del Aljarafe, han dejado las previsiones de ordenación de aquel documento completamente obsoletas, tanto al nivel de la estructura del territorio metropolitano, como al nivel de la ordenación interna del termino municipal.
2. La falta del cumplimiento de las hipótesis de desarrollo previstas por las Normas Subsidiarias de 1985, a lo largo de su excesivo periodo de vigencia, ha generado **la necesidad de tramitar un sin fin de Modificaciones Puntuales del Planeamiento General**, para poder dar cobertura jurídica a la gran cantidad de nuevas actuaciones urbanísticas, no contempladas por las Normas, pero necesarias para la vida urbanística del municipio; generando una política urbanística coyuntural, y sin un orden global y predefinido de ocupación del territorio municipal.
- 3. Las importantes modificaciones que se han producido en la década de los 90 en la legislación urbanística aplicable**, propugnan la necesidad de revisar las Normas Subsidiarias vigentes, para ajustar los criterios de clasificación del suelo, del régimen de propiedad, y de los instrumentos técnicos de gestión y desarrollo del planeamiento, a las nuevas normas legales.

En este sentido el equipo de gobierno del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, aprobó en Pleno, el 26 de Abril de 1.993, la elaboración de los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

Los trabajos de redacción se desarrollaron hasta la fase de Avance del Planeamiento, Exposición al Público, (1997), por el equipo dirigido por D. Luis Recuenco Aguado. A partir de Febrero de 2001, se reinician los trabajos de redacción del Plan General por el equipo dirigido por D. Juan Carlos Muñoz Zapatero.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### 1.1 FUNDAMENTOS LEGALES

Las Normas Subsidiarias de 1985 se redactaron con el soporte legal de la Ley del Suelo de 1975.

Con fecha de 17 de Octubre de 1988 el Pleno del Ayuntamiento acordó la Revisión de las Normas Subsidiarias, y se iniciaron los trabajos correspondientes, que quedaron paralizados, por la entrada en vigor de la Ley 8/90 de Reforma de la Ley del Suelo, y su Texto Refundido 26 de Junio de 1992. **La disposición adicional primera del T.R. de la Ley del Suelo, obligaba al municipio de Mairena del Aljarafe, al sobrepasar los 25.000 habitantes, a dotarse de Plan General, en lugar de Normas Subsidiarias.** Además la disposición transitoria séptima del T.R. otorgaba un plazo máximo para ello de tres años. En ese contexto es cuando en 1993 se inician los trabajos de redacción del Plan General.

**En el transcurso del periodo de elaboración y tramitación del documento de Avance del PGOU, se han producido una sucesión de modificaciones y alteraciones de la legislación urbanística, estatal y autonómica,** así como de otras legislaciones sectoriales, con incidencia sobre el planeamiento, que han generado una situación de interinidad y cierta confusión en la aplicación de los distintos instrumentos legislativos.

A continuación se enumeran los sucesivos textos legales y su incidencia sobre la redacción del Plan General:

Real Decreto Ley 5/1.996 de 7 de Junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, (Modifica los criterios de clasificación del Suelo Urbanizable y el porcentaje de cesión del aprovechamiento tipo al Ayuntamiento, por los particulares).

Sentencia de 20 de Marzo de 1.997 del Tribunal Constitucional en relación con el Real Decreto Legislativo 1/1.992 (que anula la vigencia del TRLS de 1.992) y Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía 1/1.997 de 18 de Junio, por la que se adoptaron, con carácter urgente y transitorio, disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, (que supone la recuperación de vigencia en el ámbito de Andalucía, del TRLS de 1.992, salvo lo dispuesto en el Real decreto Ley 5/1.996), que tiene su refrendo como Ley 7/1.997 de 14 de Abril, y que por tanto esta vigente en ese momento por su carácter de legislación básica, no estando afectada por la Sentencia del Tribunal Constitucional.

Ley 6/1.998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 13 de Abril, (que sustituye y desarrolla los cambios introducidos por la Ley 7/1.997 de 14 de Abril completando una nueva "Ley del Suelo" estatal, de carácter básico, que imprescindiblemente debe ser desarrollada por Leyes de ámbito autonómico.

**En esta situación de "interinidad" en tanto se promulgue una nueva "Ley de Suelo" para el ámbito de Andalucía, el Plan General de Mairena del Aljarafe, se formula de acuerdo con la Ley 1/1.997 de 18 de Junio de la Junta de Andalucía,** mediante la cual se mantiene en vigor en la Comunidad Autónoma el TRLS de 26 de Junio de 1.992. Así las referencias normativas de las determinaciones del Plan General, deberán hacer referencia al Articulado del citado TRLS de 1.992 y los Reglamentos vigentes no derogados. Se mantiene por tanto "provisionalmente", la instrumentación técnica y jurídica del TR de la Ley del Suelo de 1992.

**Pero además es de aplicación, y prevalece sobre la Ley "Puente" Andaluza, la Ley 6/1.998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en las determinaciones concernientes al Régimen Urbanístico de las distintas categorías de Suelo, así como el Régimen de Valoraciones y Expropiaciones.** Por la que será necesario ajustar las Clasificaciones del Suelo del Plan General a la Ley Estatal. En cuanto a la cesión legal a la Administración, del suelo en que se deba materializar el porcentaje del aprovechamiento de cada ámbito, los propietarios de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada incluidos en unidades de actuación, y los propietarios de suelo urbanizable, deberán ceder gratuitamente el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se incluyan, o el porcentaje que en su caso establezca la futura legislación autonómica en la materia.

Las determinaciones de la Ley Estatal prevalecen en cualquier caso sobre la Ley Autonómica. Por tanto, las normas urbanísticas y el conjunto de las determinaciones del Plan General deberán adaptarse necesariamente al articulado de

este nuevo texto legal. No obstante, al ser esta Ley de carácter básico, por su ámbito estatal, y corresponder las competencias urbanísticas a las Comunidades Autónomas, el desarrollo y pormenorización de sus contenidos, que permitan la sustitución definitiva, del anterior cuerpo legislativo, (artículos no derogados de la Ley de 1992, y los tres Reglamentos de la Ley de 1975), deberá acometerse en el ámbito de Andalucía, con la promulgación de una Ley del Suelo de ámbito autonómico por la Junta de Andalucía.

**La nueva Ley del Suelo Andaluza está en fase de elaboración, por lo cual es posible que su entrada en vigor se produzca antes de que se culmine el proceso de tramitación y aprobación definitiva del Plan General,** lo que permitiría introducir en su Normativa los nuevos mecanismos de regulación del derecho de la propiedad, gestión, ordenación, etc, que establezca la legislación autonómica.

En resumen todos estos cambios de legislación, requieren la actualización de las Normas Subsidiarias vigentes, y por tanto la elaboración de un nuevo documento de planeamiento general: El Plan General de Ordenación Urbana.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### 1.2 FUNDAMENTOS URBANISTICOS

Aparte de estos imperativos legales, se dan en el momento actual de Mairena del Aljarafe, circunstancias no previstas en las NNSS, como consecuencia de las transformaciones, de la estructura general del territorio del Área Metropolitana de Sevilla en general, y también del Municipio de Mairena en particular, que justifican la necesidad de modificar sustancialmente el planeamiento general del municipio para diseñar una nueva estructura general del territorio municipal.

En los últimos diez años se ha producido un proceso de **gran expansión urbanizadora sobre todos los municipios que conforman la primera corona metropolitana de Sevilla en su sector Oeste**, que incluye todos los municipios del Aljarafe situados entre la corta del Guadalquivir y el Río Pudio. Gran parte de estos municipios tienen clasificado como urbano o urbanizable, una gran parte de su término municipal: ( San Juan de Aznalfarache, Camas, Gelves, Tomares, Bormujos, Castilleja de la Cuesta, Gines, y por supuesto Mairena), **siendo escaso el resto de suelo vacante o con uso específicamente rustico.**

Pero este **proceso expansivo sobre el Aljarafe**, lejos de haberse estancado, **sigue en aumento**, con lo que es muy previsible que en la década actual, al tiempo que se traslada esta dinámica urbanizadora a los municipios situados en la segunda corona metropolitana del Aljarafe, situada más al oeste del Río Pudio; se vaya agotando el suelo disponible en la primera corona y, consecuentemente se complete y se culmine el proceso de transformación urbanística de estos términos municipales, cuyo **resultado será una nueva "aglomeración metropolitana", definitivamente urbanizada, con escasas posibilidades de modificación o transformación posterior.**

Por tanto resulta **imprescindible para Mairena del Aljarafe**, contar con un nuevo marco urbanístico que permita **canalizar "acertadamente" los procesos de transformación y crecimiento que quedan pendientes**, definiendo mediante la planificación urbanística una estructura global y terminada del territorio municipal, que permita canalizar los nuevos desarrollos urbanos, dentro de los objetivos de ordenación metropolitanos para el sector central del Aljarafe: fundamentalmente la **formación de una ciudad común**, integrada por distintos sectores urbanos, en lugar de un extenso conjunto de formaciones suburbanas desconexas, y la reducción de los desequilibrios centro-periferia, potenciando la **creación de nuevas "áreas de centralidad"** alternativas a Sevilla.

La culminación de la transformación urbana del municipio, debe hacerse a la vez que se **preservan aquellos valores que el territorio municipal ofrece**, en el marco de lo que conocemos como desarrollo sostenible, incorporando a la planificación urbana los aspectos ambientales no como el resultado de la necesaria consideración de la legislación sectorial sino como un principio básico en la adopción de las estrategias y criterios de ordenación.

Pero además de estos factores *externos*, desde la óptica interna del núcleo urbano actual de Mairena, también existen circunstancias que aconsejan la redacción de un nuevo documento de Planeamiento General: **modificaciones de los criterios de ubicación y dimensionamiento de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamiento**, ajustados al dinamismo del crecimiento poblacional, incorporación de nuevas actuaciones de desarrollo en Suelo Urbano y Urbanizable, muy significativas y no previstas en las Normas, cambios de criterio en la asignación de usos globales en algunos sectores del territorio municipal, (fundamentalmente el uso industrial), **necesidad de reforma de la estructura viaria del municipio, para adaptarla a la realidad de las infraestructuras viarias metropolitanas** existentes y programadas en un futuro a medio plazo, etc.

### 1.3 FUNDAMENTOS OPERATIVOS

Las NN.SS. se han convertido en un instrumento obsoleto desde el punto de vista operativo, como soporte técnico de las actividades administrativas que corresponden al Ayuntamiento por sus competencias urbanísticas.

A lo largo de los años de vigencia de las NNSS, se ha producido un número muy elevado de Modificaciones Puntuales del Planeamiento General, que resulta incluso difícil llegar a inventariar. Estas modificaciones se han ido aprobando y desarrollando sin contar con un orden conjunto y predefinido, con la consiguiente pérdida de oportunidad para crear estructuras urbanas más cohesionadas y capaces. Los instrumentos de gestión urbanística utilizados en este periodo, han tenido siempre un carácter coyuntural, aplicado en función de las circunstancias de cada propietario de suelo mediante la formulación de convenios, y sin tener una visión mayor de las necesidades de suelo para los distintos sistemas generales. La Normativa Urbanística vigente también resulta insuficiente y desfasada para dar respuesta a las necesidades actuales de los Servicios de Licencias o Disciplina Urbanística. Incluso resulta imprescindible para mejorar la fiabilidad, y seguridad jurídica de todos los actos administrativos anteriormente citados la necesidad de actualizar y mejorar la cartografía del término, y referenciarla como soporte del nuevo documento de Planeamiento General.

El nivel de complejidad técnica, de los procesos de planeamiento de desarrollo, de los mecanismos de gestión y ejecución del planeamiento, la necesidad de acompañar y programar las actuaciones, tanto públicas como privadas, la necesidad de dotar al municipio de una regulación normativa más compleja y actualizada, justifican la necesidad de la redacción de un documento con el nivel de contenidos de un Plan General.

Todos estos condicionantes justifican sobradamente la necesidad de proceder a la revisión de las anteriores Normas Subsidiarias, entendiendo el concepto de revisión tal y como lo define el Artículo 154 del Reglamento de Planeamiento:

*"La adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación..."*



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

## **2 OBJETIVOS GENERICOS DE LA REVISIÓN**

Desde un punto de vista conceptual, la Revisión del Plan General de Mairena del Aljarafe persigue fundamentalmente conseguir un incremento significativo de la calidad de vida en la ciudad, basado en obtener para esta un mayor equilibrio en todos los ordenes, mediante la diversificación y complementariedad de las actividades que potencialmente puede soportar el territorio, a partir del perfeccionamiento y mejora sustancial de su estructura urbana en todos sus aspectos, red viaria, equipamientos y usos de suelo, y siempre en el marco del cuidado del medio ambiente tanto a nivel urbano como el marco territorial, que la sociedad moderna exige.

No obstante, la voluntad de alcanzar estos objetivos a través de los instrumentos de planeamiento, no debe interpretarse como la atribución al Plan de la capacidad de solucionar todos los problemas de la ciudad, puesto que el planeamiento opera en un marco de control limitado, manejando determinadas variables sobre un territorio en gran medida condicionado por decisiones anteriores.





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **2.1 UN PROYECTO DE CIUDAD PENSADO A LARGO PLAZO**

Se pretende desarrollar y plasmar en los trabajos correspondientes, un nuevo proyecto de ciudad, o quizá mejor, un proyecto de ciudad mucho más perfeccionado sobre la base de la ciudad que actualmente tenemos y las oportunidades de transformación que presenta, que en el momento actual son muy importantes, aunque debido a que la cantidad de suelo vacante es limitada, estas oportunidades no pueden ser desaprovechadas en este proceso de diseño de la nueva ciudad, pues una vez completada la capacidad de soporte del territorio para ampliar la ciudad, la capacidad de corregir deficiencias estructurales y modificar objetivos será muy limitada.

Esto requiere que se conciba el Plan como un proyecto suficientemente ambicioso, con un horizonte de futuro amplio, acorde a los objetivos a alcanzar, lo que supone la definición de un proyecto de ciudad terminada, donde todas las partes del territorio, tengan una función asignada, a largo plazo. Este diseño global y finalista del territorio, debe permitir su gestión y ejecución en un proceso mas discontinuo en el tiempo, dosificando las intervenciones con cierta flexibilidad en función de las dinámicas del mercado, pero siempre integrando estas iniciativas de desarrollo, sobre unas bases y directrices bien definidas y comúnmente aceptadas, con el máximo respaldo social, como documento flexible y abierto en los procesos, pero bastante cerrado y terminado en la consecución efectiva de los objetivos que se pretenden para la ciudad. Unos objetivos de transformación sustancial que difícilmente se pueden alcanzar en el estrecho margen de tiempo que normalmente tienen de vigencia los planes.

Por ello, se ha considerado fundamental a la vista de la realidad física actual de ocupación del espacio del término municipal, analizar sin un plazo temporal excesivamente estricto, cómo puede y debe ser el futuro de Mairena, y cuál podría ser el límite razonable, dentro de una óptima estructuración del territorio, de la capacidad de acogida de nuevos asentamientos dentro del término municipal, teniendo en cuenta siempre la integración del municipio en el contexto metropolitano.

El reto esencial de este Plan es la definición de la estructura territorial y urbana, que podamos considerar óptima a largo plazo, para canalizar la implantación de usos y actividades diversas que generen una ciudad diversificada y equilibrada, y superar la tendencia común en las ciudades periféricas de una área metropolitana a constituirse en ciudades dormitorio, consolidando un modelo urbano más equilibrado y mas enriquecedor, que sea sostenible en el futuro, no solo a nivel medioambiental, sino también desde el punto de vista de la diversificación de la base económica local, y por último y a la postre más satisfactorio para los ciudadanos.

### **2.2 PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO**

La programación temporal del Plan deberá ser escalonada, asignando distintos objetivos y recursos en el tiempo según las escalas de intervención. Deberán concretarse los objetivos imprescindibles de estructuración de la ciudad, y sin embargo, otros objetivos de mejora o de desarrollo particularizado que no sean imprescindibles para el correcto funcionamiento de la estructura urbana, podrán diferirse con una cierta autonomía.

La programación de actuaciones deberá ser adaptable para ajustarse a la voluntad política en el orden de prioridades, y a los mecanismos disponibles para la gestión urbanística que deberán potenciarse más y a los inevitables cambios de coyuntura que en su momento se vayan produciendo.

No obstante, esta flexibilidad o escalonamiento de las actuaciones en distintos plazos a horizontes temporales, no debe suponer una "falta de programación" del Plan, sino la programación selectiva de las mismas, programándose con plazos y recursos concretos, aquellas actuaciones fundamentales para transformar la estructura urbana y dejando otras actuaciones no imprescindibles o más abiertas en su programación y financiación. En esta línea se deberán programar, junto a las actuaciones de desarrollo que se consideren, los sistemas generales, viarios o de equipamiento, que son imprescindibles para la correcta puesta en uso de los suelos correspondientes.

Asimismo, se considera imprescindible para la correcta operatividad de del Plan General el mantener un equilibrio entre las propuestas a corto, medio, y largo plazo, diferenciando por su escala e incidencia en la estructura urbana las distintas propuestas y por tanto priorizando la necesidad o no de su incorporación al proceso urbanístico.

Así, se deberán ajustar aquellas intervenciones imprescindibles para el correcto funcionamiento de la ciudad, con los medios económicos y el tiempo preciso para hacerlas realidad, dejando otras operaciones, posiblemente en algunos casos de mayor envergadura para la transformación futura de la ciudad, para otros momentos posteriores, cuando se concreten mas nítidamente tendencias del mercado o recursos públicos disponibles.

Con este criterio de escalar las actuaciones y como primeras propuestas a corto plazo se propone que simultáneamente con los trabajos de redacción y tramitación del Plan General, se desarrollen algunos sectores de suelo urbanizable, mediante su tramitación como Modificaciones Puntuales del Planeamiento, en áreas claramente predefinidas por el Avance del Plan General, que por su situación y configuración pueden suponer el remate de algunas partes inacabadas de la ciudad, al tiempo que con su gestión se obtienen nuevos suelos fundamentales para la ampliación del sistema general viario y dotacional, y se gestionan viviendas suficientes para absorber la previsible demanda actual y futura, para el tiempo inevitable que debe pasar en el proceso largo de tramitación del Plan General.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **2.3 INTEGRACIÓN DE MAIRENA EN UN MARCO URBANÍSTICO SUPERIOR AL TERRITORIO MUNICIPAL**

Aunque el ámbito de ordenación del Plan se refiere específicamente al municipio de Mairena, se asume que el diseño del modelo urbano de Mairena del futuro necesita una reflexión en un marco territorial de referencia más amplio que el propio municipio.

La entidad de los cambios acaecidos en Sevilla y su entorno y su futura progresión a medio plazo, exigen una reflexión global capaz de integrar estrategias sectoriales y municipales en el marco de un modelo determinado del territorio, progresivamente más urbanizado, donde la incidencia de la actividad agrícola tiende a reducirse drásticamente a favor de otras actividades productivas, de servicios y de esparcimiento, pero fundamentalmente residenciales.

Mairena forma parte de una estructura metropolitana amplia y compleja, donde existe una polarización no exactamente concéntrica como correspondería a la importancia de Sevilla respecto al resto de poblaciones, sino con una fuerte componente bipolar, consecuencia de su implantación territorial en el valle del Guadalquivir que separa en dos polos las dos orillas, Sevilla al Este y la cornisa del Aljarafe de progresiva expansión al oeste.

La situación de Mairena en este sistema ocupando una gran parte del Sector central del Aljarafe, donde se fusionan las áreas urbanas de San Juan, Tomares, Castilleja, Gines, Bormujos y Mairena, supone que su importancia en la estructura metropolitana sea amplia y determinante. Por tanto el desarrollo y la coherencia funcional, morfológica y estructural de Mairena están condicionados por su papel actual y vocación futura dentro de la estructura del Área Metropolitana.

La capacidad de crecimiento del municipio de Sevilla, es en la actualidad bastante reducida, y la tendencia expansiva del área metropolitana se mantiene. Con lo cual las necesidades de movilidad cada vez son mayores, al existir un grave desequilibrio en cuanto a la implantación de usos productivos y de actividades cotidianas distintas a la residencial, entre la ciudad central y la periferia. Debe ser objetivo fundamental del Plan, dentro de sus limitaciones y competencias, corregir este desequilibrio, procurando que la consolidación urbana del sector central del Aljarafe, conlleve la construcción de una ciudad más equilibrada, e integrada y menos dependiente de Sevilla.

### **2.4 EQUILIBRIO ENTRE EL DISFRUTE DEL SUELO Y EL VALOR PRODUCTIVO DEL MISMO. DIVERSIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES**

Es objetivo del Plan General alcanzar la consideración de la ciudad como imaginada, diseñada y construida fundamentalmente para la vida y el disfrute de los ciudadanos, no sólo como elemento de producción o mercado de intereses de los diferentes agentes urbanos que dan una importancia residual a la calidad de vida, al espacio urbano, a la infraestructura dotacional y a los elementos morfológicos que configuran el marco de la ciudad.

Dar mucha más importancia a estos aspectos supone recuperar el derecho a la ciudad de los ciudadanos y por tanto en el actual contexto político y social la valoración de la ciudad debe hacerse desde esta óptica, donde su valor cultural y de usos y disfrute debe prevalecer sobre otras valoraciones e intereses.

Así, debe ser objetivo irrenunciable de Mairena la adquisición del nivel de equipamiento suficiente, para satisfacer las demandas de la población actual y futura, así como la mejora sustancial de la calidad morfológica y ambiental de los principales espacios significativos que conforman la imagen de la ciudad. En este contexto la valoración y protección de los territorios singulares de Mairena, así como la conservación y potenciación de la imagen de ciudad jardín, con cierta calidad, que diferencia a Mairena de otros municipios del Aljarafe, es una cuestión básica para mejorar la calidad de vida tanto en el aspecto medio ambiental como paisajístico y de imagen de ciudad.

No obstante, estos objetivos de recuperación de la ciudad más humana y visible que todos deseamos hay que compatibilizarlos equilibradamente con su valor de producción. En el contexto del Área existen muchas zonas urbanas en competencia para la atracción de inversiones productivas y así los distintos municipios procuran crear las condiciones económicas y específicamente urbanísticas que favorezcan la atracción de inversiones a su término.

No sería coherente, defender el derecho de los ciudadanos de Mairena a la vivienda, a los equipamientos y a las infraestructuras de una cierta calidad, y al mismo tiempo demostrar desinterés por la obtención de suelos urbanos atractivos en el contexto metropolitano que Mairena puede fácilmente ofertar, para que la inversión productiva creada sea capaz de generar recursos con los que garantizar la propia viabilidad de la estructura de ciudad a la que se aspira, además de conseguir el objetivo metropolitano de localizar en la propia ciudad donde se reside, el máximo de actividades diarias comunes, y de entre ellas fundamentalmente el trabajo y el comercio.

Estas inversiones pueden dinamizar la actividad económica local, generando parcialmente empleo, ( aunque el problema de desempleo no se resuelve en el contexto municipal) y una diversificación y enriquecimiento de la sociedad, y una base más equilibrada y con mayor capacidad de sostenimiento futuro de la economía local, (también de la hacienda municipal), además de contribuir al desarrollo urbanístico de Mairena con la participación equilibrada en las cargas del Planeamiento contribuyendo a la financiación de las infraestructuras y equipamientos necesarios.

Si no se ofrecen lugares atractivos para actividades económicas de futuro se corre el riesgo de despreciar una oportunidad única de transformación urbana y de consolidación de la base económica local, sobre sectores económicos diversificados.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **3 FINES Y OBJETIVOS ESPECIFICOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

Como resultado del análisis territorial y urbano efectuado y de las directrices recibidas por la Corporación municipal, el Plan General adopta los objetivos específicos que se describen a continuación.

#### **3.1 POTENCIACION DE MAIRENA EN EL MARCO METROPOLITANO**

El modelo territorial que pretende conseguir el Plan General, persigue alcanzar un doble objetivo: facilitar el desarrollo urbano de Mairena del Aljarafe en el contexto de una dinámica de expansión de los efectos metropolitanos, para llegar a constituir una "ciudad" del Aljarafe entre varios de los municipios agrupados en el Sector central, y potenciar el papel de Mairena como una de las piezas capaces de generar actividades de centralidad, alternativas a Sevilla, y preservar a la vez los valores urbanos, económicos, culturales y ambientales que su término municipal mantiene.

Como objetivos de ordenación metropolitanos se pueden señalar los siguientes:

Reducción del desequilibrio centro periferia, entre el Aljarafe y Sevilla, en la implantación de actividades y usos urbanos distintos del residencial, para superar la exclusiva caracterización como ciudades dormitorio de las poblaciones del Aljarafe.

Con este objetivo se pretende restringir el continuo incremento de tráfico y desplazamientos desde las poblaciones de la corona hacia el centro metropolitano, que colapsan la red viaria metropolitana y los accesos a Sevilla, (muy restringidos por tener que pasar el río en solo tres puntos, concentrados en los puentes).

Se debe potenciar la implantación en el territorio del Aljarafe de todo tipo de usos del suelo generadores de actividad productiva, terciaria, equipamientos, servicios ciudadanos, esparcimiento, etc. que eviten la dependencia funcional con Sevilla, y que diversifiquen el soporte social y económico local.

La diversificación de actividades se debe impulsar a dos niveles: Facilitando la creación e instalación de nuevos sectores especializados de usos terciarios-productivos, (parques empresariales e industriales, áreas de ocio, zonas de oficinas, parques comerciales, etc); Y potenciando la complementariedad entre los usos residenciales y los terciarios, administrativos y comerciales y de ocio de tamaño pequeño, en el interior de los sectores urbanos o urbanizables de uso global residencial. Esta diversificación es necesaria, no solo por su capacidad de reducción del tráfico, o por su componente de mejora económica y social, sino también por su capacidad para consolidar estructuras urbanas mas potentes y enriquecedoras de la función "urbana".

**Organización del núcleo central del Aljarafe, como una ciudad integrada por los distintos municipios del área,** de manera que dentro de este conjunto existan sectores de suelo singularizados o identificados por su función: residencial, productiva, comercial, de esparcimiento, etc, y que con independencia del termino al que pertenezcan, cumplan una función de satisfacción global de las necesidades del conjunto.

**Potenciar la funcionalidad como centro metropolitano de esta ciudad que agrupe los municipios de Mairena, San Juan, Bormujos y Tomares,** para corregir el desequilibrio centro periferia expuesto anteriormente. La masa de población agrupada de estos municipios justifica la inversión y la funcionalidad futura, de las dotaciones , infraestructuras de transporte, y creación de actividades productivas privadas, que son necesarias para generar el nivel de centralidad necesaria como alternativa a Sevilla.

**La creación de una nueva centralidad se debe apoyar en la optimización de la accesibilidad al conjunto,** tanto desde el exterior, ( mejora de las comunicaciones con Sevilla y el resto de municipios del Aljarafe), como desde el interior, (mejorando la capacidad de interrelación entre los sectores funcionales que conformarían esta ciudad alternativa).

Para que la optimización de la accesibilidad sea efectiva, **es necesario establecer un sistema jerarquizado de red viaria metropolitana,** en el que la función que debe desempeñar cada vía canalizando tráficos de distinto recorrido e intensidad, se materialice en el diseño y conexiones de cada vía.

Dentro de esta jerarquía **la autopista de San Juan a Mairena, y su prolongación hacia la Autopista A-49, debe cumplir la función de eje viario principal de la nueva ciudad metropolitana,** por su capacidad para canalizar el tráfico



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

de todo el conjunto hacia Sevilla y también para facilitar la conexión del sector central con las poblaciones de la segunda corona del Aljarafe al Oeste, y los municipios situados al norte de la A-49. **Este eje se complementará con la variante metropolitana del Porzuna, hasta la autovía de Coria, y la construcción de un nuevo puente en Gelves, que se prolongue por la carretera de la esclusa hasta la zona trasera de la Feria de Sevilla,** lo que posibilitará un segundo e imprescindible enlace, del sector central del Aljarafe, y del resto de las poblaciones situadas al sur, con Sevilla, que posibilite la descongestión de los puentes Juan Carlos Primero-Reina Sofía.

En un nivel inferior **se debe desarrollar y ampliar la red viaria intermedia, que permita la articulación jerarquizada de la red metropolitana principal con las redes urbanas de los distintos municipios, creando una estructura viaria mucho mas potente** y adaptada al nivel de motorización actual, que permita la movilidad interna entre los sectores funcionales de la nueva ciudad, para que no se produzca la contaminación y pérdida de capacidad de la red principal de jerarquía superior, ampliando la red de carreteras locales existentes entre los municipios, y reforzando fundamentalmente la movilidad en dirección norte-sur, actualmente mas deficitaria.

Esta estructura viaria potente permitirá el acceso a las nuevas actividades centrales que se pretenden implantar, no solo a la población del sector central del Aljarafe, sino también al resto de poblaciones del resto del Aljarafe, situado al norte, sur y sobre todo mas al oeste, y así evitar parte de la demanda de usos centrales, que convergen sobre Sevilla.

Complementariamente y a pesar de la escasa capacidad de influencia que puede tener el planeamiento municipal, **se debe potenciar e impulsar la construcción de un sistema de transporte público metropolitano**, que permita la integración de las líneas de transporte urbanas e interurbanas, y la integración de los distintos sistemas de transporte, (metro y autobús), a fin de que el transporte público sea una alternativa "real y efectiva" al transporte privado. En este sentido resultaría prioritario que el **diseño de la red del Metro de Sevilla, tuviera como objetivo preferente la construcción de una línea hasta el centro del Aljarafe, que sirviera a varias estaciones –intercambiador**, a las que acceder tanto en vehículo privado incorporando amplias reservas de aparcamiento, como en **una red circular o interna de transporte publico del Aljarafe Central, que enlazara estos nodos.** (También resulta necesario superar la carencia de transporte publico interno entre los municipios del sector central del Aljarafe).

Favorecer la **creación de un sistema de espacios libres de ámbito superior al municipal**, procurando incorporar al mismo los elementos físicos del territorio de mayor valor ecológico o paisajístico. Este sistema debe desarrollarse en base a tres componentes: Un componente espacial, que permita la identificación espacial de las partes del conjunto metropolitano, separando las partes colmatadas por zonas vacías; Un componente de uso, que permita satisfacer las demandas de ocio y de actividades recreativas; y un componente ambiental, que permita controlar y mejorar la calidad medioambiental del aire y del paisaje.

En el sector central del Aljarafe, estos recursos se sitúan en la zona vacante entre el Zaudín y los bordes urbanos de Tomares y Bormujos, (donde se reserva suelo para un Parque Central del Aljarafe), y en **la zona del escarpe sur del Aljarafe y la vaguada del Arroyo Porzuna, que ocupan la zona de confluencia de los términos de Palomares, Gelves y Mairena, de gran potencialidad por su alto valor paisajístico.**

La mayor dificultad para la creación de este sistema conjunto de espacios libres, no es la de la gestión del suelo ni la inversión en obras de urbanización, sino la articulación de mecanismos de conservación y mantenimiento de carácter supramunicipal, puesto que la función y el servicio que prestan a los ciudadanos es de rango mayor al municipal.

Por ultimo **proteger, mejorar e integrar en la estructura organizativa del territorio el espacio agrícola, de mayor valor productivo, o de mayor valor paisajístico .**

En primer lugar con el fin de evitar la ocupación indiscriminada y atomizada del suelo rústico que supone una pérdida de su capacidad y valor agrícola en una economía en que el sector agrario posee un cierto protagonismo en la generación de renta. En segundo lugar como factor de equilibrio frente al espacio urbanizado, para limitar la dispersión de los desarrollos urbanos, y para cualificar el medio ambiente y el paisaje metropolitanos.

Particularmente importante es **mantener la continuidad y la masa del conjunto de cultivos de olivar que se localizan en el tercio oriental del término municipal, sobre la vaguada del Río Pudio**, para que perdure este cultivo tradicional, que además de su componente económico posee innegables valores paisajísticos, culturales y ambientales que se verían

seriamente alterados por su fragmentación y atomización con urbanizaciones periféricas y segregadas, que en un proceso degenerativo, producirían nuevas tensiones urbanas y procesos de degradación.

El mantenimiento de esta masa de olivar posee además un valor estratégico para evitar que los procesos de conurbación característicos del desarrollo urbanístico de la primera corona metropolitana se extienda al oeste del Río Pudio, sobre Bollullos y Almensilla. **El objetivo metropolitano es mantener una masa de olivar suficientemente amplia en ambas margenes del Arroyo, para conservar un espacio agrícola, que es el que caracteriza e identifica al Aljarafe, que además sirva para separar las dos coronas urbanizadas.** Es fundamental para que este espacio tenga la masa crítica necesaria para su conservación, que todos los municipios con territorio en esta vaguada, trasladen a sus planeamientos respectivos estos objetivos de conservación.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### 3.2 AMPLIACIÓN Y TERMINACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA DE MAIRENA DEL ALJARAFE

El principal reto que Mairena debe afrontar en el diseño del Plan General es abordar la **ampliación y reforzamiento de los elementos que componen la estructura urbana de la ciudad**, que son los soportes del conjunto de actividades y usos específicos de una ciudad. **Si no se amplía y se refuerza esta estructura, no se puede seguir desarrollando el crecimiento de la ciudad.**

La red viaria principal actual ha llegado al límite de su capacidad de servicio, pues se compone casi exclusivamente por las carreteras locales que enlazan los distintos municipios del Aljarafe, que en la mayoría de los casos se han transformado en travesías urbanas, aunque salvo alguna excepción, sin readaptar sus secciones y capacidad a su nueva función. A pesar de que la autovía de San Juan a Mairena, genera una óptima accesibilidad al término de Mairena, y por tanto unas óptimas condiciones para favorecer el desarrollo urbanístico, (generando el desarrollo urbano de dos importantes piezas urbanas como Ciudad Expo y el Polígono PISA), **las posibilidades de crecimiento actuales están agotadas, si no se generan nuevos sistemas viarios capaces de hacer mas accesibles, no solo los suelos vacantes, sino también los suelos ya urbanizados**, que presentan dificultades de enlace con la red metropolitana y también de interconexión entre sus distintas piezas.

Por otro lado los equipamientos y espacios libres que sirven al conjunto de la ciudad, aunque en términos generales se puedan considerar suficientes, presentan algunos déficits de localización por su excesiva concentración, y en cualquier caso solo pueden servir a la población actual, por lo que **la decisión de generar nuevos tejidos residenciales o productivos, debe ir necesariamente acompañada de la creación de nuevos espacios libres, equipamientos y servicios**, (los mismos comentarios se pueden hacer sobre las redes de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones).

**La localización y el dimensionamiento de las nuevas redes viarias y de los nuevos equipamientos servicios generales, debe aprovecharse no solo para cubrir las demandas generadas por nuevos desarrollos, sino también para incidir en la mejora y superación de déficits de los tejidos existentes**, y en la consecución final de un conjunto de ciudad, mejor equilibrada, mas accesible, mejor equipada, y en consecuencia una ciudad que facilite las condiciones de vida de sus ciudadanos.

Como objetivos específicos de mejora de la estructura urbana se pueden citar los siguientes:

**Conseguir una mayor integración de los dos grandes sectores urbanos que componen actualmente la ciudad:** el sector urbano situado entre la Cornisa y el Porzuna, y el sector del núcleo histórico y sus áreas de ensanche.

Esta integración se debe potenciar en varios aspectos. A nivel físico, ampliando las conexiones viarias del tráfico rodado y peatonal, entre ambas zonas. A nivel funcional, potenciando el intercambio de actividades y funciones urbanas entre ambas partes, (aunque cada una cuente con sus propios equipamientos locales). Y a nivel social, facilitando la integración humana de los vecinos con origen familiar en el pueblo, con los nuevos residentes de origen metropolitano.

**Desarrollar y completar la red viaria metropolitana**, en los tramos comprendidos en el territorio de Mairena, para posibilitar la efectiva separación de funciones y jerarquización de la red viaria, **permitiendo completar la transformación de la red de carreteras locales existentes, a su nueva función de ejes urbanos principales** de los distintos sectores urbanos.

Cuando se complete la construcción de la variante oeste metropolitana, (al menos desde la carretera de San Juan-Palomares, hasta la carretera Mairena- Bormujos), se puede **liberar la mayor parte del tráfico de paso hacia Almensilla y Palomares, que actualmente tiene que atravesar el casco histórico**, y otras zonas urbanas como Ciudad Aljarafe, Los Alcores, etc. La segregación definitiva del tráfico externo se completará con la construcción por el este de la variante Bormujos-Mairena-Palomares.

La terminación de la red viaria metropolitana, tendrá otro efecto adicional, que es la **mejora de la accesibilidad y conexión metropolitana de todo el sector de la Cornisa, al diversificar las conexiones y salidas** de la red urbana, evitando la concentración y congestión de la rotonda de Ciudad Expo.

**Crear una red viaria potente y jerarquizada, que sirva de soporte a los nuevos sectores de desarrollo** y complete funcionalmente a la red viaria existente. Los nuevos ejes viarios que se proyecten deben estar claramente enlazados a la red metropolitana, para garantizar la accesibilidad interior-externa, y suficientemente dimensionados para absorber el volumen de tráfico generado por los usos residenciales a los que sirvan, y también el tráfico adicional que se genere por las actividades terciarias, productivas, y de servicios que se desarrollen como consecuencia de la "centralidad" que la jerarquización de estos ejes generan.

Procurar la **integración de los nuevos sectores de desarrollo residencial, con el núcleo histórico y con el resto de tejidos residenciales de sus ensanches y de las urbanizaciones periféricas**, evitando la disgregación actual entre los mismos.

Los nuevos desarrollos residenciales se deben canalizar en proximidad al núcleo histórico y sus zonas de ensanche con objeto de facilitar la "integración", anteriormente comentada, y también de **aprovechar la ejecución de nuevos equipamientos y servicios, y de nuevos ejes viarios próximos, para mejorar o complementar las carencias actuales** tanto del núcleo histórico como de sus zonas próximas, en cuanto a movilidad interna, y a dotaciones, actividades terciarias y otros servicios que cualifiquen la ciudad.

**Procurar las condiciones, (desde la ordenación y desde la regulación normativa), para que la creación de nueva ciudad genere tejidos de usos mixtos y complementarios**, evitando la formación de tejidos exclusivamente residenciales, que empobrecen notablemente la capacidad de relación social y económica que puede generar la ciudad.

Este objetivo será difícil de garantizar si no se orienta la construcción de ciudad hacia un modelo con tipologías y densidades específicas, que faciliten la convivencia y superposición de usos. Así los tipos tan masivamente usados, de vivienda unifamiliar aislada o pareada en ciudad jardín de parcelas mas bien pequeñas, o el tipo de vivienda unifamiliar adosada en hileras, que ocupan uniformemente, y sistemáticamente la mayoría de las manzanas de un sector, **deberán dejar paso a tipos menos uniformes, con carácter de vivienda colectiva, que posibilita una diversificación y superposición de usos por plantas, con densidades mas altas, y una mayor libertad y riqueza en la definición de los usos compatibles** y de la asignación de tipologías y ordenanzas edificatorias que los planeamientos de desarrollo asignen.

Como alternativa inmobiliaria a la demanda de "chalets" adosados con "patio", se puede **ofrecer una "ciudad jardín colectiva"**, con pisos de superficies equivalentes, que cuenten **con zonas ajardinadas y de equipamiento colectivo privadas, que generan mucha mejor calidad y uso del espacio libre privado**, (con costes de mantenimiento asumibles en una colectividad), y si se diseñan adecuadamente una notable **mejora del espacio público, tanto a nivel estético**, (se pueden utilizar las zonas arboladas privadas como fondo de la escena urbana de los espacios públicos), **como a nivel de la calidad del aire**, (mantener una parte importante del suelo con cubierta vegetal, es fundamental para mantener una de las ventajas específicas del Aljarafe respecto a Sevilla, que es la rebaja de las temperaturas y la existencia de un entorno vegetal). Para completar las posibilidades de esta tipología urbana, la organización en pisos de las viviendas permite **ocupar las plantas bajas con actividades complementarias, Productivas, terciarias, etc, y también permite una mucho mejor organización del aparcamiento privado en el interior de la parcela**, y de sus conexiones a la red viaria pública, que el que resulta, de los "falsos" aparcamientos en antejardín de las hileras de adosados.

**Potenciar la implantación de nuevas actividades centrales sobre la red viaria principal, y en las fachadas de los sectores urbanos hacia la red viaria metropolitana**. La ampliación del tejido productivo y de las actividades terciarias y de servicios, es uno de los objetivos principales de carácter metropolitano. Pero la implantación de piezas de medio y gran tamaño o la delimitación de sectores de uso específico productivo, puede generar conflictos de integración con los tejidos residenciales. **El diseño de la estructura urbana debe seleccionar y predefinir los sectores de suelo con mas aptitud para estos usos**, por la capacidad del viario, por su accesibilidad externa, por sus expectativas de mercado, o por la capacidad para convivir o aislarse de los usos residenciales; y reservarlos de las posibles expectativas de



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

desarrollo residencial.

En esta línea se debe **potenciar y reforzar el papel del Polígono PISA, como sector productivo, que genera una base económica propia a Mairena**, aunque su dimensión y área de influencia es claramente superior de ámbito metropolitano. A tal efecto se debe procurar su ampliación sobre los suelos vacantes limítrofes, y si es posible en el futuro desarrollar otro parque industrial similar en terrenos próximos a la red viaria metropolitana.

**Potenciar la conservación y puesta en valor de los elementos físicos singulares de mayor valor ambiental del territorio municipal. La vaguada del Porzuna, desde la Hacienda Rosales, hasta la vega de Gelves es un espacio singular de evidente valor paisajístico, que además se interrelaciona con otro espacio singular de carácter metropolitano, la cornisa sur del Aljarafe**, en los términos de Mairena, Gelves y Palomares. La ordenación urbanística debe procurar la caracterización de estos espacios como lugares vacíos, libres de edificación, para conservar sus valores paisajísticos, pero debe dotarlos de un uso específico y compatible con su carácter de vacío, proponiendo una ordenación "en positivo" de los mismos.

De toda la vaguada, **el espacio vacante actual entre la Hacienda Rosales, y la carretera San Juan-Palomares, por su posición estratégica entre los dos grandes sectores urbanos de Mairena, y su óptima accesibilidad viaria, ofrece una gran oportunidad para la ubicación de equipamientos y espacios libres de carácter general**. La ordenación de este conjunto debe combinar, por un lado el mantenimiento del carácter de "vacío" que permite la identificación visual de la vaguada y también el reconocimiento visual de los dos sectores urbanos de Mairena; y por otro la ocupación y urbanización del mismo, con usos fundamentalmente dotacionales, (parque urbano y equipamientos generales), para facilitar la integración o unión de las dos partes de Mairena.

**El resto de la vaguada del Porzuna hacia Gelves y las laderas interiores de la cornisa del Aljarafe** también se deben mantener libres de edificación, pero al ser su posición más excéntrica respecto a las áreas urbanas, su carácter **debe ser más periférico o suburbano, como zonas rústicas protegidas, o como zonas forestales y de recreo, con la posibilidad de que en el futuro se puedan transformar en un parque metropolitano de carácter suburbano**, que incluya la vaguada del Porzuna, las laderas interiores del escarpe y también las laderas exteriores del escarpe hacia Sevilla. En cualquier caso estos espacios serían una prolongación y extensión, tanto física como de las actividades posibles, del parque de carácter más urbano, que se puede construir en el tramo superior.

En ambos casos, será un reto difícil de solucionar, la combinación de los objetivos expuestos, con la necesidad de ocupar también este vacío para el trazado de la variante oeste metropolitana, desde Mairena hasta la autovía de Coria y el nuevo paso del río.

**El mismo criterio de protección y conservación se podría aplicar al cauce del Arroyo Caño Real. No obstante el valor paisajístico de este espacio no es tan significativo**, (por su topografía y por su posición estratégica), como el del Porzuna. Su tratamiento como espacio libre general y equipamiento, y su dimensionamiento, dependerá de las necesidades de suelo dotacional, que requieran los nuevos desarrollos urbanos que se proyectan al sur del casco histórico.

**Evitar la conurbación con el vecino núcleo urbano de Palomares**. A tal efecto caben dos opciones: reservar una banda de separación entre los suelos urbanizables de ambos municipios con calificación de suelo no urbanizable protegido, a fin de evitar las tensiones de ocupación que sin duda se puedan producir por la proximidad de las áreas edificadas, o calificar estos suelos que sirven de separación con usos dotacionales, o de espacios libres al servicio de ambos municipios.

**Potenciar la recuperación y puesta en uso de las haciendas rurales existentes, y del resto de los valores patrimoniales del núcleo histórico.**

**El desarrollo de nuevos tejidos productivos y residenciales en zonas relativamente próximas al núcleo histórico, debe garantizar la identificación y puesta en valor de las singularidades de la trama urbana y de las edificaciones históricas de valor**, a fin de evitar la pérdida de su identificación como sector urbano diferenciado y singular dentro del conjunto de la ciudad. La ordenación de los nuevos tejidos urbanos deberá cuidar especialmente los elementos urbanos de transición entre los nuevos y los viejos tejidos.

**También las intervenciones de reforma interior que se puedan proponer en el casco histórico, deberán mantener una especial sensibilidad para no alterar la morfología y la trama urbana del núcleo, y evitar la pérdida de la identidad histórica del municipio**. Esta mayor sensibilidad a la hora de operar en el casco histórico, no debe confundirse con una limitación restrictiva e historicista, sobre el diseño arquitectónico, que debe enriquecer la ciudad, adaptando y evolucionando las soluciones y diseños históricos, para conseguir diseños actualizados acordes con los condicionantes culturales de una sociedad del siglo XXI.

**La recuperación de las haciendas históricas se debe canalizar a dos niveles. A nivel físico procurando la rehabilitación o restauración arquitectónica de las mismas**, utilizando los instrumentos necesarios de catalogación y protección. Y también a nivel de uso, **potenciando la adscripción al dominio público de las mismas y su calificación como edificios singulares de equipamiento ciudadano**.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### 3.3 MEJORA DE LAS PROBLEMÁTICAS ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS ZONAS URBANAS

#### 3.3.1 CASCO HISTÓRICO

Liberar el viario principal del casco histórico del tráfico de paso hacia el oeste en dirección Palomares y Almensilla, con la ampliación de la red viaria metropolitana. La eliminación de esta servidumbre posibilita **aumentar la función de las dos calles principales, como ejes urbanos generadores de actividades terciarias y dotacionales, para mantener el carácter de centro del casco histórico**. Esta oportunidad de transformación es muy clara en el extremo oriental por la existencia de grandes parcelas productivas en desuso, y también en el extremo suroeste, en las salidas de las carreteras y en la oportunidad de transformación de los suelos de la feria.

**Mejorar cuando sea posible**, mediante actuaciones singulares de rectificación de alineaciones y ampliación del viario, **la permeabilidad norte sur de la red viaria**, que actualmente es muy escasa, al disponerse casi todos los viarios principales en la directriz este-oeste.

**Conservar la morfología de la trama urbana de las manzanas preexistentes**, evitando la tentación generalizada de ocupar los grandes vacíos interiores, ocupados por corrales o pequeños huertos-jardines, mediante operaciones de reforma interior para crear viarios interiores, que permitan un mayor macizado de las manzanas. La red viaria existente no debe soportar mayores densidades y **el carácter vacío del interior de las manzanas, es un valor a conservar, como solución histórica alternativa a la ciudad jardín moderna**.

**Mejorar la calidad urbana y la significación pública de los espacios libres y plazas existentes**. Este objetivo se puede sintetizar en dos actuaciones concretas: la **ampliación del Parque de la Huerta hacia la carretera de Almensilla**, generando una nueva fachada y una mayor significación urbana, y la **recuperación del antiguo solar de la "casa de la Virreina, para crear la plaza pública** representativa, de la que el núcleo histórico de Mairena carece. En ambos casos es necesario proceder a expropiar un número importante de edificaciones, aunque la trascendencia de los objetivos expuestos lo justifica.

#### 3.3.2 ZONAS DE EXTENSIÓN DEL CASCO HISTÓRICO

**Mejorar la articulación de estos tejidos con las tramas preexistentes del casco histórico**, y facilitar la transición con los sectores de nuevo desarrollo, que se completen con nuevas tipologías.

**Mantenimiento del carácter tipológico específico de cada una de estas barriadas**, evitando la imposición individualizada de tipologías discordantes con el conjunto que caracteriza cada zona o barrio.

Facilitar con las operaciones de reforma interior que se precisen la **transformación de algunos viarios locales en distribuidores urbanos de mayor capacidad, para mejorar el déficit de movilidad norte-sur actual**, y la escasa relación entre los ensanches situados al norte y sur de la calle Nueva.

Favorecer la implantación de equipamientos y espacios libres locales en los espacios vacantes existentes, para mejorar la dotación de estos barrios y del casco histórico, y también su imagen urbana.

#### 3.3.3 LEPANTO

**Mejora cuantitativa y cualitativa de la barriada, mediante la creación de nuevos espacios libres y equipamientos**, a fin de reducir los déficits existentes y reducir parcialmente la excesiva densidad de viviendas. Existe una oportunidad de intervención sobre cinco manzanas de uso industrial situadas en el interior de la barriada lindando con San Juan, que por su pésima accesibilidad no tienen expectativas de mantener este uso en el futuro.

**Mejora de las condiciones de accesibilidad desde la red viaria principal al interior de la barriada, y aumento de la permeabilidad e integración entre Lepanto y Los Alcores** en el sentido este-oeste, para facilitar el acceso de los habitantes de Lepanto a los equipamientos existentes en Los Alcores.

Existen dos oportunidades de intervención. La conformación del frente de la Avda. de Palomares desde la rotonda Cobreros hasta la calle Cerro de la Campana. Y la rectificación de algunos viarios transversales y del campo de fútbol existente, en la unión con el barrio de Los Alcores.

#### 3.3.4 MONTEALTO

Ordenación pormenorizada de este área para terminar la fachada de Mairena a la autopista metropolitana, resolver la unión con los nuevos desarrollos residenciales en San Juan, y dotar al área de Equipamientos y Áreas Libres para mejorar las condiciones del entorno.

Se resolverá mediante la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias ya aprobada y su planeamiento y ejecución correspondientes.

Se debe mejorar la **interrelación y jerarquización de movimientos, de la red viaria local con el acceso a la autovía metropolitana**. Existe una oportunidad de construcción de un **paso elevado sobre la autovía, para facilitar el acceso desde Mairena al futuro Parque Central del Aljarafe**, previsto entre El Zaudín y el casco urbano de Tomares.

#### 3.3.5 CAVALERI

**Ordenación del frente del sector hacia la carretera San Juan-Mairena, mediante ordenación de usos comerciales, y de espacios libres**, potenciando la consolidación como eje cívico de este viario. Al efecto se ha tramitado una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

**Mejora de la accesibilidad del Parque Cavaleri**, actualmente muy restringida, a fin de aumentar su potencialidad de uso por un mayor número de ciudadanos.

**Mejora de la imagen urbana de las traseras de Cavaleri hacia la vía de conexión de la autovía metropolitana con la rotonda de Ciudad Expo**, con posibilidad de desdoblamiento de esta vía y tratamiento de ajardinamiento en las márgenes.

#### 3.3.6 LOS ALCORES

Este área está prácticamente terminada y consolidada, y no presenta especiales problemáticas urbanas, ni déficits significativos de dotaciones.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**Se podría mejorar la permeabilidad transversal entre los dos ejes viarios principales, (carreteras de San Juan a Mairena y Palomares).**

### 3.3.7 CIUDAD EXPO

El principal problema urbano es la falta de integración física de sus viales y espacios libres locales con las zonas urbanas próximas, que incluso genera problemas de tráfico y accesibilidad en la zona colindante al circuito sur. Debe ser objeto de debate la conveniencia de mantener este régimen exclusivo de uso y dominio de los espacios libres y viales locales, o bien procurar la cesión de estos suelos al Ayuntamiento, con ventajas de uso y desventajas de gestión y mantenimiento.

En cualquier caso resulta fundamental para facilitar la accesibilidad al espacio del Porzuna, y su uso como parque urbano, generar un viario de borde del circuito sur con el Porzuna, que enlace la actual rotonda final del eje de Ciudad Expo, con otra futura rotonda que conecta con la red viaria del PERI Los Alcores, y que permite su prolongación como vía de borde del parque hasta la rotonda de la Hacienda Porzuna en la carretera de Palomares.

### 3.3.8 SECTOR CARRETERA SAN JUAN-PALOMARES

Reforzamiento de la capacidad de este eje viario como acceso futuro desde la red metropolitana al sector y a Simón Verde, con posibilidad de desdoblamiento del viario desde la Hacienda Porzuna hasta la rotonda de acceso a Simón Verde.

Reordenación del área comercial comprendida entre la Avda. de Palomares y la calle Ciaurriz, en la que se encuentra Cobreros, y potenciando la función de eje cívico de este viario.

### 3.3.9 SIMÓN VERDE

**Conservación de la tipología parcelaria y de la densidad edificatoria**, evitando la posibilidad de actuaciones inmobiliarias con tipologías de mayor densidad.

Reparación y puesta en servicio de la vía de borde que delimita el parque Periurbano, como acceso directo al área sur de Simón Verde, y al futuro Parque Metropolitano de la Cornisa Sur del Aljarafe, desde la futura variante metropolitana del Porzuna.

**Conservación y ampliación si es posible de los escasos pasos peatonales desde la red viaria de Simón Verde al escarpe de la cornisa**, de manera que pueda ser accesible y de dominio público el frente del escarpe en toda su longitud, de cara a conformar un recurso fundamental del futuro parque metropolitano de la Cornisa Sur del Aljarafe

### 3.3.10 P.I.S.A.

**Conservar y ampliar si es posible, la funcionalidad y capacidad de prestación de servicios del polígono**. Se deben mejorar las condiciones de organización interna del tráfico y del aparcamiento en los viales públicos.

**Se deben completar la urbanización y construcción de las parcelas destinadas a equipamiento y espacios libres locales, aunque con una funcionalidad y diseño singulares pensados específicamente para las necesidades de un polígono industrial y de servicios**. (Parte de los espacios libres se podrían destinar a aparcamientos, con

tratamiento de cubriciones vegetales). (Las dotaciones deportivas y de servicios requieren un nivel de calidad, que se podría gestionar y conservar mejor mediante el régimen de concesión administrativa).

**Mejorar la accesibilidad al PISA desde el resto de sectores urbanos de Mairena**. Con la prolongación de la variante metropolitana hasta la carretera de Bormujos, y la futura ampliación del polígono, se debe generar otro acceso al PISA desde el oeste, sobre la carretera Mairena-Bormujos, que garantiza una buena conexión con el casco histórico y sus ensanches. El enlace del nuevo anillo distribuidor de la zona central del Aljarafe, con la autovía de Mairena, puede generar otro nuevo punto de enlace desde Cavaleri y la carretera San Juan-Mairena.

### 3.3.11 PARCELACIONES AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO

Restricción y control disciplinario de las posibles operaciones de extensión por continuidad de estas parcelaciones, para evitar la contaminación de mas suelos rústicos.

Impulsar la transformación de estas parcelaciones, para su conversión en urbanizaciones, garantizando la ejecución de todos sus servicios e infraestructuras necesarios, a fin de conseguir su ulterior legalización y clasificación urbanística.

Consiguir este proceso de reurbanización por los particulares, es un reto difícil por su complejidad de gestión, sin embargo no existen otras alternativas viables, salvo la de la expropiación de todas las fincas para su posterior regeneración agrícola.

Como excepción las parcelaciones afectadas por el Parque Porzuna, y el trazado de la red viaria metropolitana, así como las situadas en proximidad al cauce de Caño Real, deberán ser objeto de expropiación.

### 3.3.12 POLIGONO PERALTA

Reordenación de los usos del sector, orientados hacia el uso específicamente industrial, que permita su integración futura con nuevos tejidos adyacentes de uso productivo: parque empresarial, industrial o comercial.

Reordenación del sector mediante un plan especial coordinado con el vecino Ayuntamiento de Bormujos. Evitar la constitución de un polígono específicamente ganadero, si no se cuenta con una infraestructura específica, con tratamiento específico de las aguas residuales, previo al vertido a la red general de Aljarafe. Prohibición del uso de viviendas.





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### 3.4 MEJORA DE LA CALIDAD Y CANTIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

El modelo del sistema de equipamientos refleja el proceso de formación del espacio urbanizado. Caracterizado éste por un crecimiento por piezas agregadas con escasa relación entre sí en su concepción inicial. Las distintas características de su desarrollo se reflejan fielmente en la distribución y el nivel de dotaciones actuales.

Mairena del Aljarafe se presenta en una primera aproximación como una ciudad dotada de un nivel de equipamientos que podríamos calificar de aceptable a tenor de los datos reflejados en el cuadro siguiente. En el mismo, puede observarse que los estándares para las distintas clases de equipamientos presentan valores superiores a los de referencia, – considerando como tales los establecidos en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento–.

	SISTEMA m <sup>2</sup>	DOTACIÓN m <sup>2</sup> /viv
Espacios Libres	262.440	20.35
Parque Urbano	170.295	4.59
Educativo	165.090	14.33
Deportivos	205.161	17.81
S.I.P.S.		
Sociales	57.885	5.03
Comerciales	29.593	2.57
Servicios Urbanos	45.510	3.95

Estos valores deben, sin embargo, ser matizados para obtener una imagen más precisa del nivel de dotaciones efectivo al servicio del conjunto de la comunidad.

Para ello es necesario tener en consideración el carácter privado de una parte de tales equipamientos, un aspecto que es particularmente relevante en los equipamientos deportivos y en menor medida en los espacios libres y los equipamientos educativos.

Así, la dotación de **equipamientos deportivos** al servicio del conjunto de la comunidad desciende hasta los 80.504 m<sup>2</sup> si excluimos aquellos espacios que tienen un carácter privado, ya se extienda su oferta al conjunto de la comunidad, o bien estén destinados a ciertos sectores urbanos como es el caso de los espacios deportivos de Ciudad Expo u otros como Aljarasol. De tal manera el estándar reflejado en el cuadro anterior se reduciría en cerca de 10 m<sup>2</sup> por vivienda hasta una cifra de 7.88 m<sup>2</sup>/viv que constituye un estándar más cercano a la situación realmente efectiva.

El equipamiento deportivo de carácter público está compuesto por los polideportivos municipales del Centro histórico y el de la Avenida de la Constitución, además del campo de fútbol de Lepanto.

El resto tiene un carácter privado destacando entre ellos por su extensión los de Río Grande, Ciudad Expo y en menor medida los pertenecientes a la urbanización Jardines de Aljarasol. Además de éstos, otras urbanizaciones poseen instalaciones deportivas, si bien tienen un carácter propiamente recreativo más que de fomento de la cultura deportiva.

El mismo caso se reproduce en el **equipamiento educativo**. Si bien el nivel de dotaciones actuales se aproxima al valor de referencia que el Reglamento de Planeamiento establece –16 m<sup>2</sup> para el conjunto de niveles educativos- el estándar efectivo se reduce notablemente si consideramos que buena parte de la oferta la facilitan colegios privados, algunos de ellos concertados pero que atienden también demandas ajenas al municipio. La situación de déficits puesta de manifiesto por el Área de Educación del Ayuntamiento se extiende a todos los niveles educativos y se fundamenta en relación con el número de módulos disponible y la demanda de plazas actuales. De acuerdo con este criterio los déficits se revelan

particularmente importantes en los niveles educativos superiores –Bachillerato y F.P.- donde la oferta pública actual se reduce a un total de 5.786 m<sup>2</sup>, arrojando un estándar de 0.5 m<sup>2</sup>/viv un valor muy alejado al de referencia que se fija en 4m<sup>2</sup>/viv.

Sin embargo aplicando los estándares que la LOGSE establece para los centros educativos puede concluirse que las reservas de suelo con destino a equipos educativos son satisfactorias en su conjunto, si bien la superficie construida con tal destino presente inadecuaciones tanto en los niveles superiores –bachillerato y F.P.- como en los más inferiores. Es particularmente relevante los déficits relativos al primer ciclo del nivel de educación infantil. La población atendida en este caso es la comprendida entre 0 y 3 años. Hasta la entrada en vigor de la LOGSE la satisfacción de esta demanda era considerada como un servicio asistencial y consecuentemente las reservas de suelo destinadas a tal fin eran adscritas a este grupo de equipamientos. Con la entrada en vigor de la referida Ley, este nivel se incorpora a la educación pública y aún cuando no posea un carácter obligatorio, las administraciones están obligadas a responder a la demanda que se genere.

Respecto a los **equipamientos de interés público y social**, la superficie de suelo adscrita a este grupo es actualmente de 5.03 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda que constituye una dotación claramente superior a la de referencia establecida en 3 m<sup>2</sup> de techo por vivienda. A pesar de ello, este grupo de equipamientos muestra déficits si atendemos a las características de la oferta actual. En este orden es necesario consignar la debilidad de los equipos de carácter cultural y asistencial.

El grueso de la dotación de equipos sociales la absorben los equipamientos sanitarios y los dos centros culturales: el Centro Cívico del centro histórico y el Centro Cultural de Los Alcores. La mayor parte de los equipos que componen los S.I.P.S. poseen un destino comercial, administrativo, o forman parte de la red de servicios e infraestructuras urbanas.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### 3.4.1 LOS SISTEMAS GENERALES

La red de espacios libres y equipamientos públicos que constituyen el Sistema General está compuesta por los siguientes elementos:

Sistema		Descripción	Superficie	Dotación
Esp. Libres		Parque Periurbano del Porzuna	170.295	4.59 m <sup>2</sup> /hab
Educativo		IES Juan de Mairena	11.588	
		IES Atenea	7.483	
		IES Cavaleri	14.153	
Total SS.GG. Educativos			33.224	2.58 m <sup>2</sup> /viv
Deportivo		Polideportivo Centro	22.294	
		Polideportivo Cavaleri	21.255	
Total SS.GG. Deportivos			43.549	3.38 m <sup>2</sup> /viv
S.I.P.S.	Administrativo	Ayuntamiento	1.708	
		Policia Local y otros	3.837	
		Otros	4.521	
		<b>Subtotal</b>	<b>10.066</b>	
	Religioso	Iglesia	673	
		Parroquia Espíritu Santo	1.849	
		<b>Subtotal</b>	<b>2.522</b>	
	Asistencial	Centro Tercera Edad Telefónica	9.931	
		Mater et Magistra	2.451	
		<b>Subtotal</b>	<b>12.382</b>	
	Cultural	Conservatorio Música	3.265	
		<b>Subtotal</b>	<b>3.265</b>	
	Sanitario	Centro de Salud	5.320	
		Dispensario	509	
		<b>Subtotal</b>	<b>5.829</b>	
Total SS.GG. S.I.P.S.			34.064	2.64 m <sup>2</sup> /viv

A la vista de los datos reflejados en el cuadro anterior y con independencia a la idoneidad de los elementos que componen los distintos sistemas cabe realizar una primera apreciación acerca de la suficiencia o no del nivel de dotaciones disponibles.

En este orden es necesario señalar dos consideraciones de carácter imperativo en virtud de la legislación urbanística vigente:

La necesidad de contar con un SG de espacios libres en una proporción no inferior a 5 m<sup>2</sup>/hab y un SG de equipamientos públicos en una proporción de suelo que permita cumplir las demandas derivadas del volumen de población y que permitan cumplir los requisitos particulares que se deriven de la legislación específica que regula las condiciones edificatorias de los distintos recursos.

#### 3.4.1.1 Sistema General de Espacios Libres

El nivel de dotación de zonas verdes aún no cumpliendo la exigencia de contar con una reserva de 5 m<sup>2</sup>/hab puede considerarse como suficiente y de fácil resolución, máxime si observamos que el nivel de dotaciones de esta clase pertenecientes a los sistemas locales muestra en términos generales una situación bastante satisfactoria.

#### 3.4.1.2 Sistema General de Equipamientos

Respecto a la red de equipamientos la situación general es bien distinta. Tomando como referencia para la red de equipamientos los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento para los nuevos desarrollos urbanos obtendríamos la siguiente valoración para este conjunto:

##### 3.4.1.2.1 Equipamiento educativo

Existen en la actualidad un total de tres centros dedicados a estos niveles educativos: el IES Juan de Mairena, IES Atenea, e IES Cavaleri. En conjunto aportan un total de 33.224 m<sup>2</sup>, que representan un nivel de dotación actual se establece en 2.5 m<sup>2</sup>/viv inferior al índice de referencia establecido en 4 m<sup>2</sup>/viv.

Al margen de su insuficiencia en cuanto a superficie es necesario destacar la concentración espacial que presenta este equipamiento emplazados todos ellos en dos de las zonas de análisis consideradas: Ciudad Expo y Cavaleri, con una distancia máxima entre centros de 700 metros.

##### 3.4.1.2.2 Equipamiento deportivo

El S.G. de Equipamiento Deportivo está compuesto por los dos polideportivos existentes el del Centro Histórico y el de Cavaleri que arrojan una superficie global adscrita de 43.549 m<sup>2</sup>, lo que representa una dotación actual de 3.38 m<sup>2</sup>/viv inferior de la misma manera que el caso anterior al establecerse los valores de referencia en 6 m<sup>2</sup>/viv.

##### 3.4.1.2.3 Servicios de Interés Público y Social

El nivel de dotación existente en la actualidad es de 2.6 m<sup>2</sup>/viv lo que en términos de correspondencia con los estándares recogidos en el reglamento de planeamiento representan unos 5 m<sup>2</sup>/vivienda un valor bastante cercano a los establecidos en aquél y que se cifran en 6 metros cuadrados construidos por vivienda.

La distribución de acuerdo con el destino particularizado de los servicios prestados permite realizar una valoración más precisa de la situación actual.

- El 30% del suelo destinado a S.I.P.S. está ocupado por equipamientos de carácter administrativo,
- El 36% se destina a equipamiento asistencial de carácter privado.
- El 17% esta destinado a equipamiento sanitario.
- El 7% está ocupado por equipamiento religioso.
- Tan sólo un 10% del suelo se ocupa por equipamientos culturales.

En conclusión las reservas actuales tan sólo permiten cubrir las demandas más básicas siendo relevante las deficiencias en la dotación de equipamientos culturales y asistenciales de titularidad pública.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**3.4.2 LOS SISTEMAS LOCALES**

La red de equipos anteriormente descrita se completa con los equipamientos pertenecientes a los sistemas locales distinguiéndose al igual que en el caso anterior los siguientes grupos:

- Sistemas Locales de Espacios Libres.
- Sistema Local de Equipamiento Educativo.
- Sistema Local de Equipamiento Deportivo.
- Sistema Local de Servicios de Interés Público y Social.

Con el objeto de ajustar el análisis de los recursos disponibles se han considerado siete zonas dentro del espacio urbano. Estas zonas responden en su delimitación a criterios derivados de las características morfológicas y funcionales del espacio urbano.

Las zonas consideradas y sus parámetros principales se reflejan en el gráfico y cuadro de la página siguiente.

Zona	Población	Vivienda
1. Centro Oeste	4.536	1.587
2. Ensanche	4.712	1.495
3. Ciudad Expo	2.039	1.289
4. Cavaleri	4.995	1.397
5. Alcores-Ciudad Aljarafe	13.978	4.106
6. Lepanto	5.799	2.149
7. Simón Verde	2.580	871
8. P.I.S.A.	—	—

Al margen de estas zonas hay que considerar otra no incluida en el análisis y que posee un carácter disperso. Compuesta por urbanizaciones exteriores al conjunto urbano como son las de Porzuna, Caño Real, El Marqués, El Almendral, Java y Santa Rita, albergan un total de 463 viviendas que constituyen la residencia de 1.467 habitantes.

En todos los casos estas urbanizaciones carecen de dotaciones públicas por lo que se incorporarán al análisis en el momento de definir las propuestas de reequipamiento de la ciudad.

La situación global respecto al conjunto de sistemas locales queda reflejado en el cuadro siguiente.

Zona	Población	Viviendas	Espacios Libres		Equipamientos				Sips	
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /viv	Educativo	Deportivo	Sips		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /viv
Centro Oeste	4.536	1.587	36.761	23,2	0	0,0	5.071	3,2	9.278	5,8
Ensanche	4.712	1.495	35.530	23,8	18.005	12,0	3.133	2,1	5.834	3,9
Ciudad Expo	2.039	1.289	30.781	23,9	0	0,0	21.255	16,5	3.781	2,9
Cavaleri	3.473	1.397	56.605	40,5	0	0,0	3.695	2,6	444	0,3
Alcores-Ciudad Aljarafe	13.978	4.106	34.676	8,4	83.191	20,3	0	0,0	7.574	1,8
Lepanto	5.799	2.149	12.379	5,8	8.695	4,0	6.169	2,9	3.378	1,6
Simón Verde	2.580	871	55.708	64,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>37.117</b>	<b>12.894</b>	<b>262.440</b>	<b>20,4</b>	<b>109.891</b>	<b>8,5</b>	<b>39.323</b>	<b>3,0</b>	<b>30.289</b>	<b>2,3</b>

- La adecuada dotación de espacios libres en la casi totalidad de las zonas a excepción de las de Alcores-Ciudad Aljarafe y Lepanto
- La inadecuada reserva de suelo para el equipamiento educativo y su irregular distribución espacial en las distintas zonas de análisis consideradas.
- La carencia casi absoluta de dotaciones deportivas en la práctica totalidad de las distintas zonas.
- La debilidad e irregular distribución de los S.I.P.S.

**3.4.2.1 Sistemas Locales de Espacios Libres**

Como se ha referido la situación de la red de espacios libres de carácter local arroja valores positivos para el conjunto de la ciudad, resultando una dotación global de 20.4 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda.

Su distribución en las distintas zonas de análisis es muy homogénea, superando en todos los casos las dotaciones mínimas que el Reglamento de Planeamiento establece para los nuevos desarrollos, a excepción de dos zonas Alcores-Ciudad Aljarafe y Lepanto que muestran elevados déficits.

**3.4.2.2 Sistema Local de Equipamiento Educativo**

La dotación actual de equipamiento educativo encuadrada dentro de los sistemas locales y correspondiente a los niveles reglados de Infantil y Primaria, asciende a un total de 8.5 m<sup>2</sup>/viv para el conjunto de la ciudad.

Este nivel de dotación representa el 70% de la dotación estándar deseable.

La situación actual del equipamiento educativo en sus escalones inferiores se completa al observar la distribución espacial de los recursos disponibles.

De las siete zonas de análisis consideradas los equipos existentes se concentran tan sólo en tres de ellas: el Ensanche del centro histórico, Alcores-Ciudad Aljarafe y Lepanto.

Los equipos existentes en la primera de las citadas, unos 18.000 m<sup>2</sup>, arrojan una dotación de 12 m<sup>2</sup>/viv para la población existente en la misma. Sin embargo tales equipamientos deben dar servicio a la población residente en el centro histórico y su ensanche hacia el occidente con lo que la dotación efectiva se reduce a 5.8 m<sup>2</sup>/viv



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El mismo caso se reproduce respecto a las dotaciones que se emplazan en la zona denominada Alcores-Ciudad Aljarafe. Constituye ésta la zona urbana de mayor concentración de equipos educativos de carácter local, con una dotación de 20,3 m<sup>2</sup>/viv, pero su ámbito funcional excede los límites de la misma para servir a la población residente en zonas contiguas a ella como: Cavaleri, Ciudad Expo y Simón Verde. Ajustando pues la dotación unitaria a la población servida el valor antes citado se reduce a 10,9 m<sup>2</sup>/viv. un valor algo inferior a la dotación estándar pero que podría considerarse, dada la situación general como satisfactorio.

Zona	Población	Viviendas	Superficie Equipamiento	Dotación m <sup>2</sup> /viv
Centro Oeste	4.536	1.587	0	0,00
Ensanche	4.712	1.495	10.842	
			7.163	12,04
Ciudad Expo	2.039	1.289	0	
Cavaleri	3.473	1.397	0	
Alcores-Ciudad Aljarafe	13.978	4.106	23.677	
			29.526	
			11.535	
			11.566	
			6.887	20,26
Lepanto	5.799	2.149	6.098	
			2.597	4,05
Simón Verde	2.580	871	0	

La tercera zona de ubicación de equipos educativos la constituye la barriada de Lepanto. Cuenta con un único centro, aunque dividido en dos piezas, una dedicada a educación infantil y otra a primaria, que aportan un total de 8.695 m<sup>2</sup> de suelo que representan una dotación de 4 m<sup>2</sup>/viv para el conjunto de la zona.

### 3.4.2.3 Sistema Local de Equipamiento Deportivo

El equipamiento deportivo arroja un total de 39.323 m<sup>2</sup> que se adscriben a los sistemas locales con la peculiaridad de que algunos de ellos poseen un carácter privativo al servicio de urbanizaciones como es el caso de las instalaciones de La Prusiana y de Ciudad Expo y que se computan a diferencia de otras instalaciones de carácter privado por la adscripción en su uso al conjunto de una zona de análisis como es el caso de Ciudad Expo, o por la existencia de convenios que permiten el uso a vecinos ajenos a las comunidades titulares de las instalaciones como es el caso de La Prusiana.

La situación general de este sistema local se caracteriza como ya se refirió por la pobreza de las dotaciones existentes dado que la superficie citada arroja un nivel de dotación muy escaso: 3 m<sup>2</sup>/viv un valor muy lejano de los 8 m<sup>2</sup>/viv que el RP establece como reserva mínima para los nuevos desarrollos urbanos.

Su distribución espacial es igualmente deficiente como puede desprenderse al la vista del cuadro adjunto.

Zona	Población	Viviendas	Superficie Equipamiento	Uso Eq	Dotación m <sup>2</sup> /viv
Centro Oeste	4536	1587	5071	Pistas	3,2
Ensanche	4712	1495	3133	Pistas	2,1
Ciudad Expo	2039	1289	21255	Privado	16,5
Cavaleri	3473	1397	3695	Pistas	2,6
Alcores-Ciudad Aljarafe	13978	4106	0		0,0
Lepanto	5799	2149	6169	Fútbol	2,9
Simón Verde	2580	871	0		0,0

### 3.4.2.4 Sistema Local de Equipamientos de Interés Público y Social

Los datos reunidos en el cuadro adjunto hacen referencia a los equipos públicos de carácter social, cultural y asistencial que se adscriben a este tipo de equipamiento de acuerdo con la definición de los mismos que establece el RP y arrojan un valor conjunto para el suelo urbano de 2,3 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda. Este nivel de dotación podría resultar satisfactorio en un análisis somero si no fuera por dos aspectos:

- El primero, su irregular distribución que hace que zonas como el Centro y el Ensanche este ofrezcan dotaciones muy por encima de la media referida mientras que otras como Simón Verde o Cavaleri no dispongan prácticamente de este tipo de equipamientos.
- El segundo aspecto está relacionado con el tipo de servicio que ofrecen las dotaciones actuales. Para cada una de estas zonas debiera contarse con suelos que oferten servicios culturales, sociales y asistenciales que mínimamente deberían materializarse en los siguientes equipos: Centro socio-cultural, Centro de tercera edad y Guardería. Del conjunto de zonas de análisis establecidas tan sólo dos de ellas: Ensanche y Alcores-Ciudad Aljarafe disponen dentro de sus ámbitos de estos equipos. En el resto de los casos las dotaciones existentes ofrecen este conjunto tan sólo parcialmente.

Zona	Población	Viviendas	Superficie Equipamiento	Uso Eq	Dotación m <sup>2</sup> /viv
Centro Oeste	4536	1587	3646	Sin definir	
				129Tercera Edad	
				1808Guardería	
			4201	Sin Definir	6,16509137
Ensanche	4712	1495	3133	C. Cívico Cult.	
				2701Sin definir	3,90234114
Ciudad Expo	2039	1289	3781	Guardería	2,93328161
Cavaleri	3473	1397	444	Tercera Edad	0,31782391
Alcores-Ciudad Aljarafe	13978	4106	3481	C. Cívico Alcores	
				3781Guardería	
			63	Social	
			249	Centro Cívico	1,84461763
Lepanto	5799	2149	3378	Centro Cívico	1,5718939
Simón Verde	2580	871	0		0

## 3.4.3 DIAGNÓSTICO POR ZONAS

A la vista de los datos antes reflejados la situación global en las zonas de análisis consideradas puede sintetizarse en los siguientes términos.

### 3.4.3.1 Simón Verde

Los únicos equipos que se dan cita en esta unidad son de carácter comercial y se reducen a algo menos de 1.500 m<sup>2</sup>. El predominio del uso residencial de baja densidad característico de la zona y su concepción suburbana como destino de una población que desarrollaba su vida laboral y social en la capital metropolitana favoreció una implantación con una ausencia prácticamente total de equipamientos públicos. Sin embargo, es necesario hacer notar que los crecimientos más recientes que se han desarrollado en sus límites occidentales, pese a haber incrementado notablemente la densidad edificatoria y haberse desarrollado en un ambiente social de menor dependencia respecto a la capital, no han modificado esta tendencia, desarrollándose sin generar equipos de ninguna clase.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **3.4.3.2 Alcores**

Constituye el sector central de la zona oriental de la ciudad, la de mayor densidad edificatoria, concentra en sus límites al 40% de la población y su dotación equipacional pese a mostrar ciertas debilidades puede considerarse equilibrada. El 46% de la oferta educativa municipal se concentra en esta zona. Alberga importantes equipamientos generales como el Polideportivo Cavaleri. A pesar de que los Servicios de Interés Público y Social presentan una dotación de algo más de 5 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda, es este un dato que hay que matizar pues el destino de estos suelos es preferentemente de carácter comercial, religioso y administrativo, mientras que los equipos con destino cultural se limitan al Centro Cívico de Los Alcores que con una superficie de suelo de tan sólo 3.500 m<sup>2</sup> de los que se ocupan por la edificación poco más de 1.000 m<sup>2</sup> muy lejos de la superficie requerida para asegurar una dotación que cubra las demandas de este orden que se originan en esta zona central de la ciudad.

Por el contrario en relación con los **espacios libres** esta zona urbana manifiesta importantes déficits, la dotación actual tan sólo alcanza los 8.4 m<sup>2</sup>/viv lo que constituye algo más de la tercera parte de la superficie recomendable. El grado de terminación de esta zona de la ciudad, -la más acabada- hace difícil la corrección de este déficit lo que debería compensarse con un adecuado mantenimiento de los espacios libres existentes y la mejora de la accesibilidad a las zonas verdes actuales o futuras pertenecientes a los Sistemas Generales –actual parque Periurbano y futuro Parque Urbano del Porzuna-.

### **3.4.3.3 Lepanto**

El sector más oriental de la ciudad presenta las mayores densidades edificatorias del espacio urbano, con una concentración aproximada de 65 viviendas por hectárea. Contrasta con esta elevada concentración edificatoria los bajos niveles dotacionales con que cuenta. Tan sólo los Servicios de Interés Público y Social están representados adecuadamente si bien muestran como el caso anterior una elevada concentración a favor de los equipos de carácter comercial que ocupan la práctica totalidad de los suelos adscritos a este sistema. Es destacable la escasa dotación educacional que alcanza tan sólo un valor de 3 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda.

La escasez de dotaciones se refleja igualmente en la red de **espacios libres**. Los espacios disponibles no suponen más que unos 5.78 m<sup>2</sup>/viv, y las posibilidades de corregir este déficit, igual que en la zona anterior también es escasa.

### **3.4.3.4 Cavaleri**

De esta zona, con una densidad aproximada de 32 viviendas por hectárea destaca la ausencia de equipamientos socioculturales y deportivos, tan sólo paliado en este último caso por la proximidad del polideportivo que lleva el mismo nombre.

Contrariamente a lo que sucede con los equipamientos, esta zona está satisfactoriamente dotada en su red de espacios libres y ello, fundamentalmente gracias a la presencia del Parque Urbano Cavaleri que constituye el elemento principal de la oferta de estos espacios. La red se completa con las plazas y jardines colindantes con la Avenida de Mairena y Enrique Granados.

### **3.4.3.5 Ciudad Expo**

Esta zona urbana se manifiesta como una de las mejor dotadas de servicios del conjunto de la ciudad, si bien casi la totalidad de los mismos poseen un carácter privativo. Alberga también dentro de sus límites importantes sistemas generales, tanto de carácter docente como sanitario.

### **3.4.3.6 Centro-Ensanche noroeste**

Formada por la mitad septentrional del centro histórico y los ensanches que en dirección norte se han desarrollado en los últimos años presenta una densidad en torno a las 25 viviendas por hectárea que presumiblemente se verá elevada por la ocupación de los vacíos actualmente existentes. Los crecimientos más recientes han aportado suelos para la mejora del nivel de dotaciones lo que se verifica por el incremento de los suelos con destino a equipos educativos. Alberga en su seno sistemas generales con destino sociocultural –conservatorio, centro cívico- y deportivo –Polideportivo municipal-.

Los espacios incluidos en la red de zonas verdes han resultado como en el caso anterior a consecuencia de los desarrollos urbanos más recientes que han sido claves para dotar a esta zona de la ciudad de una dotación básica de espacios libres.

### **3.4.3.7 Centro-Ensanche suroeste**

De extensión y densidad similar a la zona anterior, muestra un nivel dotacional mucho más precario que aquél, el grueso de los equipamientos se concentra en los equipos administrativos y religiosos presentando índices de relación de suelo por viviendas muy bajo, inferiores siempre a 5 m<sup>2</sup>/viv.

La situación en relación con los espacios libres es más favorable, la presencia del Parque Municipal de la Huerta y los espacios peatonales de barrios como la Prusiana, aportan una superficie que en relación con la densidad actualmente existente se muestra favorable.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### 3.5 MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES URBANAS

Aunque la incidencia del planeamiento sobre la mejora o reparación de las redes de servicio existentes es relativa, por cuanto en gran medida **las inversiones necesarias dependen en la mayoría de los casos de las compañías que regentan estos servicios**, sí es cierto, que **desde la ordenación urbanística se puede incidir en una mejor organización del trazado y funcionalidad de las redes básicas de los distintos servicios** con la ampliación de las redes en las nuevas áreas urbanas que se desarrolle, y también, a través de las operaciones de reforma interior necesarias sobre las áreas consolidadas que pueden suponer una oportunidad también para transformar o mejorar las redes existentes.

Como objetivos fundamentales, entre otros, se deben plantear: el anillado de la red general de distribución de agua en el núcleo principal y en la mayor parte de las barriadas; la construcción y conexión de los distintos emisarios locales al sistema general de saneamiento metropolitano, para canalizar los vertidos a la correspondiente estación depuradora; y el traslado de las redes áreas de distribución eléctrica de las zonas aptas para el desarrollo urbano fuera de los límites de las áreas con destino al desarrollo urbanístico.

También, a otra escala, será necesario prestar atención a la calidad del equipamiento urbano en lo referente a nivel de la urbanización, pavimentación, arbolado, alumbrado público, mobiliario urbano, etc. proponiendo actuaciones de reurbanización en las zonas más necesitadas de actuación, principalmente las barriadas intensivas de Lepanto y los Alcores, para las cuales habrá que buscar la correspondiente financiación.

A continuación se analizan las distintas redes de servicio con que cuenta el municipio de Mairena del Aljarafe, teniendo en cuenta que en la fase de información de había hecho ya un estudio pertinente sobre las mismas y sus problemas detectados:

#### 3.5.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA

El suministro de agua esta garantizado por las instalaciones de Aljarafesa, con un deposito regulador específico para Mairena, situado junto al Club Zaudín en Bormujos. Este deposito tiene una capacidad de 15.000 m<sup>3</sup>, lo que garantiza el abastecimiento diario para una población máxima de 50.000 Habitantes. De acuerdo con las expectativas de crecimiento de Mairena, será necesario proceder a medio plazo, ( en función de que se consoliden las operaciones de crecimiento previstas), a la ampliación de la capacidad del deposito de regulación, con la construcción de un nuevo deposito paralelo,

La red principal esta compuesta de un anillo principal que cruza la autopista de Mairena al este del PISA, y discurre en dirección sur hasta Ciudad Aljarafe, para luego cruzar el Arroyo Porzuna a la altura del PERI Los Alcores y al sur del Colegio Mayor, para girar de nuevo hacia el norte de vuelta al deposito, atravesando el PISA por el oeste. Este anillo alimenta todo el sector urbano de la cornisa, el PISA y las urbanizaciones del Porzuna, con sus correspondientes arterias secundarias de distribución.

De este anillo se alimenta otra arteria principal que discurre al sur del núcleo histórico, hacia la carretera de Palomares, y la de Almensilla, que alimenta al propio núcleo histórico y su desarrollo hacia el suroeste. Esta arteria no se encuentra mallada con el anillo anterior.

Además existe otra arteria principal, que discurre paralela a la anterior en dirección al deposito de Palomares, situado en el termino de Mairena al sur de la urbanización Estacada del Marques.

Los problemas detectados en el funcionamiento de la red se circunscriben básicamente a los que va a generar el proceso de crecimiento, y la necesidad de mallar las distintas arterias garantizando el suministro. Parece necesario y definitivo, en

el límite urbano que supone el trazado de la ampliación de la variante metropolitana, el cierre de la arteria que abastece al núcleo histórico, para generar un segundo anillo principal que alimente a todo el sector occidental. Esta solución se considera necesaria a corto plazo habida cuenta del inminente crecimiento del municipio, precisamente en esta zona.

Las posibilidades de abastecimiento de los grandes suelo vacantes en todo el sector sur, son inmejorables al poderse conectar las futuras redes a las conducciones generales antes citadas, no obstante se deberán readaptar los trazados de parte de los tramos existentes a la nueva estructura viaria proyectada. Tampoco existen graves problemas para aumentar las redes completando el anillo principal del sector oriental.

#### 3.5.2 ELECTRICIDAD

El municipio de Mairena se abastece por la Cia. Sevillana de Electricidad, desde las subestaciones de Bormujos, (situada en el Polígono Peralta), y de Palomares. Las líneas principales discurren aéreas, en paralelo al Cordel de Triana a Villamanrique, en dirección al PISA y al cementerio y entran en suelo urbano por la carretera de Bormujos y por detrás del PISA. Por el sur desde Palomares se conectan otras líneas aéreas, siguiendo el cauce del Arroyo Caño Real, y en paralelo a la autovía de Coria, hasta el extremo sur de Simón Verde. En los tramos urbanos discurre mayoritariamente en canalizaciones subterráneas.

Salvo excepciones las grandes líneas de distribución discurren por lugares que pueden mantener su carácter libre de edificación, por lo que no serán precisas . grandes reformas, sino la ampliación de la red subterránea a medida que se avance en el proceso urbanizador.

#### 3.5.3 RED DE SANEAMIENTO

Las infraestructuras de saneamiento están gestionadas por Aljarafesa. Existen tres cuencas.

La cuenca de la cornisa del Aljarafe, que recoge los vertidos de Lepanto, y la carretera de San Juan –Palomares, y que se conecta a la red existente en San Juan, gestionada por EMASESA, y que por tanto depura sus aguas en la depuradora de Tablada. Esta red no va a sufrir modificaciones ni ampliaciones. También en esta vertiente existe otro colector que recoge parte de los terrenos de Simón Verde, y que actualmente vierte sin depuración en la vega de Gelves. Por parte de Aljarafesa esta previsto conectar este colector al colector general del Guadalquivir para canalizar las aguas a su depuradora de Palomares.

La cuenca del Porzuna, recoge la mayor parte de los vertidos urbanos actuales, tanto del sector de la cornisa, como de las urbanizaciones próximas al Porzuna, y el PISA, donde tiene su cabecera. Los vertidos de fecales se canalizan a la depuradora de Palomares, y las pluviales se devuelven al Arroyo. Las canalizaciones actuales, tienen capacidad para absorber los vertidos que generen las contadas actuaciones de crecimiento previstas en esta cuenca.

La cuenca del Caño Real, recoge los vertidos actuales del núcleo histórico y y de sus áreas de extensión y urbanizaciones situadas al sur., sin embargo tan solo existe un colector, que tras salir al sur del casco, vierte directamente al arroyo, por lo que resulta imprescindible la construcción de los correspondientes aliviaderos y de un emisario hasta la depuradora de Palomares. Este emisario deberá dimensionarse para absorber los vertidos, de la mayor parte de los nuevos sectores de crecimiento, que se proyectan en esta cuenca entre el núcleo histórico y Palomares, que deberán conectar sus colectores a este emisario.

Por ultimo existe otra cuenca al oeste sobre el Arroyo Albuquerque., que carece actualmente de red de saneamiento, siendo su ejecución necesaria para dotar de saneamiento a las urbanizaciones actuales de la cuenca, y en el futuro para los desarrollos que se contemplan en el sector noroccidental del núcleo histórico, e incluso de la futura ampliación del PISA, al sur del polígono Peralta. Este nuevo emisario deberá conectarse con el emisario existente en la vaguada del



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Repudio.

### 3.5.4 RED TELEFONICA

La compañía Telefónica tiene hoy en día cubiertas todas las demandas del municipio, no detectándose problemas que requieran actuaciones inmediatas. Cuenta en Mairena con dos centrales telefónicas, que aún tiene capacidad vacante.

Como en las de más redes de servicios, los problemas surgen con la necesidad de ampliar la red para ajustarla a los crecimientos previstos.

### 3.6 ACTUACIONES DE DESARROLLO PROPORCIONADAS A LAS DEMANDAS DE SUELO

Las demandas de crecimiento o desarrollo de la ciudad tienen dos vertientes básicas.

La primera, ligada a las transformaciones demográficas y a las variaciones de la estructura de población y composición familiar que generan unas demandas específicas de espacio residencial, es decir, de viviendas.

La segunda vertiente, tiene que ver con la base económica del territorio en el que se inscribe la ciudad y que generan necesidades de espacio para las actividades económicas, principalmente industriales y terciarias.

La demanda de suelo residencial puede generarse a dos niveles: interno, originada por las necesidades de desarrollo de la propia población de Mairena, y externo, como consecuencia de las demandas de población residente en otras zonas del Área con vocación de trasladarse a Mairena.

La demanda posible de suelo productivo tiene un origen específicamente metropolitano, pues las actividades económicas tienen una componente de escala territorial muy superior al municipal.

#### 3.6.1 NECESIDADES Y OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL

El crecimiento demográfico de Mairena en los últimos 10 años a sido muy elevado, superando incluso la media de los crecimientos demográficos de otros municipios de similares características del Aljarafe. Esta circunstancia no es sorpresiva por cuanto el conjunto del Área Metropolitana ha incrementado notablemente su población, y sobre todo, considerando el mayor crecimiento que ha tenido el sector central del Aljarafe, en comparación con Sevilla.

Esta situación responde en gran medida a las circunstancias específicas y diferenciadas que oferta el sector central del Aljarafe, (respecto a Sevilla y a otras poblaciones del conjunto del Área Metropolitana), en cuanto a situación topográfica y medioambiental de mayor calidad, aunque tan relativamente próxima a Sevilla, que colocan este sector, en la cabecera de la demanda de suelo residencial del Área Metropolitana.

En la última década el suelo urbanizado de los municipios que componen la primera corona del aljarafe se ha multiplicado por dos, y al tener la mayoría de estos municipios términos municipales de reducidas dimensiones, esta expansión urbana, esta generando la colmatación de los términos con suelos urbanizados, o con la clasificación de Suelo Urbanizable, llegando al límite de la capacidad de desarrollo del territorio. Este situación se ha alcanzado ya en San Juan, Camas, Castilleja de la Cuesta, Gines, y Tomares, y seguramente se producirá, aunque en un mayor plazo de tiempo, en Bormujos, Mairena y Palomares, que aun cuentan con suelo con posibilidades de desarrollo.

Por tanto es bastante previsible que en la próxima década, ante la colmatación de los municipios vecinos, las demandas de crecimiento residencial, se orienten fundamentalmente sobre Bormujos y Mairena y en menor medida Palomares, completándose la colmatación del conjunto de municipios del Aljarafe central.

Además el proceso de expansión sobre el Aljarafe, sigue avanzando hacia el oeste, pues los procesos de crecimiento metropolitano, se han trasladado de forma generalizada sobre los municipios de la segunda corona metropolitana, (al oeste del Repudio): Valencina, Salteras, Espartinas, Villanueva del Ariscal, Sanlúcar, Umbrete, Bollullos y Almensilla.

Esta circunstancia puede ser clave para diferenciar la oferta de suelo residencial, de los municipios del sector central con suelos vacantes, (que puede tener un carácter, tipologías y densidad mas urbanos), de los municipios de la segunda corona, ( con un carácter mas suburbano y disperso en el territorio).



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

En esta situación, las previsiones de crecimiento demográfico de Mairena, deben ser consideradas bastante altas, pues además del contexto generalizado de expansión del Aljarafe, la propia evolución demográfica de Mairena en los últimos años, aconsejan fijar unas previsiones de crecimiento poblacional bastante altas.

De acuerdo con los datos obtenidos de la síntesis de la Memoria Informativa, el crecimiento poblacional originado por la inmigración se fija en 2.000 Habitantes/año. Si a esta cifra añadimos el propio crecimiento vegetativo de Mairena, 500 Habitantes/año, que es muy alto, por la estructura por edad de la población, con predominio de los grupos de población joven, se alcanzaría una previsión de crecimiento demográfica de 2.500 Habitantes/año.

Aplicando este crecimiento a un periodo de vigencia del Plan General de 10 años, (dos años de tramitación y dos cuatrienios de programación), **se alcanzaría en el año 2010 una población de 60.000 habitantes, (sumando 25.000 a los 35.000 habitantes actuales).**

Con esta referencia, la capacidad de suelo residencial que puede ofertar el territorio de Mairena, a través de la estructura orgánica, que se propone con la ordenación del Plan General, se puede resumir en los siguientes parámetros, en función de la clasificación del suelo.

En la actualidad, el número de viviendas existentes en Mairena es de 13.361, incluyendo la totalidad del suelo urbano consolidado, y también las urbanizaciones periféricas, así como las operaciones urbanísticas más recientes. Considerando los 40.106 habitantes actuales, se obtiene una ocupación media por vivienda de 3 Hab/vivienda, una cifra que resulta de la muy reciente incorporación de importantes paquetes de suelo que aún no han sido ocupados en su integridad o que las estadísticas empleadas no registran tal ocupación. Extrapolando una ocupación familiar inicial de 3 hab/vivienda, la demanda de viviendas generada por los incrementos demográficos citados media resulta de 835 viviendas/año, y una demanda total a diez años vista de 8.350 nuevas viviendas.

RELACIÓN DE HABITANTES Y VIVIENDAS EXISTENTES POR ÁREAS HOMOGÉNEAS

Área	Población	Viviendas	CMF
Simón Verde	2.580	871	2,96
Alcores	13.978	4.106	3,40
Lepanto	5.799	2.149	2,70
Cavaleri	4.995	1.397	3,58
Ciudad Expo	2.039	1.289	1,58
Centro/Ensanche Noreste	4.712	1.495	3,15
Centro/Ensanche Suroeste	4.536	1.587	2,85
Peralta	12	4	3,00
Porzuna	92	20	4,60
Caño Real	24	10	2,40
El Marques	840	290	2,89
El Almendral	361	102	3,54
Java	60	18	3,33
Santa Rita	78	23	3,39
Total	40.106	13.361	3,00

De los datos manejados, en relación al parque de viviendas existente y a las viviendas programadas en actuaciones originadas por Modificaciones Puntuales de las NNSS, se desprende **que el dimensionamiento residencial del planeamiento municipal actual, resulta insuficiente para las necesidades de vivienda previsible para un primer horizonte temporal de dos años, necesarios para la entrada en vigor del Plan.**

En virtud de estos datos **se recomienda impulsar la gestión, simultánea a la redacción del Plan General, de nuevas actuaciones en suelo urbanizable**, perfectamente incardinadas y delimitadas por la nueva estructura viaria, proyectada en el P.G.O.U al sur del núcleo histórico, (que se encuentra proyectada, y pendiente de la adjudicación de las obras), que

además de completar la estructura urbana de la ciudad **han de servir para canalizar las demandas de vivienda a corto plazo durante el tiempo de elaboración y tramitación de los trabajos del Plan, y de la posterior gestión de otras actuaciones** que se programen tras su entrada en vigor.

La capacidad total residencial del Suelo Urbanizable de uso global residencial, previsto en la estructura urbana diseñada por el Plan, que se desarrolla en los capítulos siguientes, es suficiente para absorber las expectativas de crecimiento expuestas para los próximos diez años, e incluso las supera con una cierta holgura.

Esta capacidad máxima residencial del Plan, es además la capacidad residencial máxima del municipio, por cuanto la estructura urbana diseñada en el Plan agota la capacidad de desarrollo urbanístico del territorio municipal.

La programación y puesta en uso de los distintos sectores residenciales, se ajustará a las iniciativas del mercado, pero siempre con la limitación de ajustar las iniciativas de desarrollo a la ejecución previa de las infraestructuras y sistemas generales, que sirvan a cada sector. Se han diferenciado cuatro sectores, con densidades diferenciadas, en función de los tipos edificatorios, que se proponen para cada sector, por su distinta función en la estructura urbana.

### 3.6.2 NECESIDADES DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS

La incidencia urbanística del suelo para actividades económicas en el territorio del Área Metropolitana es alta. Por tratarse de concentraciones de empleo y actividad, **los suelos industriales y terciarios condicionan fuertemente la constitución de las relaciones supramunicipales, influyendo particularmente en la movilidad de personas y mercancías, en el funcionamiento de las infraestructuras y en la evolución del medio ambiente y el paisaje.**

Las políticas económicas y urbanísticas tendentes a apoyar y fomentar las actividades más puramente industriales para buscar un mayor equilibrio en el conjunto de la estructura económica de la aglomeración en torno a Sevilla, no pueden ser de aplicación a la situación específica de Mairena y más aún en el contexto de recesión industrial en el que nos encontramos. Este tipo de actividades necesita zonas específicamente industriales preparadas para el emplazamiento de instalaciones pesadas, no compatibles con otros usos o simplemente no necesitadas de la proximidad de los espacios residenciales.

En el caso de Mairena, la posición central dentro del Aljarafe y su relativa proximidad a las áreas urbanas limítrofes desaconsejan este tipo de implantaciones. Sin embargo, **esta posición central y la óptima relación con los sistemas generales viarios, proporcionan a Mairena unas grandes expectativas para desarrollar actividades productivas, tanto del tipo industrial mixto con un gran componente comercial y de servicios, como del uso más específicamente terciario.** Esta orientación también es acorde con el objetivo metropolitano de generar espacios productivos, que reduzcan la dependencia funcional del Aljarafe respecto a Sevilla.

**El Polígono PISA es un claro ejemplo de la capacidad de articular espacios productivos, de ámbito metropolitano,** donde se integran actividades industriales ligeras, de distribución, servicios y comerciales, dotando a Mairena de un importante recurso social y económico, que el nuevo planeamiento debe potenciar, dentro de las características y capacidad de la nueva estructura del territorio diseñada por el Plan.

Sobre esta idea de desarrollo de polígonos industriales cualificados y de carácter mixto industrial-terciario, y de ámbito metropolitano, se puede promover el desarrollo urbanístico de una parte significativa de los suelos vacantes en la actualidad que presentan todos los requerimientos para ser urbanizados.

En concreto, existen dos grandes bolsas de suelo, con muy buena accesibilidad y posición estratégica, por situarse a ambos lados de la prolongación de la variante metropolitana hacia la A-49.

**El primer suelo es la ampliación natural del PISA,** situado al norte de la futura variante, que se constituiría en la cuarta fase del Polígono, donde no existen grandes condicionantes urbanísticos, salvo la conveniencia de su programación y ejecución coordinada con la construcción de la variante metropolitana. Incluso por las circunstancias de propiedad del





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

suelo puede resultar conveniente su desarrollo inmediato para agilizar la ocupación pública de los suelos necesarios para la construcción de la variante, y también para mantener la continuidad de la oferta de suelo productivo en Mairena, una vez que el PISA, prácticamente ya ha agotado su capacidad de oferta, y hasta el momento más lejano, en que los otros paquetes de suelos productivos puedan ponerse en carga. Al igual que en el caso de los suelos residenciales, se recomienda su desarrollo mediante Modificación Puntual de las NNSS, de acuerdo con la estructura orgánica definida por el Plan.

En el segundo sector, situado al sur de la futura variante, aunque presenta las mismas potencialidades para la implantación de actividades de industria mixta, existen muchos más condicionantes. El primero es el de las preexistencias industriales y ganaderas del Polígono Peralta que distorsionan cualquier implantación inmediata sobre el sector. En segundo término, la potencialidad que estos terrenos presentan para absorber el futuro desarrollo y crecimiento residencial del casco histórico de Mairena hacia el oeste a medio-largo plazo, integrándose dentro de la estructura general de la ciudad y completando la misma.

Las decisiones definitivas sobre el futuro de este sector deberán tener en cuenta estos condicionantes, procurando compatibilizar la convivencia y articulación de los usos residenciales con los productivos, además de potenciar la regeneración y recualificación del Polígono Peralta para conseguir su incorporación al resto del sector industrial mixto. Para desarrollar estos suelos se considera fundamental la ejecución previa de la variante metropolitana, y el reforzamiento de la estructura viaria, creando un eje viario principal que permita el acceso desde la variante, o través del desdoblamiento de la actual carretera de Bormujos a Mairena. Las expectativas de puesta en valor de estos suelos, se culminarán con la construcción de la variante de Bormujos, Mairena, Palomares por el oeste, generando una nueva fachada y acceso metropolitano a este sector productivo.

En cualquier caso, estas actuaciones deben ser beneficiosas para Mairena, tanto por la potencialidad de inducción de actividad económica y empleo, como por la capacidad para cooperar en la financiación de las importantes actuaciones de transformación de la ciudad.

Por último, en las cabeceras de los ejes urbanos principales, en su conexión con la red viaria metropolitana se plantea la reserva de sectores de suelo para usos de servicios o específicamente terciarios comerciales o de ocio de gran dimensión, como actividades productivas singulares y diferenciadas, que no pueden integrarse por el volumen de tráfico que generan, ni en los tejidos residenciales ni en los otros sectores industriales mixtos.

### **3.7 PROTECCION Y RECUALIFICACION DEL MEDIO FISICO Y DEL ESPACIO RURAL**

Mairena presenta unas características singulares en su territorio: la cornisa del Aljarafe y la vaguada del Río Pudio. Ambos territorios son áreas de gran interés paisajístico, ecológico y agrícola, que enriquecen la fisonomía de Mairena y que habrá que conservar y potenciar como un recurso más, no sólo por el equilibrio que suponen en la distribución de usos dentro del territorio municipal entre el espacio urbano y el espacio rural, sino también, por el gran valor estratégico de estos espacios dentro del Área Metropolitana, por ser piezas fundamentales del paisaje metropolitano y por tanto, imprescindibles para desarrollar un futuro Sistema metropolitano de Espacios Libres.

Los Espacios Libres y el paisaje son dos componentes fundamentales en la organización del espacio metropolitano configurando la relación entre el vacío y el lleno que en una estructura urbana metropolitana, caracterizada por su dispersión y fragmentación, constituyen el nuevo escenario sobre el que se desarrolla gran parte de actividad cotidiana, configurando en gran medida la imagen general de la aglomeración.

Además, los Espacios Libres pueden ser instrumentos eficaces de gestión y protección de medio físico, aprovechando sus posibilidades recreativas mediante su acondicionamiento para el uso público, posibilitando dos funciones básicas: la regeneración y mantenimiento del medio ambiente para equilibrar la agresividad del ambiente urbano y la satisfacción de las necesidades de expansión y recreo, y uso de equipamiento, cada vez más extendida como contrapeso al modo de vida urbano.

#### **3.7.1 CORNISA SUR DEL ALJARAFE**

Este espacio está protegido y catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, como espacio de interés paisajístico sobresaliente.

Esta cadena de colinas tiene un enorme interés paisajístico en el conjunto del área metropolitana, conformando la imagen del territorio metropolitano al oeste de la Capital y es un recurso muy importante por su extensión y calidad paisajística y sobre todo por la necesidad de protección de un sistema natural frágil por sus características topográficas y geológicas, que no permiten un pleno rendimiento agrícola.

Los objetivos de ordenación tenderán a conservar estos valores protegiendo este sistema natural frágil, potenciando su valor ecológico y paisajístico mediante la reforestación de las áreas de mayor interés, principalmente las zonas más elevadas y escarpadas, y el mantenimiento y restauración del olivar como cultivo característico del paisaje aljarafeño allí donde sea posible, principalmente en las laderas bajas actualmente cultivadas, con los consiguientes problemas de erosión e inestabilidad del suelo

El objetivo final será la consecución de un gran área forestal-rural, con capacidad de albergar diversas actividades de ocio ligadas al medio rural, (senderismo, bicicleta, excursiones, etc.) integrada en el Sistema de Espacios Libres Metropolitanos, potenciando la inmejorable situación de este territorio, tanto por su riqueza, como por su proximidad al centro metropolitano.

#### **3.7.2 LAS VIAS PECUARIAS**

Otro objetivo del Plan General en el ámbito del espacio rural debe ser el de recuperar, en la medida de lo posible, el



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

trazado y la integridad superficial de la Red de Vías Pecuarias que discurren por el Termino, procurando la continuidad de las comunicaciones agrarias del territorio, y el posible tránsito ganadero, así como la utilización de estos espacios públicos como parte integrante del sistema general de espacios libres metropolitanos, unos usos más acordes a la realidad suburbana existente, y que tienen la consideración de Usos Compatibles y Complementarios en la Ley de Vías Pecuarias.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **4 PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

#### **4.1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO**

##### **4.1.1 MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO METROPOLITANO**

La ordenación de la estructura general del territorio de Mairena del Aljarafe se ha basado en dos principios o objetivos genéricos, que tienen que ver con la localización de Mairena en el conjunto del Área Metropolitana (potenciación de un área de centralidad alternativa a Sevilla en el Sector Central del Aljarafe) y con la morfología específica del territorio de Mairena, (respeto y adecuación del desarrollo urbanístico a las características singulares y valores específicos del territorio).

Con estos criterios se procura resolver la integración de Mairena en el conjunto metropolitano, resolviendo dos tipos de relaciones: la relación con Sevilla como ciudad central metropolitana y la integración en el sector oeste metropolitano, constituido por los municipios situados en la ribera oeste del Guadalquivir y en particular con los que constituyen el Sector Central del Aljarafe.

La primera es una relación radial, periferia-centro, que es la que ha ido conformando hasta fecha reciente la aglomeración de Sevilla, donde la mayoría de las poblaciones mantienen una relación de satélite respecto a la ciudad central con escasas o a veces nulas relaciones entre sí. El crecimiento de las poblaciones y el diseño de la red viaria se han ido ajustando sistemáticamente a este modelo centro-periferia, apoyado en ejes viarios radiales.

La segunda es una relación transversal, de interrelación entre las piezas periféricas, que hasta la fecha ha sido escasamente considerada en la planificación y en el desarrollo urbano de los distintos municipios que conforman el sector del Aljarafe, caracterizado por la existencia de muchos núcleos de población, de dimensiones reducidas, y muy próximos entre sí.

Pero en la actualidad el nivel de desarrollo de todo el sector del Aljarafe, donde se produce la conurbación de muchos de sus municipios, hace necesario plantear nuevas alternativas al modelo de organización anterior, en base a una estructura espacial más equilibrada y menos dependiente del núcleo central, como nueva ciudad compuesta de distintas piezas urbanas diferenciadas, aunque bien relacionadas física y funcionalmente, evitando así la absoluta dependencia funcional respecto a Sevilla y por tanto los problemas característicos del exceso de centralización.

La necesidad de plantear otra organización territorial, se manifiesta también en la propia conformación morfológica y topográfica del territorio, al quedar nitidamente segregado el territorio del Aljarafe, del territorio específico de la ciudad central por el valle del Guadalquivir. Así el esquema teórico de ciudad central y satélites enlazados radialmente con el centro, con crecimiento en estrella, se ve fuertemente distorsionado por la barrera que supone la corta del Guadalquivir y la propia topografía de la meseta del Aljarafe, generando un modelo más complejo, en el que las distintas piezas periféricas, se van agrupando entre sí, pero sin posibilidad de poder soldarse con el centro metropolitano por la existencia de la barrera fluvial, con lo cual tienden a conformar al otro lado del río otra ciudad paralela a Sevilla, absolutamente independiente en lo morfológico, aunque lógicamente en gran medida dependiente en lo funcional.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Así la ordenación del modelo territorial del Sector del Aljarafe se estructura en dos componentes: el componente físico y topográfico que jerarquiza el territorio en franjas o coronas paralelas al río Guadalquivir, con niveles de intensidad y ocupación del suelo graduales a su separación respecto a Sevilla, y el componente funcional que tiene su reflejo territorial en la agrupación de los núcleos de crecimiento en torno a los distintos ejes viarios transversales.

Se puede considerar como pieza de cabecera del Sector Aljarafe la franja de terreno situada entre el pie de la cornisa y la vega del río: el núcleo urbano de Camas, el sector del Manchón común a Camas y Tomares y la zona baja de San Juan de Aznalfarache. Estas tres piezas están a su vez delimitadas por la localización de los tres grandes pasos territoriales este-oeste.

Como prolongación hacia el norte de este sector de cabecera, se sitúan el sector industrial de Los Girasoles y el núcleo de Santiponce, apoyados en el eje de la carretera de Extremadura N-630; y como prolongación hacia el sur Gelves, Coria del Río y Puebla del Río, apoyados en la autovía metropolitana de Coria del Río.

La primera corona del Aljarafe la constituirían las poblaciones situadas en la cornisa y en la meseta que llega hasta el valle del Río Pudio, en situación de gran continuidad con las que componen la cabecera, (aunque se diferencian por su situación topográfica), en una posición de gran proximidad a Sevilla, y con un alto grado de conurbación entre ellas. Su organización y relación funcional esta íntimamente ligada a los ejes viarios transversales de relación con Sevilla: Valencina, Castilleja de Guzmán, Camas, apoyadas en el eje norte carretera SE-510; Gines, Castilleja de la Cuesta, apoyadas en el eje de la antigua carretera de Huelva; Bormujos y Tomares apoyadas en el eje de la Autopista A-49; y al sur Palomares, Mairena del Aljarafe, y la zona superior de San Juan de Aznalfarache, agrupadas sobre los ejes de las carreteras locales San Juan/Palomares y San Juan/Almésilla.

La segunda corona del Aljarafe la constituyen los municipios situados en posición más excéntrica, al oeste del Río Pudio, con un carácter mucho más periférico, puesto que ya no se produce el alto grado de continuidad urbana y proximidad, que se producía en la primera corona. También tiene una componente funcional transversal por su dependencia de los ejes viarios territoriales del Aljarafe citados anteriormente: Salteras, Villanueva del Ariscal, Espartinas, Sanlúcar la Mayor, Bollullos de la Mitación, Umbréte, y Almésilla.

### 4.1.2 ORDENACIÓN DE LOS USOS GLOBALES EN EL TERRITORIO MUNICIPAL

El territorio de Mairena se estructura en cuatro áreas genéricas, que responden básicamente a las características topográficas y morfológicas del territorio municipal y al modelo de asignación de usos globales en el territorio.

Estas cuatro grandes áreas quedan definidas físicamente por el trazado de las principales infraestructuras viarias metropolitanas, o por los elementos singulares del territorio fundamentalmente las vaguadas de los Arroyos existentes, que generan espacios vacíos intermedios o espacios límites, que permiten la identificación metropolitana de las grandes piezas urbanas, pero que además tienen una identidad propia dentro del conjunto.

#### 4.1.2.1 Suelos de Cornisa y Alcores

La primera zona que ocupa el tercio oriental del término más próxima al valle del Guadalquivir, se corresponde con los suelos del frente de la cornisa del Aljarafe y la meseta de Los Alcores. Esta zona esta delimitada por el escarpe de la cornisa del Aljarafe al este, por la vaguada del Arroyo Porzuna al oeste, por la vía metropolitana de acceso a Mairena al norte, y por las laderas meridionales de la cornisa del Aljarafe y sus escarpe trasero hacia el Porzuna por el sur.

Este área incluye más de la mitad del suelo urbano consolidado del término municipal, y también parte de los suelos urbanos consolidados de los municipios vecinos de Gelves y San Juan de Aznalfarache, sin existir discontinuidades urbanas que manifiesten la diferenciación entre los términos. Su desarrollo urbano tiene como origen el crecimiento por continuidad con el casco urbano de San Juan, (barriada Lepanto), apoyado sobre los ejes radiales de las antiguas carreteras San Juan/Mairena, y San Juan/Palomares, que actualmente son los únicos ejes urbanos de la zona, y los

posteriores desarrollos de grandes superficies de suelo urbanizable, desarrollados sobre la directriz de los ejes territoriales citados anteriormente, pero al margen del Casco Histórico de Mairena, (Los Alcores, Cavaleri, y Ciudad Expo). Por su configuración como ciudad jardín con tipologías de vivienda unifamiliar, se puede diferenciar dentro de todo este sector la zona de Simón Verde, situada sobre el escarpe de Mairena y Gelves.

Este área se considera una ciudad prácticamente terminada en su nivel de urbanización y edificación, y se caracteriza por el predominio casi exclusivo del uso residencial en diversas tipologías y densidades edificatorias.

Su clasificación es la de suelo urbano, y su uso básico será el residencial. En este área el Plan propone actuaciones de reforma interior o de mejora y ampliación de los espacios libres y equipamientos existentes, y excepcionalmente alguna operación de terminación y remate de los espacios vacíos urbanos existentes. En estos casos los nuevos usos previstos son mayoritariamente de carácter productivo terciario, o de equipamientos, a fin de facilitar la diversificación de usos, y la creación de áreas de centralidad metropolitana de acuerdo con los objetivos generales de ordenación del Plan.

#### 4.1.2.2 Suelos del Sector Central del Aljarafe y Polígono P.I.S.A.

Este área de menor superficie, se corresponde con la parte más septentrional del término municipal, siendo la zona más elevada en términos topográficos del territorio de Mairena. Constituye la cabecera del Arroyo Porzuna, y esta delimitada por el límite del término municipal de Bormujos por el norte, por el límite del término municipal de San Juan al este, por la Vía Metropolitana de acceso a Mairena y su prolongación hacia Bormujos y la autopista de Huelva A-49 por el sur, y por la carretera de Bormujos al Oeste.

Este área incluye los suelos actualmente ocupados por el Polígono PISA, y su área de expansión hacia el oeste, ( ST-1 Ampliación PISA IV Fase). El uso global del suelo es el productivo, con combinación de usos y actividades industriales y terciarias comerciales, con un ámbito de influencia social y económica de carácter metropolitano.

Desde el punto de vista de la estructura del territorio esta zona de Mairena forma parte de un sector metropolitano de mayores dimensiones, que incluye suelos de los municipios vecinos de Bormujos, Tomares y San Juan de Aznalfarache, que ocupan el espacio sin urbanizar situado entre los núcleos urbanos de los cuatro municipios, y que de acuerdo con las directrices del Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Sevilla, debe convertirse en la cabecera funcional del sector central del Aljarafe.

Este sector metropolitano queda delimitado por el trazado de un anillo viario, que garantiza su óptima accesibilidad, y conexión con el resto de poblaciones de la Aglomeración Urbana, a fin de convertirse en área de centralidad alternativa o complementaria a Sevilla: la Vía Metropolitana de Mairena al sureste, la Vía Metropolitana de enlace con la A-49 por el suroeste, y la Vía Parque del Zaudín que remata las estructuras urbanas de Tomares al noreste y Bormujos al noroeste.

Las previsiones de futuro sobre este sector lo consolidan como el área de equipamientos y servicios metropolitanos, común a los cuatro municipios que ocupan el área central del Aljarafe. Sobre este sector se proyecta un Parque Central del Aljarafe, subdividido en dos zonas situadas a este y oeste del Club Zaudín, y diversos equipamientos deportivos, culturales y sanitarios de carácter metropolitano, apoyados en la Vía Parque, que cierra el anillo viario por el norte. También se proyecta la consolidación al sur del PISA, como área productiva y de servicios, incluyendo la ampliación de la IV Fase en el término de Mairena, y una segunda ampliación en continuidad sobre el término de Tomares, en la conexión de la Vía Parque con la Vía Metropolitana de Mairena. Además la Vía Parque en su tratamiento como remate de los bordes urbanos de Tomares y Bormujos, debe generar áreas de actividad comercial y productiva con proyección de servicio al conjunto de los municipios.

La ordenación del Plan General de Mairena, consolida la orientación este sector productivo y de servicios, y en el ámbito del término municipal potencia la ampliación del PISA, posibilitando su mejora en cuanto a calidad de servicios globales, lo que unido a su óptima situación y accesibilidad, asegura su papel como área de desarrollo de actividades económicas fundamental del sector central del Aljarafe.

Además las propuestas de ordenación del Plan General procuran mejorar la conexión del conjunto de los sectores



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

urbanos de Mairena, con el Sector Central del Aljarafe, a fin de facilitar la accesibilidad y el uso de los distintos equipamientos y servicios que se ubiquen en estos suelos.

A tal efecto se propone el desdoblamiento de la carretera Bormujos/Mairena, desde la Ronda Norte de Mairena (ASGV-19), hasta el cruce con el anillo de la Vía Parque del Zaudín que se convertirá en nuevo eje urbano de Bormujos y Tomares. También se propone para reforzar la conexión norte-sur, la prolongación de la vía metropolitana del Río Pudio, que sirve de remate de la red viaria urbana de Mairena por el oeste, hasta su conexión con la red viaria de Bormujos en el cruce de la Vía Metropolitana que se prolonga hasta la A-49. (El sector de suelo del término de Bormujos delimitado por ambos viarios, presenta una gran potencialidad para la ubicación de equipamientos metropolitanos.)

También se propone para reforzar esta conexión, la construcción de un paso elevado para peatones sobre la Vía Metropolitana de Mairena, que conecte el sector de los Alcores y la cornisa del Aljarafe, con el futuro Parque Metropolitano del Aljarafe. (Este paso se debe disponer en el punto de conexión de los términos de San Juan y Tomares, y deberá contemplarse en la conexión de la Vía Parque del Zaudín a la Variante de Mairena.)

### 4.1.2.3 Suelos del Centro Histórico de Mairena y su área de expansión

Esta área ocupa la meseta central del término de Mairena, con suave pendiente hacia el sur, delimitada al este por la vaguada del Arroyo Porzuna y la Vía Metropolitana del Porzuna, al norte por la Vía Metropolitana del PISA y su prolongación hacia Bormujos, y por el Cordel de Triana a Villamanrique que discurre al norte del Polígono Peralta, al oeste por la Vía Metropolitana del Río Pudio, que segrega esta área del resto de la vaguada del Río Pudio, y al sur por el límite del término municipal de Palomares, y una franja de suelo no urbanizable dentro del término de Mairena, que separa el área de desarrollo urbano de Mairena, del casco urbano consolidado de Palomares.

En esta área se ubica el Casco Histórico de Mairena, y sus posteriores ensanches, así como una serie de urbanizaciones residenciales aisladas entre sí, apoyadas en la red de carreteras locales, Urbanización Porzuna, Java, El Almendral, Puebla del Marques y Las Tres Barras.

Sobre esta zona se proyectan la mayoría de las actuaciones del Plan General, con el doble objetivo de canalizar las demandas de crecimiento urbano del municipio, y de construir una nueva estructura urbana de todo este territorio, que refuerce y mejore la débil estructura urbana del casco histórico y sus ensanches. Esta nueva estructura permite también integrar en el conjunto las urbanizaciones dispersas mencionadas anteriormente.

Sobre esta área se localiza la casi totalidad del suelo urbanizable proyectado por el Plan General. La asignación de usos globales e intensidades edificatorias, responde al objetivo fundamental del Plan de generar áreas de centralidad alternativas o complementarias a Sevilla, a fin de paliar la dependencia funcional respecto al centro metropolitano.

Así se localizan una serie de sectores de suelo de uso global productivo terciario, o reservas importantes de equipamientos en las cabeceras del conjunto urbano hacia la red viaria metropolitana, al tiempo que se asignan usos globales residenciales de alta densidad 50 viv/Ha, (potenciando la combinación de usos complementarios terciarios con los residenciales), sobre los sectores con frente al nuevo eje viario central, que atraviesa de este a oeste este conjunto urbano. En la zona sur del conjunto, en proximidad al término de Palomares, se asignan usos globales residenciales de carácter unifamiliar y mas baja densidad, mas acordes con su posición de borde del conjunto. En la zona noroeste se propone el desarrollo de nuevos suelos industriales ligados a las potencialidades de accesibilidad de la Vía Metropolitana del Río Pudio y a su fácil comunicación con el casco histórico de Mairena, con un carácter diferenciado y alternativo en cuanto a usos productivos respecto al PISA, y al resto de sectores terciarios. Entre estos sectores industriales y el casco histórico se proyectan nuevos sectores residenciales de densidad media y carácter mixto (plurifamiliar y unifamiliar), que sirvan de transición, e impulsen el proceso de regeneración urbana de los bordes del Centro Histórico.

El desarrollo urbanístico de todos estos suelos va acompañado de la construcción de una red viaria urbana, con capacidad suficiente para canalizar estos desarrollos, que se articula jerárquicamente con las nuevas vías metropolitanas que se proyectan al este y al oeste de los límites del conjunto. El diseño de la red viaria urbana se organiza con forma de malla sensiblemente ortogonal, con el trazado de tres viarios principales escalonados de norte a

sur que se superponen y complementan con la red viaria existente, (formada por las carreteras locales), y con una red ortogonal de rango inferior compuesta por distribuidores urbanos.

El Eje Viario Central, con sección de doble calzada y bulevar central, articula todo el conjunto urbano de este a oeste, y sirve para crear un nuevo centro urbano de Mairena al sur del Casco Histórico. Este eje debe servir además para mejorar la accesibilidad al Casco Histórico y sus sucesivos ensanches hacia el sur.

La Ronda Norte sirve para articular el desarrollo urbanístico de todo el sector noroeste, y a su vez define los límites y la necesaria separación entre los sectores industriales y los residenciales. También debe servir para mejorar la accesibilidad al Centro histórico, desde el norte y el oeste.

La Ronda Sur sirve para articular el desarrollo urbanístico de todos los sectores residenciales previstos al sur de esta área, y como elemento de terminación del desarrollo urbano de Mairena por el sur, enlazando la carretera San Juan/Palomares, con la carretera Mairena/Almensilla.

La estructura urbana de esta área se completa con la disposición de una serie de piezas de equipamientos y espacios libres con carácter de sistema general. Estas piezas singulares están situadas en continuidad con la red viaria principal, para garantizar su óptima accesibilidad y uso, y en lugares singulares del territorio, como las cabeceras de los nudos viarios, o en las vaguadas de los arroyos existentes, en el caso de los parques urbanos del Porzuna y del Caño Real.

### 4.1.2.4 Espacio rural Vaguada del Río Pudio

Esta zona ocupa el tercio oeste del término municipal y se corresponde con la vaguada del Río Pudio, donde la meseta central de Mairena, a partir del cauce del Arroyo Albuquerque comienza a descender suavemente hacia el oeste. Está delimitada al norte por el trazado del Cordel de Villamanrique a Triana, que coincide con el límite del término municipal con Bormujos, al sur por la carretera Mairena/Almensilla, y las urbanizaciones La Señora y Mampela, al oeste por el cauce del Arroyo Río Pudio, que coincide con el límite del término municipal de Bollullos de la Mitación, y al este por el trazado de la Vía Metropolitana del Río Pudio que sirve de variante oeste de Mairena y Palomares.

El uso actual de esta área es el agrícola con predominio del cultivo tradicional del olivar. El objetivo del Plan para estos suelos es mantener su carácter y uso agrícola, evitando cualquier contaminación de usos de carácter urbano, tanto por el valor intrínseco de la producción agrícola, como por sus valores paisajísticos, medioambientales, y culturales.

Este área del territorio de Mairena se engloba además, en un conjunto metropolitano de mayores dimensiones, definido como Área Rural a cautelar por el Plan de Ordenación del territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, que engloba la Vaguada del Río Pudio en su integridad, incluyendo suelos de los términos de Salteras, Espartinas, Gines, Bormujos, Mairena, Bollullos, Almensilla, Palomares y Coria del Río. El objetivo metropolitano es evitar las transformaciones de uso de rural a urbano, y conservar la forma física del territorio, de un espacio conjunto de gran valor por su posición como espacio-límite de los sectores urbanos metropolitanos situados en la primera y segunda coronas metropolitanas.

Precisamente gran parte de su valor reside en el tamaño y continuidad de este espacio, que permite una optimización de su rendimiento agrícola, evitando la atomización de las fincas agrícolas, y su posterior abandono y degradación ante las expectativas inmobiliarias de desarrollo urbano.

Aunque en otros términos municipales esta vaguada ha sido objeto de distintas ocupaciones y parcelaciones que tensionan y distorsionan el valor de su continuidad espacial, en el término de Mairena es un territorio prácticamente libre hasta la fecha de parcelaciones urbanas, exceptuando las citadas en su límite sur de Mampela y La Señora, motivo por el que el Plan establece unas medidas muy restrictivas ante cualquier tipo de actividad exceptuando las agrícolas, a fin de conservar no solo la forma física del territorio, sino incluso el cultivo del olivar, que forma parte de la identidad cultural y tradicional del municipio de Mairena.

El destino agrícola de los suelos se complementa con la posible utilización como área de esparcimiento complementaria al sistema general de espacios libres, potenciando la regeneración y óptima conexión de la red de caminos existente, que



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

se prolongan en continuidad de los ejes urbanos principales en dirección oeste hacia el Río Pudio, donde se conectan a una Vía Verde de nueva creación que discurre en paralelo al Arroyo por la ribera este, permitiendo la continuidad de los recorridos en el medio rural, al enlazar la red de caminos y las vías pecuarias existentes, facilitando el disfrute ciudadano de este espacio, mediante la práctica de actividades recreativas al aire libre, (senderismo, bicicleta, equitación, etc.).

### **4.1.2.5 Espacios-límite entre las grandes zonas de uso**

Además de las cuatro zonas expuestas, se pueden diferenciar otros suelos, que tienen el carácter y función de espacios-límites entre las grandes áreas de uso, que sirven para diferenciar e identificar estas zonas. Estos suelos son piezas del territorio de menores dimensiones, caracterizadas por su tratamiento como vacíos, en contraposición a la ocupación del continuo edificado de las zonas expuestas anteriormente.

Fundamentalmente se deben destacar dos espacios, que tienen una función determinante en la organización de la estructura del territorio de Mairena: El espacio de la vaguada del Arroyo Porzuna, y el espacio límite que separa el núcleo central de Mairena con el núcleo urbano de Palomares.

La vaguada del Arroyo Porzuna, y su prolongación hacia el sur donde entra en contacto, con la trasera de la cornisa sur del Aljarafe, es un espacio de bastante interés por su singularidad paisajística, y de gran importancia por su posición como pieza de conexión entre las dos grandes áreas de desarrollo urbano en que se divide Mairena.

La propuesta de ordenación del Plan General trata de compatibilizar estos dos condicionantes, calificando estos suelos como Sistema General de espacios libres, para construir un parque urbano de grandes dimensiones en el tramo norte mas urbanizado, y como Suelo No Urbanizable Protegido el tramo situado al sur de la carretera San Juan/Palomares.

La ubicación del Parque más importante de la ciudad en el tramo norte de este espacio, permite identificar la singularidad física de la vaguada, y del Arroyo, y también de las fachadas metropolitanas de las dos grandes áreas urbanas de Mairena, pero fundamentalmente el tratamiento cualificado de este espacio y su potencialidad de uso colectivo, por su posición central respecto al conjunto de las áreas urbanas, debe permitir una mayor integración física y social de las dos grandes áreas urbanas de Mairena. Este objetivo deberá completarse con el tratamiento de cualificación y mejora de sus bordes y de la red viaria urbana de carácter transversal.

El tramo al sur de la carretera San Juan/Palomares, mantiene su configuración como espacio libre no edificado, aunque con un carácter mas suburbano, al desaparecer el frente urbano del sector central de Mairena y abrirse este territorio hacia los suelos de cornisa de Palomares y Gelves. Estos suelos mantienen el régimen de uso privado del Suelo No Urbanizable, aunque se interrelacionan con otros espacios libres públicos de carácter suburbano, el Parque Periurbano del Porzuna, y la Vía Verde del Porzuna, que el Plan propone para facilitar la accesibilidad y el uso de este espacio, y recuperar las márgenes del Arroyo.

A largo plazo, dentro de los objetivos del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, estos suelos pueden incorporarse a la construcción de un Parque Metropolitano en la Cornisa Sur del Aljarafe, sobre suelos de los términos municipales de Gelves, San Juan, Palomares y Mairena.

El espacio-límite situado al sur del núcleo central de Mairena, entre la Ronda Sur y el límite del término municipal de Palomares, no tiene una función tan importante en la estructura territorial, ni por su posición periférica, ni por sus potencialidades de uso.

La función primordial de este espacio, debe ser la de evitar a conurbación de los nuevos sectores de suelo urbanizable del núcleo central de Mairena, con el muy próximo núcleo urbano de Palomares, para permitir la identificación diferenciada de cada uno de los sectores metropolitanos. A tal efecto el Plan clasifica estos suelos como Suelo No Urbanizable.

No obstante, por las limitadas dimensiones de esta franja de terrenos y por su proximidad a las dos áreas urbanas que la limitan al norte y al sur, su vocación de uso agrícola a largo plazo es escasa. Por ello la calificación de usos asignada por

el Plan permite la implantación de equipamientos, (públicos o privados), que por su singularidad, y por sus necesidades de suelo de grandes dimensiones no tengan una ubicación específica en las áreas urbanas, (Instalaciones deportivas al aire libre, centros educativos públicos o privados, residencias de tercera edad, equipamientos metropolitanos extensivos, etc.), y que por su carácter extensivo en la ocupación de suelo permitan la caracterización de este espacio como suelo escasamente ocupado por la edificación, para permitir la identificación separada de los núcleos de Mairena y Palomares.

Por último, existe una zona diferenciada, situada en el extremo oeste del término municipal. Es una franja de suelo bastante estrecha, que forma parte del territorio de la segunda corona del Aljarafe, entre los núcleos urbanos de Almensilla y Bollullos de la Mitación, y que no forma parte por posición y topografía de la vertiente oeste de la Vaguada del Río Pudio. Este suelo queda afectado por la afección del trazado de la futura SE-40, que discurre en dirección norte-sur por el límite oeste de la vaguada del Río Pudio. Su Clasificación es la de Suelo No Urbanizable, con un régimen de uso exclusivamente agrícola.

### **4.1.3 SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES**

El sistema de comunicaciones, básicamente la red viaria, tiene una gran incidencia sobre la ordenación del territorio. En primer lugar por su idoneidad para articular de manera jerarquizada las comunicaciones y relaciones entre los distintos sectores metropolitanos, y entre los distintos barrios de la ciudad; y en segundo lugar por la incidencia sobre la imagen y forma de la ciudad, que tienen las grandes infraestructuras viarias que cruzan el territorio municipal.

La red viaria se puede jerarquizar en cuatro grandes escalones en relación a su funcionalidad, trazado y dimensiones: la Red Básica de Interés del Estado, (Viario de primer nivel), que daría servicio a los tráficos interregionales o de largo recorrido que pivotan sobre Sevilla como centro regional; la Red Arterial Metropolitana, (Viario de segundo nivel), que daría servicio a las circulaciones de medio recorrido entre los distintos sectores del área metropolitana, con especial importancia de las relaciones del sector central con los sectores externos; la Red Intersectorial Metropolitana, (Viario de tercer nivel), que canaliza los tráficos de acceso y registro de los distintos sectores metropolitanos o las comunicaciones entre sectores urbanos separados; y por último la Red Viaria Básica de la ciudad, que canaliza los tráficos de distribución interior dentro de la ciudad.

El sistema de transporte público actual se basa en la utilización de la red de autobuses interurbanos, de la red viaria existente. Las previsiones de construcción de un sistema de transporte público metropolitano, que necesariamente debe de tener una dimensión mayor que la de un metro de Sevilla, debe ser una alternativa eficaz al transporte al vehículo privado.

Las propuestas del Plan General deben incidir en la adaptación funcional y formal de los sistemas de transporte al sistema de usos propuesto, con el objetivo fundamental de mejorar las comunicaciones con el centro de la aglomeración urbana, que debe ser complementario con otras propuestas urbanísticas tendentes a evitar la excesiva dependencia funcional con Sevilla.

En cualquier caso las propuestas de ordenación sobre el sistema de transportes y comunicaciones que pueden abordarse desde el ámbito de ordenación urbanística municipal, tiene una capacidad de incidencia muy limitada, por estar la competencia sobre el transporte y los sistemas viarios principalmente en manos de otras administraciones.

#### **4.1.3.1 Intervenciones sobre la Red de Interés General del Estado**

La red de interés del estado en el Sector Central del Aljarafe la componen la Autopista A-49 y la SE-30. Ambas desempeñan una doble función como viario de circunvalación de los tráficos interregionales por Sevilla, pero también son piezas imprescindibles en el funcionamiento de la red arterial metropolitana.

La intervención fundamental sobre esta red es la construcción en el futuro de la SE-40. Dentro de las previsiones del M.O.F. y del Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Sevilla, se contempla como prioritaria la construcción del



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

arco de la SE-40 desde la N-IV dirección Madrid, hasta la variante de la N-IV dirección Cádiz, y el cruce del río Guadalquivir, desde el Polígono de la Isla hasta Coria del Río. A partir de aquí tan solo se proyecta la reserva de suelo para el trazado del arco suroccidental desde Coria hasta la autopista de Huelva A-49, que discurre por el extremo occidental de la vaguada del Río Pudio. Este trazado afecta al extremo occidental del término municipal situado entre Almensilla y Bollullos de la Mitación, y a tal efecto el Plan General establece una Afección sobre el Suelo No urbanizable, para crear la correspondiente reserva de suelo para este viario.

Con la construcción futura de este arco viario, y del cruce del Guadalquivir, se deben absorber los tráficos exteriores de circunvalación de Sevilla, enlazando por el exterior las autopistas y autovías de la Red del Estado, y liberando de esta función a la SE-30, que pasaría a desempeñar una función como distribuidor de los tráficos de acceso interior a Sevilla. Además la SE-40 también debe servir para canalizar el tráfico de circunvalación exterior de Sevilla entre los sectores metropolitanos situados al este y oeste del río: Sector Sur Guadaira, y Sector Oeste Aljarafe, que deben incrementarse notablemente en el futuro, a medida que se vayan consolidando las nuevas áreas de centralidad y de usos productivos alternativos a Sevilla, en la corona exterior metropolitana.

### 4.1.3.2 Intervenciones sobre la Red Arterial Metropolitana

La red arterial metropolitana la componen las vías de comunicación que canalizan los flujos principales entre los sectores metropolitanos, y los enlaces de estos sectores con la red del Estado. En su funcionamiento se superponen con la Red del Estado, pues se organiza con la SE-30 como vía de circunvalación interior del área metropolitana, que distribuye el tráfico al interior de Sevilla, y recoge una serie de vías radiales, que coinciden en algunos casos con las carreteras nacionales, que son las que soportan la mayor parte del tráfico metropolitano entre los sectores de la periferia y Sevilla.

El sector oeste metropolitano se organiza con la SE-30 como vía de circunvalación que discurre por el valle, y que enlaza con tres ejes viarios transversales este-oeste que comunican Sevilla con el Aljarafe, que se corresponden con los tres puentes sobre la corta del río: San Lázaro-Camas, Chapina, y Juan Carlos I-Reina Sofía.

El eje arterial del sector norte del aljarafe lo constituye la carretera SE-510, que enlaza Salteras, Valencina, Castilleja de Guzmán y Camas con Sevilla. Esta prevista la construcción de una variante al norte de Castilleja de Guzmán y Camas, que posibilite su enlace directo con el viaducto del Alamillo en el nudo norte de Camas, a fin de mejorar la accesibilidad directa hacia Sevilla, descargando de tráfico el resto de puentes situados al sur, mas congestionados. En este nudo también inicia su trazado hacia Mérida la nueva Autopista de la Plata.

El eje arterial del sector central del aljarafe lo constituye la Autopista de Huelva A-49, superponiéndose los tráficos radiales metropolitanos, con los de largo recorrido hacia Huelva, pues este eje viario soporta el tráfico de acceso a Sevilla de Castilleja de la Cuesta, Tomares, Gines, y Bormujos en la primera corona, además del generado por la mayoría del resto de poblaciones de la segunda corona del Aljarafe. La construcción de la SE-40 hasta la A-49 debe permitir aligerar el paso territorial de Chapina del tráfico de paso subregional, y de los tráficos de circunvalación entre los sectores oeste-aljarafe y sur-guadaira, para aumentar su potencialidad como eje transversal metropolitano de las poblaciones citadas.

El eje arterial del sector sur del aljarafe es el que presenta mayores disfuncionalidades. Lo constituye la autovía de Coria del Río, que canaliza los tráficos radiales hacia Sevilla de Puebla del Río, Coria del Río, Gelves, San Juan y la zona sur de Tomares, hacia el puente Juan Carlos I-Reina Sofía. Este eje tiene una ramificación adicional, la vía metropolitana de Mairena, que canaliza hacia los mismos puentes los tráficos radiales de Mairena, además de los de Palomares y Almensilla. La excesiva congestión del paso del río en estos puentes, que provoca la dependencia funcional de tantas poblaciones en un mismo punto, se agudiza debido al trazado de la SE-30 en este mismo paso, que hace coincidir los tráficos radiales centro-periferia, con los tráficos de circunvalación internos y externos a Sevilla.

Por tanto resulta fundamental e imprescindible la construcción de un nuevo puente sobre el Guadalquivir a la altura de Gelves, que permita la continuidad de la Autovía de Coria hacia la carretera de la esclusa y su conexión a la SE-30 en Tablada. Con esta operación se desdoblarian en dos, los ejes radiales del sector sur del aljarafe, el que se conformaría en el tramo sur de la Autovía de Coria, con paso del río en el nuevo puente de Gelves, y el de la autovía de Mairena, con paso del río en los puentes actuales. El primero absorberá el tráfico de Puebla, Coria, y Gelves, y el segundo se reserva

para los tráfico de Mairena, y San Juan, y los propios de la SE-30.

La descarga de tráfico de los puentes Juan Carlos I-Reina Sofía se debe completar, en el siguiente escalón de la red sectorial metropolitana, con la construcción de la variante oeste metropolitana del Porzuna, y la Variante de Palomares por el sur, vías que posibilitan la salida desde el interior del sector hacia el nuevo paso territorial de la Autovía de Coria, canalizando definitivamente los tráficos de Almensilla, Palomares, y de una parte significativa de Mairena.

### 4.1.3.3 Intervenciones sobre la Red Sectorial Metropolitana

Las conforman las vías básicas de acceso y registro de los distintos sectores metropolitanos, que permiten el enlace de las vías de la red arterial anteriores, con las redes urbanas principales de las distintas poblaciones que conforman los sectores metropolitanos.

El sector central del Aljarafe, se estructura con una serie de carreteras locales que enlazan entre si las distintas poblaciones que lo conforman, y que en muchos casos han sido los ejes que han marcado las pautas del desarrollo urbano de cada población, motivo por el que en muchos de sus tramos pierden parte de su funcionalidad y se convierten en travesías o ejes específicamente urbanos de cada núcleo. El objetivo principal de estructurar un área de centralidad metropolitana alternativa a Sevilla en el sector central del aljarafe, requiere de la construcción de una nueva red sectorial, mas potente por la mayor capacidad de tráfico que debe soportar, y mejor jerarquizada para adaptarse mejor a la nueva organización de usos y actividades que deben implantarse en este territorio.

Así las propuestas del Plan de Ordenación del territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla proponen una serie de nuevas vías metropolitanas que definen la nueva estructura interna de este sector, donde Mairena ocupa una posición central dentro del mismo, por ser el punto final de la Autovía de Mairena, que es el eje principal del sector, en la categoría de la red arterial.

Se proyectan dos nuevas vías metropolitanas de acceso al centro del sector desde la red arterial metropolitana, que tienen su punto de conexión y centralidad en la rotonda del P.I.S.A., donde termina la Autovía de Mairena. La Vía Metropolitana del Porzuna que enlaza el centro del sector con la Autovía de Coria y el nuevo puente de Gelves; y la Vía Metropolitana de Bormujos, que desde la misma rotonda rodea Bormujos por el oeste para enlazarse a la Autopista de Huelva A-49. (Estas vías tienen la denominación en el POTAU de Variante Oeste Metropolitana, pero su función y jerarquía hace necesaria su distinción, puesto que la función de variante oeste metropolitana la debe desempeñar la SE-40). La función de estas vías es la de dotar de una optima accesibilidad al centro del sector, tanto para canalizar los tráficos internos, hacia el resto de sectores metropolitanos, como para facilitar el acceso de los tráficos externos que tengan por destino las nuevas áreas de centralidad proyectadas. Su diseño como vías rápidas, no debe ser incompatible con su integración en territorios completamente urbanizados, y con su articulación con los ejes urbanos principales de las distintas poblaciones a las que sirve.

Complementariamente a estas dos vías principales se proyectan dos nuevos ejes de distribución interior del sector.

El anillo distribuidor del Zaudín, que debe servir para rematar la estructura urbana de Tomares y Bormujos por el sur, y facilitar el registro al interior de la pieza de equipamientos y servicios metropolitanos proyectada en su interior, además de facilitar la accesibilidad desde Bormujos y Tomares hacia la Autovía de Mairena, diversificando sus salidas a la red arterial; este anillo se complementa con la creación de nuevos viarios norte-sur que faciliten las conexiones a ambos lados de la A-49, actualmente bastante escasas, (Nuevo enlace Gines-Bormujos).

Y la variante oeste de Mairena y Palomares, que debe servir para rematar la estructura urbana de Mairena y Palomares por el oeste, y desviar los tráficos externos hacia la red arterial y hacia el centro del sector, por las vías metropolitanas del Porzuna y de Bormujos, evitando el cruce de los cascos antiguos de Mairena y Palomares. (Tráfico de paso proveniente de Almensilla).

La red se completa con el resto de carreteras locales existentes, en aquellos tramos que no han perdido su funcionalidad como carreteras entre poblaciones, y no se hayan convertido en travesías o ejes urbanos. Este es el caso de la carretera



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Mairena-Bormujos que se proyecta desdoblarse para reforzar su capacidad de conexión de Mairena con el anillo de equipamientos y servicios en torno al Zaudín, y de las carreteras San Juan-Palomares, y Mairena-Almensilla, en los tramos que discurren por suelo no urbanizable, que mantienen su función de distribuidores del sector al potenciarse sus conexiones directas a las nuevas vías sectoriales metropolitanas.

Para la ordenación urbanística del término de Mairena resulta de gran importancia el trazado y ejecución de la Vía Metropolitana del Porzuna. Por un lado esta vía resulta de gran interés para mejorar la conexión de Mairena con el resto de sectores metropolitanos, y para mejorar la articulación y conexiones de la red urbana interior del municipio. Pero por otro lado su trazado puede resultar un grave inconveniente, en cuanto que crea una barrera física sobre todo a nivel peatonal, para cumplir el objetivo general de unir tanto física como socialmente, las dos áreas urbanas principales en que se divide Mairena a cada lado del Porzuna.

El Plan General propone que el trazado de esta vía discorra bajo túnel, en su primer tramo bajo la Avda. de San Juan y la cabecera norte del Parque Urbano del Porzuna, hasta llegar a la Urbanización Ribera de Porzuna, donde se prolonga el camino de Gelves, con un paseo peatonal que cruza el parque por encima del túnel. De esta manera se conserva la conexión con carácter exclusivamente urbano de la Avda. de San Juan entre el área del Centro Histórico, y el área de Los Alcores y la Cornisa, tanto a nivel viario como peatonal, se consigue una dimensión suficiente y proporcionada de la cabecera del Parque Porzuna hacia este punto neurálgico de enlace de la ciudad, y se conserva la visual de la vaguada del Arroyo convertida en parque desde su cabecera.

A partir de este punto la vía metropolitana discurre en superficie por el margen oeste del Parque, con dos enlaces en rotonda a dos de los ejes urbanos principales de la ciudad: El Eje Central hacia el oeste, y su prolongación hacia el este por la Vía Parque del Porzuna, y la carretera San Juan Palomares, que también permite enlaces hacia el este y el oeste. En este tramo la accesibilidad peatonal al parque y entre las dos áreas de Mairena queda más restringida, por lo que se proyecta un paso subterráneo peatonal de acceso al Parque bajo la vía metropolitana, a la altura del campo de ferias.

La Variante Oeste de Mairena, que el Plan general denomina Vía Metropolitana del Río Pudio, también resulta decisiva en la ordenación urbanística municipal, al servir de remate por el oeste a los tres ejes viarios principales del área del Centro histórico: la ronda norte, el eje viario central, y la ronda sur, que estructuran todo este territorio.

### **4.1.3.4 Red Viaria urbana**

La red viaria urbana básica de la ciudad la constituyen los ejes urbanos principales que permiten las circulaciones entre las distintas barriadas, y la conexión exterior a la red metropolitana. Las propuestas de ordenación procuran ampliar y diversificar la escasa red viaria urbana existente, y readaptar a esta función gran parte de las carreteras locales que atraviesan tanto la ciudad consolidada como la ciudad proyectada, que han sido y van a ser en la mayor parte sustituidas por las nuevas infraestructuras viarias.

Esta red se complementa con los distribuidores urbanos que permiten el registro y distribución interior de cada barrio de la ciudad.

En el sector de la cornisa y los Alcores los ejes urbanos principales los constituyen las antiguas carreteras San Juan-Palomares, y San Juan-Mairena. Estos ejes se conectan transversalmente con la Avda. Sofía de Barat, que permite el enlace de la Autovía de Mairena con ambas vías. La red se complementa con la calle Ciauriz y la Avda. de Porzuna como distribuidores urbanos de Simón Verde, y con la Avda. de Lepanto y la Avda. de La Campana como distribuidores de Lepanto y Los Alcores.

Las intervenciones propuestas en este área, tienen como objetivo fundamental mejorar la conexión de la red viaria con la Vía Metropolitana de Porzuna, y mejorar la accesibilidad desde Los Alcores y Ciudad Expo, hacia el Parque Urbano de Porzuna, y el área central de Mairena. Se proyecta el desdoblamiento de la Carretera de Palomares ASGV-12 en su tramo urbano, para completar la conexión metropolitana del sector, con un segundo acceso a la red arterial, hacia la autovía de Coria. Se completa con un nuevo distribuidor urbano en el borde oriental del Parque Porzuna ASV-3, que sirve para rematar la red local de Ciudad Expo y Los Alcores, (se desdobra para mantener el carácter local del viario de borde

del circuito sur de Ciudad Expo), y permite una segunda conexión transversal de los ejes de las antiguas carreteras, y su canalización a través de la Vía parque de Porzuna ASGV-21 con el eje viario central del área del Centro Histórico.

A caballo entre las dos zonas urbanas de Mairena se proyecta el paso a desnivel sobre la Vía Metropolitana de Porzuna de la antigua Carretera San Juan-Mairena, con sección de bulevar en prolongación del bulevar de Ciudad Expo ASGV-13, hasta completar el frente de la manzana del equipamiento administrativo de la Hacienda Rosales. El tratamiento singular y cualificado de este tramo viario, responde a la importancia estratégica de este elemento de conexión urbana entre las dos zonas de Mairena, que se refuerza como centro neurálgico y de actividad ciudadana, con la ubicación de diversos equipamientos y servicios, y del Intercambiador del Transporte Metropolitano.

En el sector del Polígono P.I.S.A. la accesibilidad metropolitana esta sobradamente garantizada por las Vías metropolitanas. La prolongación de la Vía Metropolitana del PISA hacia la A-49, permitirá a corto plazo la conexión del viario actualmente interrumpido a la carretera de Bormujos con una nueva rotonda ASGV-3, y la creación de un nuevo acceso al polígono, desde la carretera de Bormujos que se desdobra ASGV-14. Esta actuación debe permitir el enlace de la prolongación de la Calle Artesanía, que se constituye en el distribuidor urbano principal del polígono, junto con la calle Horizonte.

En el sector central de Mairena, es donde se producen mayores transformaciones de la red viaria urbana. Apoyada en sus extremos norte, este y oeste, en las vías metropolitanas del PISA ASGV-3, del Porzuna ASGV-1, y del Río Pudio ASGV-4, se proyecta una nueva red viaria con forma de malla ortogonal, que garantiza la movilidad interna del área además de sus conexiones con el resto de sectores de Mairena y de los municipios vecinos.

En esta malla viaria se entrelazan los nuevos ejes viarios principales con las carreteras locales que atraviesan el interior del sector, y que se transforman y readaptan a su nueva función urbana. La red de ejes urbanos principales, se complementa con una segunda red de distribuidores urbanos, que sirven para facilitar la distribución interior de los nuevos sectores de suelo urbanizable.

La actuación más importante para la reestructuración de la ciudad la constituye la construcción del Eje Viario Central, ASGV-8 y ASGV-9, con sección de doble calzada y bulevar central, articula todo el conjunto urbano de este a este, puesto que se conecta en sus dos extremos directamente a la red metropolitana y sirve para crear un nuevo centro urbano de Mairena al sur del Casco Histórico.

Este eje debe servir además para mejorar la accesibilidad al Casco Histórico y sus sucesivos ensanches hacia el sur, puesto que va recogiendo transversalmente los principales viarios que salen del Centro en esta dirección: Conexión Avda. de San Juan con Eje viario Central ASGV-6, la prolongación de la Calle Trovador, el Camino del Jardínillo ASGV-10, y las carreteras de Palomares ASGV-15 y de Almensilla ASGV-16, que se reurbanizan y reacondicionan para su nueva función como ejes urbanos.

Esta actuación sirve para descargar de tráfico el eje viario histórico del Centro Histórico de Mairena, la Avda. de San Juan y la Calle Nueva, que se complementa con la Avda. de la Libertad, de manera que cada una permite un sentido de circulación este-oeste. Este eje también se libera del paso de tránsito exterior de Palomares y Almensilla, con la construcción de la red viaria metropolitana exterior. La accesibilidad desde este eje a la red metropolitana también se refuerza, con el desdoblamiento hasta la rotonda del polideportivo de la carretera de Bormujos ASGV-14, y con la construcción de un acceso directo a través de la Hacienda Rosales desde la rotonda del PISA, a la Avenida de San Juan ASGV-5, (que sustituye a la conexión actual, en el cruce mediante túnel de la vía metropolitana de Porzuna).

La Ronda Norte, ASGV-19 sirve para articular el desarrollo urbanístico de todo el sector noroeste, enlazando la carretera de Bormujos con la Vía Metropolitana de Río Pudio, y a su vez define los límites y la necesaria separación entre los sectores industriales y los residenciales previstos en este sector. También debe servir para mejorar la accesibilidad al Centro histórico, desde el norte y el oeste. La conexión de este sector noroeste con el Centro Histórico, también se refuerza, con la prolongación de los distribuidores locales del sector a través del actual campo de feria para enlazar con la Calle Nueva y su prolongación Calle Federico García Lorca

La Ronda Sur ASGV-17 y ASGV-18, sirve para articular el desarrollo urbanístico de todos los sectores residenciales previstos al sur de este área, y como elemento de terminación del desarrollo urbano de Mairena por el sur, enlazando la





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

carretera San Juan/Palomares, con la carretera Mairena/Almetsilla. Este viario recoge todos los ejes viarios de directriz norte-sur, que salen del Centro Histórico y atraviesan el conjunto del área: El Camino del Jardinillo ASGV-11, que proporciona otro punto de acceso al área desde la red metropolitana por el sur, y las travesías urbanas de las carreteras de Palomares y Almetsilla, que tras su cruce con la Ronda Sur, mantienen su función y características como viario sectorial metropolitano. Por último también se refuerza la capacidad del tramo occidental de la carretera San Juan-Palomares, mediante su desdoblamiento desde el cruce con la Vía Metropolitana de Porzuna, hasta la conexión con la Variante de Palomares en el extremo sur del término de Mairena ASGV-23.

### **4.1.3.5 Transportes públicos**

El transporte público debe ser una alternativa real al transporte en vehículo privado, pues aunque este se facilite con las mejoras sobre la red viaria metropolitana, y se potencien nuevas áreas de centralidad metropolitana, la necesidad de desplazamientos a Sevilla, va a seguir existiendo, y deberán canalizarse una parte significativa de estos desplazamientos al transporte colectivo, para evitar los consiguientes problemas de congestión de accesos y de aparcamiento en el centro de Sevilla.

Las propuestas de ordenación y regulación de los transportes públicos en Mairena, solo se pueden abordar eficazmente desde la escala metropolitana, puesto que los usos y destinos del transporte público tienen que ver con flujos de ámbito superior al municipal, y por tanto la toma de decisiones al respecto supera el ámbito de competencias del Plan general, y la toma de decisiones debe abordarse en la escala competencial de la Administración Autonómica.

En los dos últimos años se han elaborado diversos documentos sectoriales sobre el transporte metropolitano por parte de la Junta (Plan Intermodal del Transporte), y se ha madurado el debate político sobre el futuro Metro de Sevilla, de manera que estos trabajos se han consolidado en una propuesta inicial, con previsiones del trazado de varias líneas de Metro definitivas, y con una programación de las inversiones para su construcción mínimamente fiable.

Dentro de este contexto se han elaborado por la Dirección General de Transportes, tres Estudios de Alternativas para la construcción de Plataformas Reservadas de Transporte Público, para el sector Dos Hermanas Guadaira, para el sector Aljarafe Norte, y para el sector Aljarafe Centro-Sur, que es en la que se integraría Mairena.

Las propuestas de este estudio planteaban la construcción de una plataforma de Transporte de uso exclusivo público, de aproximadamente 7 m de anchura, que permita inicialmente su utilización por las líneas de autobuses interurbanos, para a medida que se consolide la construcción del metro de Sevilla, reutilizarlas para la implantación de una serie de líneas de tranvía ligero que conectarían el Metro de Sevilla, con las poblaciones de los sectores exteriores metropolitanos.

Sobre los trazados previstos en este estudio se ha concretado en el último año el Proyecto de una primera línea de Metro, desde Dos Hermanas hasta Mairena del Aljarafe. Este proyecto se desarrollaría en tres tramos: el interior a través de Sevilla y los exteriores hacia Dos Hermanas y Mairena. Con posterioridad esta línea con final en Mairena se prolongará hacia Bormujos, y Tomares, para volver hacia San Juan y conectarse a la línea principal de Sevilla.

El trazado del Anillo del Sector Centro-Sur del Aljarafe, saldría de un Intercambiador, conectado al resto de la línea de Metro de Sevilla, situado en el Parque de los Príncipes, y discurriría al sur de la feria y en un paso a desnivel por encima del nudo de la SE-30 para buscar el paso del puente del antiguo ferrocarril a la altura del Barrio Bajo de San Juan de Aznalfarache, llegando a una Estación/Intercambiador. En este punto se cruzaría la carretera de Las Erillas y se desdoblaría la línea en dos formando un anillo de doble sentido.

Un ramal del anillo atravesaría el cerro de San Juan en túnel, y subiría en paralelo a la Autovía de Mairena, a una Estación en el Barrio Alto de San Juan, siguiendo hasta el frente del Parque Cavaleri, ya en Mairena, donde entraría en túnel por debajo del Parque y de la plaza existente en el conjunto Mairena 2000, donde se dispondría otra Parada o Apeadero. A partir de aquí seguiría en túnel debajo de la rotonda de Ciudad Expo y el Bulevar, para llegar a una Estación/Intercambiador de Transportes situado en la Avda. de los Descubrimientos ASGE-1. (Esta es la infraestructura prevista en el Proyecto a corto plazo).

La plataforma continuaría subterránea en paralelo a la Vía Metropolitana del Porzuna y la cruzaría por debajo de la rotonda del PISA ASGV-2, (que se amplía para generar un acceso desde la Vía Metropolitana a los aparcamientos del intercambiador de transporte), rodearía por el norte al Equipamiento administrativo de la Hacienda Rosales, para salir a superficie tras el cruce de la ASGV-5, discurriendo por la franja de espacios libres de protección de la Vía Metropolitana del PISA, hasta el cruce del camino de Tomares, donde se ubicaría una nueva parada próxima al centro Histórico. A continuación se deprimirá en trinchera para cruzar bajo túnel la Vía Metropolitana del PISA en la rotonda de enlace con la Carretera de Bormujos.

A partir de este punto la plataforma se dirige hacia Bormujos en paralelo a la carretera actual. Tras un recorrido por los puntos más neurálgicos de Bormujos y Tomares, la plataforma bajaría hasta la Terminal situada en el Barrio Bajo de San Juan, donde se cerraría el anillo, para volver al Parque de los Príncipes. La disposición de este esquema en anillo permite el recorrido simultáneo de líneas en los dos sentidos hacia Sevilla, y también permite la intercomunicación circular entre los cuatro municipios que componen el sector central del Aljarafe.

Además de esta Plataforma el Plan General proyecta una reserva de trazado ocupando suelos de distintos sistemas generales viarios o de espacios libres, para permitir más a largo plazo la ampliación del recorrido del futuro transporte metropolitano, por la zona central de Mairena donde se proyectan los mayores crecimientos urbanos, sobre el trazado del Eje Viario Central al sur del Centro Histórico, a fin de acercar en la medida de lo posible este medio de transporte a la mayor parte de usuarios sin necesidad de utilizar recorridos intermedios en vehículo privado.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **4.2 LA ORDENACIÓN DE LA CIUDAD**

Los objetivos en cuanto a la ordenación de la ciudad, sobre los que ya se ha hablado, pormenorizando cada uno de los problemas detectados en el Capítulo de Objetivos Específicos de Ordenación, se plasma en una serie de actuaciones urbanísticas específicas, reflejadas en los planos de calificación y usos del suelo y en los planos de régimen del suelo y gestión, y que responden al modelo de estructura planteado anteriormente.

Las actuaciones podemos agruparlas de lo general a lo particular: programación de los nuevos sectores de desarrollo, intervenciones de transformación o reforzamiento de la estructura viaria, mejora cuantitativa y cualitativa de los espacios libres y equipamientos, mejoras y ampliaciones de las redes de infraestructuras, y actuaciones de mejora y recualificación de las distintas barriadas.

De estos cinco apartados, las intervenciones sobre la estructura viaria ya han sido comentadas suficientemente en los capítulos anteriores sobre la red viaria metropolitana y la red viaria urbana, por su función primordial en la constitución de la estructura general del territorio. El resto de intervenciones se detallan en los siguientes apartados.

#### **4.2.1 ACTUACIONES DE CRECIMIENTO Y NUEVO DESARROLLO**

Las actuaciones de desarrollo y crecimiento de la ciudad sobre suelo urbanizable, se concentran en el área central del término municipal. En función del papel que desempeñan en el conjunto de la estructura urbana, y de su situación, se pueden agrupar en distintos sectores.

##### **4.2.1.1 Sector Central**

Incluye los sectores de suelo urbanizable situados en ambos márgenes del Eje Viario Central, entre el Porzuna y Caño Real (SR-10, SR-11 y SR-12), y la reserva para equipamiento metropolitano ASGE-9.

Los tres primeros con uso global residencial plurifamiliar y alta densidad con 58 viv/ha y 52 viv/ha, deben conformar un nuevo centro urbano dentro de la ciudad, apoyados en la potencialidad de actividades complementarias que puede generar el Eje Viario Central, y en la propia actividad y configuración plenamente urbana, que generará la concentración de densidad proyectada.

La cabecera del sector hacia la Vía Metropolitana Porzuna, se destina a equipamiento administrativo de clara vocación metropolitana al estar concebido como sector de posible emplazamiento de equipos de este rango (ASGE-9).

Estas actuaciones se programan en el Primer Cuatrienio, en coherencia con la programación del Eje Viario Central, y con su importancia relativa en el conjunto de la ciudad.

##### **4.2.1.2 Sector Centro-Oeste.**

Incluye los sectores de suelo urbanizable situados en ambos márgenes del Eje Viario Central, entre la Carretera de Palomares y la Vía Metropolitana del Río Pudío, (SR-8, SR-4, y ST-3). También incluye el sector SR-7 de uso residencial unifamiliar, en proceso de urbanización.

Los dos primeros con uso global residencial, plurifamiliar y densidad de 52 viv/ha en el caso del SR-8, continuando el

tejido urbano del sector anterior, y uso global mixto y menor densidad 42 viv/ha en el caso del SR-4 con objeto de adecuar su tejido residencial a su posición más excéntrica y facilitar su integración con las urbanizaciones existentes de Puebla del Marqués y las Tres Barras.

El sector ST-3 tiene un carácter mixto con asignación de usos globales productivos terciarios, en el frente hacia la Vía Metropolitana del Río Pudío y de usos residenciales de media densidad en la zona de transición con el suelo urbano consolidado, y el frente hacia el Eje Viario Central. El distribuidor urbano que se proyecta en paralelo al Viario Metropolitano, debe servir de acceso interior y de separación suficiente entre los usos globales expuestos.

Estas actuaciones se programan para el primer cuatrienio, con objeto de rematar la actuación del Eje Viario Central y completar la integración en el conjunto de la ciudad de las urbanizaciones periféricas de esta zona.

##### **4.2.1.3 Sector Noroeste.**

Incluye los sectores de suelo urbanizable situados en la periferia del Centro Histórico, desde la carretera de Bormujos, hasta la Calle Salvador Dalí, (ST-1, ST-2, SR-1, SR-2, y SR-3)

Los dos primeros tienen un uso global productivo, de tipo terciario, con objeto de generar tejidos complementarios a los residenciales, aprovechando la accesibilidad y atractivo comercial que generará la prolongación de la Vía Metropolitana del PISA, y el reforzamiento del eje metropolitano de la Carretera de Bormujos.

Los tres restantes tienen asignado el uso global residencial mixto, con combinación de tipologías plurifamiliares y unifamiliares y densidad media de 42 viv/ha, con objeto de rematar los bordes inacabados del Centro Histórico y sus ensanches en esta zona, y además generar otro centro urbano en este barrio, complementario del Centro Histórico. Su articulación con el casco urbano consolidado se resuelve, creando un nuevo eje, que sale de la calle Federico García Lorca, atravesando el actual campo de feria y se prolonga hasta superponerse con la traza del Camino de Bollullos, sobre el que deben apoyarse los espacios libres, equipamientos, y servicios locales de estos sectores.

Estas actuaciones se programan para el primer cuatrienio, con objeto de mejorar la oferta de dotaciones y servicios del Centro Histórico, y completar su desarrollo periférico.

##### **4.2.1.4 Sector Oeste.**

Incluye los sectores de suelo urbanizable situados en el margen de la Vía Metropolitana del Río Pudío, entre el actual Polígono Peralta y la Ronda Norte, (SI-1, SI-2, y ST-4)

Los tres tienen asignado el uso global productivo, los dos primeros con objeto de crear un nuevo sector productivo, para albergar usos industriales de talleres y otros servicios, con vocación alternativa o complementaria de la oferta del PISA, excesivamente terciarizada. Su implantación responde a la accesibilidad diferenciada del resto del conjunto urbano, que le ofrece la Vía Metropolitana del Río Pudío, y la preexistencia del Polígono Peralta, que puede ver inducida su consolidación urbana con estas actuaciones. El tercer sector posee el carácter de suelo terciario como ampliación de estos usos al suroeste de la Vía Metropolitana.

La Ronda Norte, además de facilitar la accesibilidad interna, debe servir como elemento de separación entre estos suelos y los sectores residenciales próximos (ASGV-20)

Estas actuaciones se programan para el segundo cuatrienio, en coherencia con la programación de la Vía Metropolitana del Río Pudío.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **4.2.1.5 Sector Sur-Oeste**

Incluye los sectores de suelo urbanizable, situados en el entorno de las carreteras de Almensilla y Palomares, al sur de la urbanización Puebla del Marques, (SR-5, SR-6, SR-9, y SR-15).

Todos tienen asignado el uso global residencial unifamiliar de baja densidad, 32 viv/ha, con idea de completar la oferta de suelo residencial anterior, con tipologías que conforman tejidos urbanos más periféricos o suburbanos y de menor actividad, en coherencia con la posición excéntrica de estos suelos respecto al resto de la ciudad, en los límites con el suelo no urbanizable.

Será imprescindible para su desarrollo la construcción de la Ronda Sur en el tramo comprendido entre las dos carreteras.

Estas actuaciones se programan para el segundo cuatrienio, debido a su papel no fundamental para la construcción y reestructuración de la ciudad.

### **4.2.1.6 Sector Sur-Este**

Incluye los sectores de suelo urbanizable, situados en el entorno de la carretera San Juan Palomares, entre las urbanizaciones de El Almendral y Java, y el Arroyo Caño Real, (SR-14 y SR-13).

Tienen asignado el uso global residencial unifamiliar de baja densidad, 32 viv/ha, con idea de completar la oferta de suelo residencial del resto de sectores residenciales, con tipologías que conforman tejidos urbanos más periféricos o suburbanos y de menor actividad, en coherencia con la posición excéntrica de estos suelos respecto al resto de la ciudad, en los límites con el suelo no urbanizable. El segundo de ellos posee un carácter mixto destinando el 30% del suelo a usos terciarios sobre el frente de la carretera San Juan-Palomares.

Será imprescindible para su desarrollo la construcción de la Ronda Sur en el tramo comprendido entre la carretera de Palomares y el nuevo eje viario del Camino de Jardínillo, que sirve de acceso al sector desde el sur, y el desdoblamiento de la carretera San Juan-Palomares.

Estas actuaciones se programan para el segundo cuatrienio, debido a su posición más excéntrica del Centro Histórico, y a su función secundaria en el conjunto de la estructura de la ciudad.

## **4.2.2 ACTUACIONES DE RECUALIFICACIÓN Y MEJORA DE LAS DISTINTAS BARRIADAS**

Con objeto de mejorar algunos de los problemas o déficits urbanos más significativos de cada una de las barriadas, definidos en el apartado correspondiente a objetivos de esta memoria, se proponen una serie de actuaciones sobre el suelo urbano consolidado, que complementan las intervenciones de carácter general explicadas anteriormente.

Se definen por tanto las actuaciones urbanísticas que se han propuesto para la mejora de cada barrio, tanto correspondientes a reformas del viario local, de comunicaciones o accesos, de ampliación o reforma de equipamientos, o correspondientes a nuevas edificaciones, sobre los escasos suelos vacantes, o sobre suelos industriales en desuso, que cambian de uso.

### **4.2.2.1 Centro Histórico-Ensanche Sur**

Las actuaciones programadas tienen por objeto mejorar la calidad del espacio urbano del Centro, a fin de conservar su papel representativo e histórico, dentro del conjunto de la ciudad, y también mejorar la articulación y relaciones urbanas con las distintas áreas de ensanche, que lo rodean al norte, sur, y oeste.

Una de las operaciones más importantes es la intervención sobre la antigua Casa Grande, con objeto de crear una plaza pública de carácter representativo en el Centro Histórico, demoliendo los bloques de pisos existentes en la Calle de la Calleja. La Plaza se situaría en un punto singular del Centro, como remate del eje de la Carretera de Bormujos y Calle Pozo Nuevo, en el cruce con la Calle Nueva. El fondo de la plaza lo conformaría la Iglesia de San Ildefonso, que separaría este espacio de la Plaza de Blas Infante de menor escala, que quedaría por detrás de la Iglesia. La plaza se conformaría con una nueva fachada este, con la construcción de nuevas edificaciones con planta baja de carácter comercial, para potenciar la generación de actividades centrales, (AUSU-12 Casa Grande). Esta intervención se complementa, buscando la revitalización del centro Histórico, con la creación de una nueva calle peatonal, que enlace esta nueva plaza en su fondo a la altura del ábside de la iglesia, con la Calle Antonio Machado, creando una pequeña placita en el solar del antiguo mercado, (AUSU-11 Antiguo Mercado).

La segunda operación propuesta de recualificación del Centro Histórico es la apertura del Parque de la Huerta, hacia la Calle Federico García Lorca, a fin de aumentar el valor de este parque de gran calidad ambiental, como configurador de la imagen urbana del Centro. Requiere la demolición de una serie de edificaciones de escaso fondo que se recogen en la actuación ASE-3 Parque de la Huerta.

La actuación AUSU-13 Campo de Feria, tiene por objeto crear un nuevo eje urbano, que enlace el centro Histórico, con los nuevos desarrollos en suelo urbanizable del sector noroeste. Se propone la construcción de un distribuidor urbano que atraviese el eje del actual campo de feria, conservando dos bulevares ajardinados en los laterales. El tratamiento de este eje con la mayor dimensión que le confieren los espacios libres, también se propone que continúe en la solución de la ordenación interna de los suelos urbanizables, para conformar un centro urbano generador de actividades de servicios y equipamientos, que sirva también para aumentar las dotaciones del Centro Histórico. Este objetivo se refuerza con la ubicación de la reserva del Sistema General de Equipamientos (ASGE-6). (Centro de Salud y Instituto Bachillerato).

La actuación ASE-4, tiene por objeto regenerar la imagen urbana de El Cortinal, hacia la carretera de Palomares, creando una zona verde ajardinada, que regularice el frente urbano y filtre la imagen degradada de las tapias de los patios traseros de las viviendas de esta urbanización, por la desacertada intervención de los particulares para abrir accesos traseros a los patios. El Ayuntamiento deberá ser más cuidadoso y exigente a la hora de controlar las intervenciones de los particulares sobre las fachadas de las edificaciones.

Por último hay que mencionar otra actuación que tienen por objeto rematar o terminar los bordes de algunas manzanas de los ensanches del suelo urbano, hacia los nuevos suelos urbanizables. La actuación AUSU-23, procura definir la ordenación de los suelos emplazados entre el núcleo consolidado y la actuación en ejecución sobre los terrenos de la antigua cooperativa, a la vez que se resuelve la transición entre las traseras de estas actuaciones con el sector de suelo urbanizable SR-1.

En el suroeste de esta zona se contemplan dos actuaciones que tienen por objeto resolver la transición entre suelos urbanos de distinto uso como es la AUSU-26 en la calle Calahoya que viene a resolver la urbanización de un espacio en consolidación colindante con las instalaciones industriales de EuroIviva. El uso será residencial unifamiliar. La segunda de estas actuaciones es la AUSU-10 en Carretera de Almensilla que pretende facilitar la integración de los terrenos de la margen izquierda de la carretera de Almensilla con los suelos urbanizables programados (SR-8).

### **4.2.2.2 Centro Histórico- Ensanche noreste**

En esta zona se proponen tres tipos de intervenciones, ligadas a los siguientes objetivos: potenciar el eje de la Avda. de San Juan como elemento integrador del conjunto de la ciudad, tanto a nivel físico, por su continuidad con el eje de ciudad Expo situado al otro lado del Porzuna, como a nivel de usos urbanos, mediante la ubicación sobre el mismo de diversos



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

equipamientos generales; mejorar la conexión norte-sur entre las barriadas situadas a un lado y otro de esta Avenida; terminar esta zona de la ciudad en su frente hacia el arroyo Porzuna, el Parque Urbano y la Vía Metropolitana del mismo nombre.

Dentro del primer objetivo se encuentra la actuación AUSU-9 Campoalegre, junto a la ASGE-3 Equipamiento Social Avda. de San Juan, plantea la reordenación de las grandes parcelas de uso industrial situadas en la cabecera sur de esta avenida, con el objeto de crear un nuevo frente urbano de carácter residencial y que se asocia con la actuación de Sistema General citada con la ubicación de un Centro Social destinado inicialmente a residencia de ancianos que transformará este acceso al núcleo tradicional.

La intervención debe servir también para aumentar y reurbanizar el viario, creando un paseo peatonal desde la rotonda del Colegio Mayor, hasta el cruce de la calle Teruel.

La actuación ASV-2 Ampliación de la calle Muñoz Seca, que propone el ensanchamiento de este viario mediante la ocupación pública de parte de los jardines privados de su margen oeste, desde el Plan Parcial Camino de Tomares hasta la Avda. de San Juan, se encuadra en el segundo objetivo.

El tercer objetivo de conformar la fachada urbana hacia el Porzuna, se desarrolla con las actuaciones AUSU-22 Camino de Santa Rita, AUSU-8 Colegio Mayor, AUSU-24 Ribera Porzuna, AUSU-25 Porzuna Norte y ASGE-4.

La actuación de Camino de Santa Rita remata el frente del Plan Parcial Camino de Tomares, hacia la rotonda del Pisa y el nuevo equipamiento general de Hacienda Rosales, (ASGE-2), generando un frente urbano acorde a la escala metropolitana. La actuación del Colegio Mayor se plantea para reutilizar parte de la parcela del Colegio Mayor, que tiene en la actualidad una capacidad excesiva, y se destina al uso residencial plurifamiliar en bloques con áreas ajardinadas privadas y la cesión de suelo para espacios libres que viene a mejorar el nivel de estas dotaciones dentro de esta zona de la ciudad. Las actuaciones sobre la urbanización Ribera Porzuna consolidan la integración urbana de las parcelas no afectadas por el Sistema General Viario, definiendo sus límites exteriores, la remodelación y urbanización de sus viarios internos, y la creación de un paseo arbolado frente al Colegio Mayor, que potencie la conexión peatonal del Centro Histórico, desde el camino de Gelves, al tramo norte del Parque Urbano del Porzuna. El Equipamiento Social del Parque Porzuna, aumenta la vocación de área de servicios generales de este punto fundamental de la ciudad.

### **4.2.2.3 Lepanto**

Las intervenciones en este barrio, tratan fundamentalmente de aprovechar las escasas oportunidades de suelos disponibles, para mejorar la oferta de espacios libres y equipamientos existentes.

La actuación AUSU-1 Calle Badajoz, propone la construcción de una plaza sobre los solares existentes en la manzana de referencia, resolviendo el sellado y el ajuste de los volúmenes de las medianeras existentes. También se propone la construcción de un aparcamiento subterráneo bajo la plaza, a fin de paliar los déficits de la zona.

La actuación AUSU-2 que propone la creación de otra plaza en la calle Navarra, y la actuación ASE-1 que propone la reurbanización del espacio libre existente en la calle Juan de Austria, se plantean con idéntico objetivo.

La actuación AUSU-3 Calle Bilbao, tienen por objetivo regenerar el tejido industrial existente, en desuso, y transformarlo suelo residencial. La actuación sirve para generar un equipamiento con destino a guardería pública, y un nuevo espacio libre. Además se mejora la accesibilidad a Lepanto desde la carretera de San Juan Palomares, y la fachada del barrio hacia esta vía, y se crea una nueva calle que facilite la conexión de la urbanización Residencial Altozano con el resto de Lepanto.

La actuación AUSU-4 Calle Teruel, plantea la reforma interior del borde de Lepanto hacia la carretera San Juan-Palomares, tratando de resolver la transición de las tramas urbanas interiores, con tipologías de ensanche tradicional de vivienda unifamiliar entre medianeras, con el frente hacia la carretera, donde se ubican edificaciones de mayor escala con tipologías de ensanche en manzana, de vivienda plurifamiliar de mayor altura.

La actuación ASE-2 Campo de Fútbol de Lepanto, tiene por objetivo la reforma interior de la trama viaria que rodea las instalaciones deportivas, para dar continuidad rodada y o peatonal, a algunas de las calles actualmente cortadas en fondo de saco. Con este criterio se reforma la entrada al colegio de Lepanto creando una calle prolongación de la calle Navarra, que permita la continuidad del viario de Lepanto hacia la Urbanización Aljarasol.

### **4.2.2.4 Cavaleri-Montealto**

Se proyectan dos actuaciones en la zona. La creación de un espacio libre peatonal, con carácter de paseo bulevar, que sirva de acceso desde el centro de Mairena al Parque de Cavaleri, en prolongación de la plaza de nueva construcción frente al polideportivo municipal, ensanchando el pasaje actual muy estrecho, a costa de la parcela desocupada del Colegio Cavaleri, ASE-9 (Esta traza será usada por el trazado subterráneo de la línea de metro). Y la regeneración de las traseras de la calle Ronda de Cavaleri, (ASE-8), para crear un espacio libre en paralelo al acceso desde la Vía metropolitana de Mairena a la rotonda de Ciudad Expo.

### **4.2.2.5 Ciudad Aljarafe-Los Alcores**

En esta zona se actúa sobre la fachada al parque del Porzuna, completando un distribuidor viario, desde la rotonda de la carretera de Palomares, hasta la nueva rotonda en el PERI Los Alcores, que conecta con la Vía Parque del Porzuna, y su prolongación hasta el bulevar de Ciudad Expo (ASV-3). También se propone la obtención de nuevos suelos de equipamiento, (guardería pública y pistas deportivas locales), en la parcela resultante del trazado de la ASV-3, en las traseras del colegio Los Alcores, (ASE-6 Calle Verde Albahaca).

### **4.2.2.6 Ciudad Expo**

En la zona de Ciudad Expo las actuaciones propuestas tienen un objetivo común, que es la formalización de sus fachadas hacia la Vía Metropolitana y el Parque de Porzuna, y la creación de áreas de actividad ciudadana en el punto de conexión entre las dos zonas de Mairena.

En el circuito norte se ordenan los suelos vacantes en el frente a la Avda. de los Descubrimientos, y a la implantación de un centro comercial, se le une el Intercambiador de Transporte, (ASGE-1), junto al que se contemplan actividades productivas de carácter terciario (oficinas, hosteleros, recreativos) y que refuerzan la centralidad de esta zona urbana. Estas dos actividades pueden ser complementarias en el uso de las reservas de aparcamiento necesarias en cada caso, al permitir regímenes de uso con horarios diferenciados y complementarios.

La actuación ASGV-22 tiene por objeto la reurbanización de la Avda. de las Américas, adaptando sus características al incremento de tráfico que la implantación de los nuevos usos que se implantan en este ámbito, reforzando las potencialidades como centro ciudadano de este eje viario y su prolongación hasta la Avda. de San Juan. La actuación incluye el ajardinamiento y adecuación de los espacios libres centrales del viario para potenciar su uso lúdico.

El resto de suelos vacantes hacia la red viaria metropolitana, se completa con usos residenciales, con la propuesta de ampliación de Ciudad Expo (AUSU-6) actuación que aporta los suelos para el intercambiador.

La ASGV-2 amplía la rotonda de la Vía Metropolitana para facilitar la conexión de los accesos a los aparcamientos del Intercambiador.

En el circuito sur la actuación ASV-3 Viario de Porzuna, tiene por objeto generar un distribuidor urbano que conforme la fachada del Parque, y permita la accesibilidad al mismo y la conexión de esta zona con la Vía Metropolitana del Porzuna y el centro histórico, segregando estos tráfico de las circulaciones interiores de Ciudad Expo. Por otra parte la ASV-4 conecta Ciudad Expo con los suelos urbanos colindantes mejorando la accesibilidad de éstos a esta zona central de la



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ciudad.

### **4.2.2.7 Simón Verde**

Se proponen tres actuaciones para mejorar la escasez de equipamientos existentes. Dos de ellas se proyectan ocupando suelos del Parque Periurbano colindantes con Simón Verde, con el objetivo añadido de crear nuevos accesos al Parque desde el interior de la urbanización, para potenciar y facilitar su uso por los residentes en este barrio. La actuación ASE-7 Calle Valleverde, tiene por objeto crear un centro comercial y social de barrio en su acceso sur por la Avda. de Porzuna, y un nuevo acceso al Parque desde el sur de Simón Verde. La actuación ASE-5 Calle Boticario, plantea la creación de nuevos equipamientos de guardería y deportivo en la parte central de Simón Verde, prolongando una calle bien conectada a Ciaurritz, y creando una plaza de acceso al Parque y a los nuevos equipamientos.

### **4.2.2.8 Polígono P.I.S.A.**

En este ámbito, la gestión y urbanización de la tercera fase del Plan Parcial del PISA, en la zona de El Villarín, que cuenta con ordenación pormenorizada aprobada, y Proyecto de Expropiación, pero se encuentra pendiente de ejecutar la gestión del suelo y su urbanización; y la ampliación de la cuarta fase del PISA en su extremo occidental al norte de la Vía Metropolitana del PISA, se complementarán con la construcción en la parcela de equipamiento comunitario situada en la calle Artesanía, de un centro de servicios administrativos del Parque Empresarial, un aparcamiento público, un centro polideportivo, una guardería pública, y un centro de salud y prevención de riesgos laborales. Complementariamente se debe abordar la ejecución de las obras de urbanización pendientes para terminar el sistema local de espacios libres.

### **4.2.2.9 Parcelaciones en la carretera de Palomares**

El Plan General clasifica como Suelo Urbano no consolidado las parcelaciones urbanísticas irregulares, existentes entre la carretera de Palomares y el Arroyo Caño Real. El objetivo urbanístico es regularizar la situación de estas parcelaciones incorporándolas al conjunto de la ciudad, si bien se debe regularizar su alineación trasera para recuperar el dominio público sobre las márgenes del arroyo, dando cumplimiento a la legislación sectorial sobre cauces hidráulicos. Además el Plan General refuerza esta medida con la calificación de las riberas del Arroyo como Parque Urbano del Caño Real, (ASGEL-9 y ASGEL-10).

A través de las determinaciones de las actuaciones AUSU-14, AUSU-15, AUSU-16, y AUSU-17, los propietarios de estos suelos deberán ceder como sistema general adscrito el fondo de las parcelas lindantes con el Arroyo, y ejecutar un viario trasero, que permita el registro y acceso al parque desde esta margen, y ejecutar las conexiones a las redes generales de infraestructuras para consolidar su transformación a la categoría de solares.

El uso pormenorizado será el residencial unifamiliar, con parcelaciones de mediano tamaño, que permite regularizar la mayor parte de las edificaciones existentes. Solo en algún caso será necesario proceder a la demolición de alguna de las edificaciones, que no respeta la delimitación de la Zona de Dominio Público Hidráulico, situada en la franja de cinco metros paralela a cada lado del Arroyo.

Al margen de estas actuaciones se programa la AUSU-5 en la urbanización El Almendral que viene a ordenar un vacío interior y a mejorar la estructura viaria de esta urbanización.

### **4.2.2.10 Parcelaciones en la Carretera de Almensilla**

Al igual que en el caso anterior el Plan General, clasifica como Suelo Urbano no consolidado las parcelaciones urbanísticas irregulares de La Mampela, AUSU-19, La Señora Norte, AUSU 18 y AUSU 20, y La Señora Sur, AUSU-21.

El objetivo urbanístico en estos casos es también regularizar la situación de estas urbanizaciones, de manera que los propietarios procedan a la urbanización de los viarios interiores y a la ejecución de las redes de infraestructuras correspondientes y sus conexiones a los sistemas generales de infraestructuras, para que las parcelas obtengan la condición de solares.

A través de las determinaciones del Plan se excluyen de estas actuaciones en Suelo urbano el fondo de las parcelas lindantes con el Río Pudio, a fin de recuperar la Zona de Dominio Público Hidráulico. Y También se excluyen los suelos necesarios para dar continuidad a la Vía Verde del Río Pudio, que se proyecta para favorecer las comunicaciones rurales al interior del espacio rural de la Vaguada del Río Pudio.

Los límites de la AUSU-21, podrán ajustarse, ampliándolos en su frente occidental para ajustarlos a los límites de la zona libre de avenidas extraordinarias, justificando tal modificación puntual del presente Plan con los estudios hidrológicos pertinentes e informes favorables de las administraciones competentes.

El uso pormenorizado será el residencial unifamiliar, con parcelaciones de gran tamaño, que permite regularizar la mayor parte de las edificaciones existentes. El desarrollo de estas actuaciones se realizará mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, a fin de dar participación a las comunidades de propietarios en la definición pormenorizada de las alineaciones interiores y anchuras de los viales, a la regulación de las parcelaciones y normas de edificación y a la regulación de los vallados, así como a las condiciones de gestión y ejecución de las cargas de urbanización. En el desarrollo de los PERI citados, se deberán evitar e incluso restringir, los accesos a la carretera de Almensilla, procurando resolver las conexiones viarias, con un único acceso por cada urbanización.

### **4.2.2.11 Polígono Peralta**

El Plan clasifica como Suelo Urbano no consolidado el Polígono Peralta, con objeto de facilitar su integración en la estructura urbana del territorio municipal. La situación actual del polígono, con una mezcla de usos agropecuarios, industriales e incluso residenciales, aconsejan abordar su posible reconversión futura a un uso predominante industrial, integrado con el resto de sectores industriales programados en este sector, mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, que posibilite la participación de los propietarios afectados en la regulación de los distintos usos pormenorizados, a fin de establecer los límites de compatibilidad de los usos ganaderos con los industriales, descartando definitivamente los residenciales. Además los propietarios deberán ejecutar las obras correspondientes de urbanización para ajustar las secciones de los viales a las demandas de uso futuras, y las conexiones a las redes generales de infraestructuras. Estas actuaciones se regulan en la AUSU-27 Finca Peralta.

## **4.2.3 PROPUESTA DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

En correspondencia a los objetivos generales que dirigen la redacción del Plan General, la política de equipamientos constituye una pieza central en la consecución de ese modelo de ciudad presidido por criterios de calidad urbana tanto desde los puntos de vista funcional, social y ambiental.

La adquisición de un nivel de equipamientos adecuado constituye pues un factor irrenunciable en la consecución de estos logros y en el camino hacia ello la corrección de los déficits actualmente observados constituye un reto fundamental.

Las mayores dificultades en la superación de tales déficits se centra en el espacio urbano ya consolidado. La escasez de espacios no consolidados que pudieran aportar suelos con destino a nuevos equipamientos y/o espacios libres dificulta considerablemente la corrección de los déficits existentes en el suelo urbano.

Unos déficits que no se deben exclusivamente a la falta de suelos sino también a los desequilibrios en su distribución espacial.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### 4.2.3.1 El marco de referencia y los criterios de intervención

La falta de suelo disponible dentro de la ciudad consolidada limita considerablemente la implantación de nuevos equipos con destino a Sistemas Generales dentro de su ámbito. En este sentido y como excepción cabe citar:

- Los terrenos de la Hacienda Rosales que el presente Plan destina a equipamiento administrativo y más precisamente a la construcción de un nuevo edificio para sede del Ayuntamiento junto a equipos de carácter cultural. (ASGE-2)
- Los equipos de carácter social que se emplazan en el límite oriental del ensanche del centro histórico. (ASGE-3 y ASGE-4)
- Los equipos relacionados con la infraestructura del transporte. (ASGE-1)

El resto de los equipos pertenecientes a los Sistemas Generales deberán emplazarse necesariamente en suelo urbanizable.

Respecto a las actuaciones de mejora de los equipos pertenecientes a los Sistemas Locales las oportunidades de corrección de los desequilibrios identificados se enfrenta al mismo reto, la falta de espacios urbanos no consolidados que faciliten las operaciones de reequipamiento. Aún así, dentro del suelo urbano consolidado es posible identificar un número de oportunidades para completar la red de equipamientos de carácter local en aquellas zonas más deficitarias.

Pero antes de identificar estas áreas de oportunidad es necesario, dadas las graves limitaciones espaciales establecer las prioridades en la asignación de usos dotacionales.

Del análisis del modelo actual efectuado en el epígrafe anterior se desprenden las siguientes conclusiones sobre los déficits actuales.

La red de espacios libres de dominio público si bien presenta zonalmente algunas deficiencias dotacionales notables, como es el caso del área urbana de Lepanto -de casi imposible resolución-, pudiera considerarse que arroja unos mínimos más que aceptables en la mayor parte de las zonas consideradas, y ello sin computar los numerosos espacios libres de carácter privativo existentes. Por otra parte de considerarse como prioritaria la superación de estos déficits las áreas de oportunidad para el reequipamiento serían insuficientes y se agotarían los recursos de suelo con este único destino.

Otros equipos de carácter local que encuentran una difícil resolución dentro de estas áreas de oportunidad son las escolares. Este equipo de equipamientos se caracteriza también por sus elevados requerimientos de suelo por lo que los déficits deben corregirse mediante el sobredimensionamiento de aquellos equipos de esta clase en los sectores de suelo urbanizable colindantes con las áreas deficitarias. Debe quedar exento de este criterio los centros educativos destinados al primer ciclo de la educación infantil, las antiguas guarderías, que deben ser consideradas como de prioritaria implantación dentro del suelo urbano consolidado en virtud de los radios máximos limitados que deben observarse en su distribución espacial.

Del resto de grupos de equipamientos hemos de destacar los equipos deportivos y los equipamientos sociales.

Respecto a los primeros, los equipamientos actuales satisfacen las demandas del deporte organizado y como hemos visto la oferta actual se concentra en los polideportivos existentes y el campo de fútbol de Lepanto. Los equipos deportivos de carácter local, aquellos que funcionalmente se destinan para actividades deportivas no organizadas, son prácticamente inexistentes a excepción de los que poseen un carácter privativo. Esta red privada debiera completarse con la producción de espacios deportivos de superficie limitada, instalaciones mínimas de bajo mantenimiento que permitieran establecer una red básica de este tipo de espacios públicos. Una tarea a la que bien podrían incorporarse los espacios deportivos de los centros escolares públicos adaptando mínimamente tales instalaciones para preservar el resto del espacio docente.

Respecto a los equipamientos sociales es necesario destacar la pobreza de la red de equipamientos culturales y asistenciales de carácter local. Con este fin sólo se cuenta con dos espacios: el Centro Cívico Los Alcores y el emplazado en el Centro Histórico.

El objetivo sería la construcción de centros polivalentes capaces de albergar la necesaria oferta cultural y asistencial de cada una de las zonas de gestión de equipamientos definidas.

Con estos criterios deberán definirse el destino de los suelos que pudieran incorporarse a la red de equipamientos de carácter local dentro del suelo urbano consolidado.

En ciertos casos los suelos que pueden incorporarse a estos destinos se corresponden con vacíos urbanos, otros exigen el cambio de uso, siendo algunos de los que se encuentran en este grupo suelos de propiedad municipal y otros de propiedad privada.

La propuesta que se desarrolla a continuación está directamente relacionado con el plano nº 5, en el que se representa la propuesta que la el Plan General establece en materia de equipamientos para el municipio de Mairena del Aljarafe.

La situación actual ya quedó reflejada en el apartado 3.4 de la presente Memoria.

Las soluciones, se detallan en dos niveles, atendiendo por una parte a los Sistemas Generales y por otra a los Sistemas Locales, de acuerdo con las características funcionales de cada equipo.

Pero antes de desarrollar la propuesta es necesario reflejar el contexto demográfico en el que la misma se emplaza. Es decir el volumen de la población final que deberá ser atendida.

Para ello se distinguen dos grupos: la capacidad residencial en suelo urbano, una vez contempladas las actuaciones que el Plan prevé en esta clase de suelo y la que se deriva de los nuevos sectores de suelo urbanizable.

SUELO URBANO	Población	Viviendas
Simón Verde	2.580	871
Alcores Ciudad Aljarafe	13.978	4.106
Lepanto	7.233	2.551
Cavaleri	4.995	1.397
Ciudad Expo	2.819	1.549
Centro/Ensanche Noreste	6.976	2.109
Centro/Ensanche Suroeste	5.430	1.856
Porzuna	302	89
Caño Real	223	62
El Marqués	840	290
El Almendral	397	114
Java	60	18
Santa Rita	78	23
Mampela	705	197
TOTAL SUELO URBANO	46.615	15.232

SUELO URBANIZABLE	Población	Viviendas
Suelo Urbanizable Transitorio	6.435	2.087
Suelo Urbanizable 1 <sup>er</sup> cuatrienio	15.165	5.051
Suelo Urbanizable 2 <sup>er</sup> cuatrienio	9.240	3.067
Total SUELO URBANIZABLE	30.840	10.205
TOTAL	77.456	25.437



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **4.2.3.2 Sistemas Generales**

El cambio de escala que se deriva de las propuestas de crecimiento que el presente Plan realiza obliga en los mismos términos a un cambio en la tipología y dimensiones de los equipos destinados a Sistemas Generales. De tal manera equipos que actualmente venían asumiendo funciones de tal rango y que podrían considerarse como satisfactorios para una ciudad de 35.000 habitantes pierden su funcionalidad en una ciudad con una población de 77.000 ciudadanos.

Así equipos como los centros culturales del Centro Histórico y de Lepanto que hasta el momento asumían funciones de este rango deberán ser destinados íntegramente a funciones propias de los sistemas locales por lo que la creación de nuevos equipos culturales se convierten en uno de los principales retos de la política de equipamientos del presente Plan. La misma observación cabe hacer respecto a los equipos administrativos.

Habría que empezar diciendo que en lo referente a Sistemas Generales existentes en Mairena del Aljarafe, haciendo excepción de los equipos educativos y los deportivos, el municipio puede considerarse equipado, o cuando menos, suficientemente servido.

A grandes rasgos, habíamos diferenciado los Sistemas Generales, en la etapa de información en cuatro grupos: Espacios Libres y Zonas Verdes, Deportivo, Educativo y otro grupo más global que incluíamos en una única categoría denominada Servicios de Interés Público y Social, y que reunía equipamientos tales como Sanitario, Asistencial, Cultural, Administrativo y Servicios Urbanos.

Respecto a este último grupo cabe indicar que si bien los estándares que presenta en la actualidad pueden considerarse como suficientes el cambio de escala de la ciudad

#### **4.2.3.2.1 Sistema General de Espacios Libres**

Al margen de las funciones vinculadas a la estructura urbana de los nuevos espacios que el Plan reserva con tal fin, la propuesta en este orden va encaminada al mantenimiento y mejora de los estándares actuales y a mejorar la accesibilidad y centralidad del Parque del Porzuna mediante la incorporación al mismo de servicios y equipos complementarios su uso público.

La situación de partida como tuvimos ocasión de ver en el capítulo anterior es la composición del Sistema General de Espacios Libre por una única pieza que es el Parque Periurbano del Porzuna con una extensión ligeramente superior a las 17 has que arroja un estándar de 4.41 m<sup>2</sup>/hab, ligeramente inferior a la establecida en la Ley del Suelo que lo fija en 5 m<sup>2</sup>/hab. El déficit actual arrojaría pues una cifra algo superior a las 2 has.

El Plan prevé la creación de dos grandes parques: el Parque Urbano del Porzuna (ASGEL-5, ASGEL-6 y ASGEL-7) con una superficie total de 18.09 has y el Parque Urbano Caño Real con 8.05 has.

La superficie total destinada a Parque Urbano sería por tanto de 43.18 has lo que representa para la población horizonte del Plan una dotación de 5.57 m<sup>2</sup>/hab. Con ello se resuelve el déficit heredado y se superan las exigencias de la Ley del Suelo.

Con todo no son estos parques los únicos componentes del Sistema General de Espacios Libres.

El Plan prevé otras actuaciones que incrementarán considerablemente la superficie anterior y que además en ciertos poseen una función estratégica en el uso lúdico del territorio. Nos referimos en este caso a espacios públicos de geometría lineal constituidas por los espacios libres de protección al viario y a las vías verdes previstas en el suelo no urbanizable. Las primeras se extienden sobre un total de 289.201 m<sup>2</sup>, y pueden jugar un papel relevante en la generación de itinerarios peatonales o para bicicletas que permiten el enlace por estos medios de muy diversos sectores de la ciudad con la red de espacios libres. Las segundas se emplazan en el suelo no urbanizable: se trata de la Vía Verde del Porzuna y la Vía Verde del Río Pudio; son de fácil conexión con las anteriores permitiendo extender los itinerarios antes aludidos al medio rural.

Al margen de estas vías y de los parques urbanos la red de espacios libres de carácter general se completan con el Recinto Ferial. Con una superficie de 42.010 m<sup>2</sup>, se localiza en el sector central de la ciudad, colindante con el Parque Urbano del Porzuna.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ESTA HOJA NO VALE  
AQUÍ VA UN PLANO





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

En resumen los espacios que componen la Red de Espacios Libres pertenecientes al Sistema General son:

Sistema	Superficie (has)
Parque Periurbano del Porzuna	17.01
Parque Urbano Porzuna	18.09
Parque Urbano Caño Real	8.08
Vía Verde Porzuna	2.42
Vía Verde Río Pudio	6.48
P.V. Pisa	1.63
P.V. Porzuna	3.32
P.V. Río Pudio	14.34
TOTAL	72.48

### 4.2.3.2.2 Sistema General Deportivo

La situación de partida en relación con este sistema es la siguiente. El equipamiento deportivo en su rango de sistema general se compone en la actualidad de dos polideportivos: Centro y Cavaleri con una dotación total de 43.549 m<sup>2</sup> que arrojan una dotación de 3.26 m<sup>2</sup>/viv. Como ya se expresó en el capítulo anterior esta dotación es claramente insuficiente sobre todo si tenemos en cuenta la debilidad que muestra este equipo en el nivel de los sistemas locales.

La gravedad del déficit se deriva como ya se ha referido no sólo por la escasa dotación de equipos generales sino por la confluencia de este hecho con la escasa, o casi nula existencia de los equipos de carácter local. En este contexto el Plan General aborda el equipamiento deportivo, partiendo de la base de que el sistema general deportivo no sólo debe ser suficiente para cubrir todas las demandas de deporte organizado del municipio sino que debe también satisfacer la demanda de la práctica deportiva espontánea que tiene su origen en el suelo urbano consolidado.

Este planteamiento de dar servicio suficiente a todo el municipio en el escalón de los sistemas generales, requiere que estos sean lo suficientemente completos en superficie, servicios, y posición relativa en la ciudad.

De este último aspecto se deriva la localización de los nuevos equipos, emplazados en los sectores oeste y meridional de la ciudad, tratando de compensar la distribución de los existentes y el desarrollo urbano previsto.

Se prevén dos nuevas instalaciones, a saber: Polideportivo Río Pudio y Polideportivo Caño Real con unas superficies de 63.770 m<sup>2</sup> y 42.086 m<sup>2</sup>, respectivamente. La ejecución del Plan elevará el nivel de dotaciones deportivas de rango general hasta los 149.405 m<sup>2</sup>, lo que arroja un nivel de dotación de 5.93 m<sup>2</sup>/viv.

Los elementos que componen el Sistema General Deportivo se reflejan en el cuadro siguiente:

Sistema	Superficie
Polideportivo Río Pudio	63.770 m <sup>2</sup>
Polideportivo Caño Real	42.086 m <sup>2</sup>
Polideportivo Centro	22.294 m <sup>2</sup>
Polideportivo Cavaleri	21.255 m <sup>2</sup>
TOTAL	149.405 m <sup>2</sup>

### 4.2.3.2.3 Sistema General Educativo

La aplicación de la ESO, ha obligado a una reestructuración de los diversos centros educativos existentes para la reasignación en ellos de los antiguos escalones educativos (E.G.B. y B.U.P) a los reconocidos en la actualidad: infantil, primaria, secundaria y bachillerato con diferencias en las edades correspondientes a cada ciclo, así como la reducción del

número de alumnos por clase. Tal reestructuración ha planteado la necesidad de aumentar las dotaciones educativas.

Parece evidente que por exigencias de cercanía del centro a la residencia, los niveles inferiores, como la educación infantil y la primaria deben resolverse en el ámbito de gestión propio de los sistemas locales. Otro caso es el correspondiente a los niveles de secundaria y bachillerato.

El criterio seguido por la LOGSE de acerca de la concentración de los niveles de Secundaria y Bachillerato en centros comunes plantea dificultades a la hora de adscribir estos centros educativos a un sistema u otro.

Recordando lo ya referido la actual oferta se organiza en torno a tres centros con una superficie total de 33.224 m<sup>2</sup> que representan una dotación de 2.49 m<sup>2</sup>/viv. Un nivel que resulta inferior al deseable y que se estima que deba encontrarse en torno a los 4 m<sup>2</sup>/viv.

Tanto por motivos funcionales como de gestión la política adoptada por el Plan se ha basado en definir como suelos adscritos al Sistema General Educativo los pertenecientes a la actuación denominada ASGE-6 y emplazada en el sector noroeste de la ciudad al que se adscriben 10.000 m<sup>2</sup>, con fin de paliar el déficit del Centro histórico y ensanches.

No obstante se incorporan funcionalmente, aunque no a efectos de su gestión, al Sistema General Educativo un total de 42.355 m<sup>2</sup> obtenidos de las cesiones de sistemas locales de los siguientes sectores de suelo urbanizable: SR-2, SR-4, SR-10, SR-11 y SR-13.

Gestionados de una manera u otra se incorporan a este escalón del equipamiento educativo un total de 52.355 m<sup>2</sup>, con lo que la reserva total se eleva a 85.579 m<sup>2</sup> y que en términos unitarios representa una dotación de 3.4 m<sup>2</sup>/viv, mejorando pues el nivel actual en un 40% y corrigiendo los desequilibrios territoriales que hoy presentan estas dotaciones, concentradas en su integridad en el entorno de Ciudad Expo.

### 4.2.3.2.4 Sistemas Generales de Interés Público y Social

Decíamos al presentar las características globales de los Sistemas Generales que el cambio de escala que se deriva de las propuestas de crecimiento que el presente Plan formula obliga en los mismos términos a un cambio en la tipología y dimensiones de los equipos destinados a Sistemas Generales. Y esta máxima es particularmente evidente en el conjunto de sistemas que ahora nos ocupa. Es por ello que ciertos equipos que hasta la fecha han venido asumiendo funciones de sistema general no podrán mantener este papel con el crecimiento de la ciudad. Su destino será progresivamente el de atender las demandas de carácter local que cada barrio formula conforme vayan entrando en funcionamiento los nuevos equipos que el Plan programa.

Además de las necesidades que se derivan del cambio de escala de la ciudad debe abordarse los déficits heredados. Recordando lo dicho en el capítulo anterior, los SIPS pertenecientes al Sistema General, se caracterizan en el actualidad por la debilidad de su componente cultural, social y asistencial de carácter público.

La población actual puede entenderse como adecuadamente servida en sus equipos administrativos y sanitarios, más de notable deficiencia en los anteriormente citados.

De ahí que las grandes operaciones de equipamiento pertenecientes a este grupo se centren en la superación de los déficits de tipo cultural y en el mantenimiento de las dotaciones actuales de carácter administrativo y sanitario.

Las actuaciones previstas por el Plan para este sistema acumulan un total de 181.209 m<sup>2</sup> que se agregan a los 34.064 m<sup>2</sup> para alcanzar un total de 215.273 m<sup>2</sup> de suelo que permiten obtener una dotación de 8.54 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda, lo que constituye una dotación capaz de absorber con total garantía las necesidades de este sistema.

Las actuaciones y usos previstas para las mismas se reflejan en el cuadro siguiente:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Actuación	Uso	Superficie suelo
ASGE-1	Intercambiador de Transporte	26.115 m <sup>2</sup>
ASGE-2	Hacienda Rosales	32.990 m <sup>2</sup>
ASGE-3	Social Avda de San Juan	5.342 m <sup>2</sup>
ASGE-4	Socila Ribera Porzuna	14.874 m <sup>2</sup>
ASGE-5	Cultural Porzuna	18.410 m <sup>2</sup>
ASGE-6	Ronda Norte( Sanitario)	7.886 m <sup>2</sup>
ASGE-9	Administrativo Ribera Porzuna	65.592 m <sup>2</sup>
ASNU-1	Cementerio	14.685 m <sup>2</sup>

Como puede verse las nuevas dotaciones centran su atención en los equipos culturales y sociales mediante la construcción de un auditorio, y una gran reserva para equipamiento administrativo que albergará el nuevo Ayuntamiento y la nueva Casa de la Cultura, y posibilitará la implantación de equipos de este carácter y rango superior al municipal.

La nueva oferta se completa con la reserva de otra pieza para equipos sociales y asistenciales cuyo uso pormenorizado será definido por la corporación y en este orden es preciso recordar la carencia de oferta pública de servicios asistenciales dirigidos a la tercera edad u otros sectores marginados ya sea por motivos físicos o sociales.

Se reserva suelo para la implantación de un intercambiador de transporte, servicio asociado a la creación de la Plataforma Reservada de Transporte que enlaza la zona central de la Aglomeración Urbana de Sevilla con la capital.

Finalmente se asegura el mantenimiento de la dotación de espacios para usos sanitarios ante la previsible construcción de un nuevo Centro de Salud, y la reserva en Suelo No Urbanizable para la construcción de un nuevo cementerio.

Respecto a la política de distribución espacial de estos equipos el Plan apuesta por el emplazamiento de los equipamientos culturales y administrativos en la nueva pieza central de la ciudad que se genera en el entorno del Porzuna en su confluencia con la Avenida de los Descubrimientos y en contacto con el Centro histórico hacia donde se emplazan preferentemente los equipos culturales.

La reserva de suelo para uso sanitario se desplaza sin embargo de esta zona para equilibrar la oferta hacia los nuevos desarrollos urbanos.

Por último cabe destacar la reserva para equipos administrativos de rango metropolitano y superior. Se trata del ASGE-9 en el que se destinan 65.592 m<sup>2</sup> de suelo que podrán responder a tales demandas e incluso compartir suelo con equipos de carácter sociocultural.

**4.2.3.3 Sistemas Locales**

En cuanto a los objetivos de equipamiento local, se ha tenido en cuenta los estándares del R.P. si bien, como resulta lógico, se han considerado otros más ajustados y asequibles para el suelo urbano consolidado. Se tiene en cuenta que los nuevos desarrollos en suelos urbanizables irán fijando las reservas mínimas que asigna la ley, aunque el Plan General incrementará los mismos cuando así sea necesario.

La propuesta de intervención sobre los Sistemas Locales se desenvuelve pues en un doble plano. Para el suelo urbano se establecen pormenorizadamente las reservas con tal destino, mientras que para el suelo urbanizable se establecen los criterios generales que el planeamiento de desarrollo deberá observar.

**4.2.3.3.1 Los Sistemas Locales en el Suelo Urbano**

En el suelo urbano a efectos tanto de análisis como de zonas funcionales de uso se han fijado un total de siete zonas

dentro del espacio urbano. Estas zonas responden en su delimitación a criterios derivados de las características morfológicas y funcionales del espacio urbano.

Las zonas consideradas se reflejan en el gráfico siguiente. En el mismo se refiere la capacidad residencial y la población de cada una de ellas una vez consideradas las actuaciones previstas en el Presente Plan.

Zona	Población	Vivienda
1. Centro Oeste	5.430	1.856
2. Ensanche	6.976	2.109
3. Ciudad Expo	2.819	1.549
4. Cavaleri	4.995	1.397
5. Alcores-Ciudad Aljarafe	13.978	4.106
6. Lepanto	7.233	2.551
7. Simón Verde	2580	871
8. Hacienda Porzuna	302	89
10. Caño Real	223	62
11. El Almendral-Java	457	132
12. El Marqués	840	290
12. Mampela-La Señora	705	197
13. Santa Rita	78	23
14. P.I.S.A.	—	—
<b>TOTAL</b>	<b>46.616</b>	<b>15.232</b>

**4.2.3.3.1.1 Centro Oeste**

Actualmente dispone de 1.587 viviendas y un total de 4.536 habitantes. Con los nuevos actuaciones en Suelo Urbano, se aumenta la capacidad de viviendas hasta las 1.856 finales. Esto arroja un total de habitantes de 5.430, considerando las actualmente existentes y sumádoles el resultado de multiplicar por 3 el número de nuevas viviendas.

Estos totales de 5.430 habitantes y 1.856 viviendas son los valores que nos permitirán establecer la situación final de los equipamientos tras la aplicación del Plan.

**a) Espacios libres**

La situación de partida se muestra bastante satisfactoria, los 36.761 m<sup>2</sup> existentes en la actualidad arrojan una dotación actual de 23.2 m<sup>2</sup>/viv. Aún computando el incremento residencial previsto por el Plan para la zona el nivel de dotación resultante en el supuesto de que no se incrementase la superficie destinada a espacios libres sería de 20 m<sup>2</sup>/viv.

Se trata pues de una zona de la ciudad donde no se hace preciso incrementar las superficies con tal destino por lo que el Plan se centra en operaciones de mejora en la accesibilidad de los espacios existentes y particularmente del Parque de la Huerta cerrado por una hilera de viviendas en su flanco hacia la calle Federico García Lorca. Con tal fin se expropian estas viviendas mediante la actuación ASE-3 por el que se incorporan a este espacio libre un total de 756 m<sup>2</sup>.

Otros espacios libres surgen de operaciones de reforma como es el caso de la actuación de Casa Grande (AUSU-12) que en unión de la AUSU-11 persiguen la creación de un espacio simbólico en la zona central de Casco Histórico. Como resultado de este conjunto de actuaciones se incorporan a la red de espacios libres un total de 3.272 m<sup>2</sup>.

El resto de operaciones en relación con los espacios libres están relacionadas con la urbanización de reservas de suelo ya existentes como es el caso de la ASE-4, o bien por la urbanización e incorporación a la red de espacios del actual recinto ferial, una vez que se incorpore al uso el que el presente plan establece. En este último caso la red de espacios libres se amplía en un total de 8.950 m<sup>2</sup>. La AUSU-26 en la calle Calahoya aporta otros 777 m<sup>2</sup>.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

La superficie total adscrita al sistema local de espacios libres de la zona asciende pues a 49.760 m<sup>2</sup>, por lo que el nivel de dotación en términos unitarios se eleva a 26,8 m<sup>2</sup>/viv.

### b) Equipamiento Educativo:

En la actualidad no existen centros educativos en la zona, el que existía hasta fechas muy recientes ha sido sustituido por otros de reciente creación emplazados fuera de esta zona homogénea. Los servicios los prestan los dos centros emplazados en el Ensanche Este. En estas circunstancias, la dotación unitaria, considerando los valores conjuntos de una y otra zona es de 4,51 m<sup>2</sup>/viv. La oferta se completa con los espacios que con destino docente se reservan en los sectores de suelo urbanizable colindantes tanto al noroeste como al sur.

### c) Equipamiento Deportivo

Se computan para la zona un total de 5.071 m<sup>2</sup> de suelo con destino a uso deportivo que representan una dotación de 2,73 m<sup>2</sup>/viv. La presencia del Polideportivo centro y de los que se generan al Oeste y en la zona de Caño Real completarán la oferta. En cualquier caso la dotación actual puede completarse con la implantación de pistas deportivas sobre los suelos que inicialmente se reservan a espacios libres en el actual recinto ferial, así como en los que se adscriben a Servicios de Interés Público y Social en la zona del Jardínillo.

### d) Servicios de Interés Público y Social

Los equipamientos presentes adscritos a este grupo en la zona ascienden a 9.784 m<sup>2</sup> de suelo, lo que representa una dotación de 5,27 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda. Si bien el aumento de la capacidad residencial hace disminuir el nivel de dotación la superficie de suelo es más que suficiente para cubrir las necesidades de este tipo de equipamiento.

Del total de suelo que se destina a este fin tan sólo está en uso en la actualidad 129 m<sup>2</sup> que se destinan a un centro de la Tercera Edad y 1.808 m<sup>2</sup> que ocupa la guardería próxima a La Prusiana.

El resto del suelo se distribuye en dos parcelas. Una emplazada en el norte de la zona resultante de la desafección al uso escolar de lo que fue el antiguo colegio Santa Teresa y que actualmente está en proceso de reconversión. El segundo se emplaza al sur y ocupa una parcela de 4.201 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.3.3.1.2 Ensanche

El número actual de viviendas es de 1.495 con una población de 4.712 habitantes. Las actuaciones programadas por el Plan representan un incremento de la capacidad residencial del 41% con lo que el número de viviendas se eleva a 2.109, y se estima una población para la zona una vez ejecutadas estas actuaciones de 6.976 habitantes.

### a) Espacios Libres y Zonas Verdes:

La dotación actual asciende a 35.530 m<sup>2</sup>, por lo que la dotación unitaria asciende a 23,8 m<sup>2</sup>/viv. La propuesta realizada por el Plan General prevé la creación de nuevas zonas verdes locales en una cuantía que asciende a 9.679 m<sup>2</sup>.

Atendiendo al número de viviendas finales para la zona, la dotación resultante arrojaría un valor de 21,4 m<sup>2</sup>/viv. Esta disminución en la dotación unitaria se compensa con los espacios libres que se generan en la parcela destinada a Sistema General Administrativo en la que se prevé que se destinen al menos 5.000 m<sup>2</sup> con tal fin.

### b) Equipamiento Educativo:

A equipamiento educativo se destinan en la actualidad 18.005 m<sup>2</sup>. Esta superficie constituye la oferta conjunta para las demandas con origen en la presente zona y el anteriormente descrita como ya se expuso.

En estas circunstancias, la dotación unitaria, considerando los valores conjuntos de una y otra zona es de 4,51 m<sup>2</sup>/viv. La

oferta se completa con los espacios que con destino docente se reservan en los sectores de suelo urbanizable colindantes tanto al norte como al sur.

### c) Equipamiento Deportivo:

En la actualidad se destina 7.200 m<sup>2</sup> a tal fin, lo que arroja una dotación de 3,41 m<sup>2</sup>/viv para la capacidad residencial prevista. Esta dotación resulta deficitaria respecto a los objetivos previstos. Este déficit se compensa con la presencia del Polideportivo de Caño Real así como por las pistas deportivas que puedan emplazarse en los terrenos comprendidos en el ASGE-4.

### d) Servicios de Interés Público y Social.

Con este destino se reservan un total de 5.834 m<sup>2</sup> de suelo que se distribuyen sobre dos parcelas, una la ocupada por el Centro Cívico (que se destinará a su uso como equipamiento de carácter local una vez que se ejecuten los nuevos equipos que le sustituyen en esta función) y una parcela situada al noroeste de la zona con una superficie de 2.701 m<sup>2</sup> con capacidad para albergar una guardería y un centro de barrio.

La superficie adscrita dentro de la zona para este sistema se eleva a 5.834 m<sup>2</sup> lo que representa una dotación de 2,76 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda.

#### 4.2.3.3.1.3 Ciudad Expo.

Constituye una de las zonas mejor equipadas de la ciudad por lo que no se prevén nuevas incorporaciones de equipamientos pertenecientes al sistema locales a la misma.

Las operaciones previstas son la urbanización del bulevar y la adecuación del vacío existente entre las instalaciones deportivas y el Centro de Salud. Se mantienen las dotaciones unitarias actuales.

#### 4.2.3.3.1.4 Cavaleri

En esta zona no se prevén nuevas actuaciones urbanísticas que incrementen la capacidad residencial actual cifrada en 1.397 viviendas.

Se contempla una actuación de mejora de en el acceso al Parque Cavaleri por el que se incorporan a este espacio un total de 4.090 m<sup>2</sup> y la adecuación de las traseras de la Ronda Cavaleri sobre una superficie de actuación de 4.500 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.3.3.1.5 Alcores-Ciudad Aljarafe

Constituye la zona urbana de mayor extensión de las consideradas en la que se censan 13.978 habitantes distribuidos en 4.106 viviendas. El Plan no prevé incrementos de la capacidad residencial al estar agotadas todas las posibilidades.

Constituye el sector central de la zona oriental de la ciudad, concentra en sus límites al 40% de la población y su dotación equipacional pese a mostrar ciertas debilidades puede considerarse equilibrada. El 46% de la oferta educativa municipal se concentra en esta zona. A pesar de que los Servicios de Interés Público y Social presentan una dotación de algo más de 5 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda, es este un dato que hay que matizar pues el destino de estos suelos es preferentemente de carácter comercial, y administrativo, mientras que los equipos con destino cultural se limitan al Centro Cívico de Los Alcores que con una superficie de suelo de tan sólo 3.500 m<sup>2</sup> de los que se ocupan por la edificación poco más de 1.000 m<sup>2</sup> muy lejos de la superficie requerida para asegurar una dotación que cubra las demandas de este orden que se originan en esta zona central de la ciudad.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Por el contrario en relación con los espacios libres esta zona urbana manifiesta importantes déficits, la dotación actual tan sólo alcanza los 8.4 m<sup>2</sup>/viv lo que constituye algo más de la tercera parte de la superficie recomendable. El grado de terminación de esta zona de la ciudad, -la más acabada- hace difícil la corrección de este déficits lo que debería compensarse con un adecuado mantenimiento de los espacios libres existentes y la mejora de la accesibilidad a las zonas verdes actuales o futuras pertenecientes a los Sistemas Generales –actual Parque Periurbano y futuro Parque Urbano del Porzuna-.

La única actuación prevista por el Plan se emplaza en el borde oriental de la zona. Se trata de la ASE-6 programada para el segundo cuatrienio y que comprende una superficie de 6.122 m<sup>2</sup> que se distribuyen de la siguiente manera:

Deportivo	3.622 m <sup>2</sup>
SIPS.	2.500 m <sup>2</sup>

De acuerdo con esta intervención las dotaciones unitarias finales para cada sistema serían:

Espacio Libre	34.676 m <sup>2</sup>	8.45 m <sup>2</sup> /viv
Educativo	83.191 m <sup>2</sup>	20.3 m <sup>2</sup> /viv
Deportivo	4.139 m <sup>2</sup>	1.0 m <sup>2</sup> /viv
SIPS.	8.574 m <sup>2</sup>	2.1 m <sup>2</sup> /viv

4.2.3.3.1.6 Lepanto

El sector más oriental de la ciudad presenta las mayores densidades edificatorias del espacio urbano. Contrasta con esta elevada concentración edificatoria los bajos niveles dotacionales con que cuenta.

La escasez de dotaciones se refleja igualmente en la red de espacios libres. Los espacios disponibles no suponen más que unos 5.78 m<sup>2</sup>/viv, y las posibilidades de corregir este déficit, igual que en la zona anterior también es escasa.

La población actual de la zona es de 5.799 habitantes distribuidos en 2.149 viviendas. Las oportunidades de intervención se centran en las zonas de uso industrial emplazadas en los sectores oriental y meridional de la zona. En un total de cinco actuaciones en suelo urbano (AUSUS 1 al 4) se incrementa la capacidad residencial de la zona hasta alcanzar las 2.606 viviendas a la vez que se obtienen un total de 8.562 m<sup>2</sup> con destino a espacios libres, 764 m<sup>2</sup> con destino a una guardería y se amplía el espacio deportivo en 585 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con estas intervenciones las dotaciones unitarias finales para cada sistema serían:

Espacio Libre	19.223 m <sup>2</sup>	7.5 m <sup>2</sup> /viv
Educativo	10.052 m <sup>2</sup>	3.9 m <sup>2</sup> /viv
Deportivo	6.679 m <sup>2</sup>	2.6 m <sup>2</sup> /viv
SIPS.	10.446 m <sup>2</sup>	4.1 m <sup>2</sup> /viv

4.2.3.3.1.7 Simón Verde

La inexistencia de zonas de nuevo desarrollo de viviendas dentro de esta zona de estudio, hace de ella otra de las áreas en las que no hay previsto aumento de habitantes.

Con sus 871 viviendas y 2.580 habitantes se mantienen las dotaciones preexistentes incrementándose a resulta de dos actuaciones, situadas dentro del ámbito del Parque Periurbano del Porzuna en zonas colindantes con los usos residenciales: ASE-5 y ASE-7 por la que se obtienen 7.000 m<sup>2</sup> con destino a guardería y centro de barrio y otra con destino a espacios libres y equipamiento comercial.

De acuerdo con estas intervenciones las dotaciones unitarias finales para cada sistema serían:

Espacio Libre	57.358 m <sup>2</sup>	72.9 m <sup>2</sup> /viv
SIPS.	9.500 m <sup>2</sup>	10.9 m <sup>2</sup> /viv

4.2.3.3.1.8 Resto de las zonas

Por sus características particulares el resto de las zonas formadas exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas, con jardín interior de parcela en cada una de ellas, y con un inconfundible planteamiento privado y su carácter de parcelaciones ilegales los esfuerzos se han centrado en dotarlas de las infraestructuras urbanas imprescindibles por lo que los servicios de equipamientos se ofertan desde los sectores de suelo urbano colindantes con cada una de ellas.

Con el estudio realizado, se considera que la propuesta de equipamientos para el total del municipio es suficiente y está ajustada a los estándares utilizados en estos casos, que aunque no alcanza los niveles marcados para suelos urbanizables por el Reglamento de Planeamiento para dotación de espacios libres y deportivo, si se aproxima bastante e incluso se supera en algunos de los sectores.

En cualquier caso el nivel de equipamientos proyectado ya supone un enorme esfuerzo de inversión, en cuanto a urbanización, construcción y acondicionamiento de los distintos equipamientos, y también un enorme compromiso financiero de mantenimiento futuro de los mismos por parte del Ayuntamiento, con lo que alcanzar los objetivos expuestos, se considera mucho más que suficiente.

A continuación se expone cuadro resumen con la propuesta de equipamientos.

Resumen Capacidad Residencial del Plan y Dotaciones de Sistemas Generales

SUELO URBANO		
Área	Población	Viviendas
Simón Verde	2.580	871
Alcores Ciudad Aljarafe	13.978	4.106
Lepanto	7.233	2.551
Cavaleri	4.995	1.397
Ciudad Expo	2.819	1.549
Centro/Ensanche Noreste	6.976	2.109
Centro/Ensanche Suroeste	5.430	1.856
Porzuna	302	89
Caño Real	223	62
El Marqués	840	290
El Almendral/Java	457	132
Santa Rita	78	23
Mampela/La Señora	705	197
<b>Total SUELO URBANO</b>	<b>46.616</b>	<b>15.232</b>

SUELO URBANIZABLE		
Suelo Urbanizable Transitorio	6.430	2.087
Suelo Urbanizable 1 <sup>er</sup> cuatrienio	15.165	5.051
Suelo Urbanizable 2 <sup>er</sup> cuatrienio	9.240	3.067
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>30.840</b>	<b>10.205</b>

<b>TOTAL</b>	<b>77.456</b>	<b>25.437</b>
--------------	---------------	---------------



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SISTEMA	SUPERFICIE	DOTACIÓN
Sistema General de Espacios Libres	766.900	9.9 m <sup>2</sup> /hab
Sistema General de Equipamiento Educativo	85.579	3.4 m <sup>2</sup> /viv
Sistema General de Equipamiento Deportivo	149.405	5.9 m <sup>2</sup> /viv
Sistema General de Equipamientos Interés Público y Social	215.273	8.54 m <sup>2</sup> /viv

Sistemas Locales

Zona	Población	Espacios Libres		Equipamientos						
		Espacios Libres		Educativo		Deportivo		Sips		
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /viv	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /viv	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /viv	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /viv	
Centro Oeste	5.430	1.856	49.760	26,8	0	0,0	5.071	2,9	9.784	5,3
Ensanche	6.976	2.109	50.209	23,8	18.005	7,7	7.200	3,1	5.834	2,8
Ciudad Expo	2.819	1.549	30.781	19,9	0	0,0	22.980	16,4	3.781	2,4
Cavaleri	4.995	1.397	65.195	46,7	0	0,0	3.695	2,6	444	0,3
Alcores-Ciudad Aljarafe	13.978	4.106	36.540	8,9	83.191	20,3	4.139	1,0	8.574	2,1
Lepanto	7.233	2.551	19.223	7,5	10.052	3,9	6.679	2,6	10.446	4,1
Simón Verde	2.580	871	57.358	72,9	0	0,0	0	0,0	4.000	4,6
Otras	2.605	793	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>46.616</b>	<b>15.232</b>	<b>309.066</b>	<b>20,3</b>	<b>111.248</b>	<b>7,3</b>	<b>49.764</b>	<b>3,3</b>	<b>42.863</b>	<b>2,8</b>

**4.2.4 ACTUACIONES DE AMPLIACIÓN Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

La ampliación del desarrollo urbanístico previsto por el Plan General, fundamentalmente en los sectores de suelo urbanizable, genera una clara ampliación de las demandas de suministro de las infraestructuras urbanas existentes.

Así cada sector de planeamiento en suelo urbanizable, y en su caso las actuaciones urbanísticas en suelo urbano, deberán ejecutar las nuevas redes locales de los distintos servicios, dentro del ámbito de cada unidad de ejecución en los correspondientes Proyectos de Urbanización. Pero además será necesario proceder a la ampliación de las redes generales de infraestructuras a las que deben conectarse las redes locales de cada sector.

El diseño de trazados y dimensionamiento de estas redes generales, así como su programación, ejecución, y financiación, debe ser previamente definido por las empresas responsables de los distintos servicios, a fin de que se pueda coordinar la programación de la ejecución de las obras en los distintos sectores, con la construcción de las redes generales a las que han de conectarse.

A tal efecto se ha considerado necesario, que en coordinación con el procedimiento de tramitación del Plan General, se elabore por parte de las empresas responsables, en coordinación con el Ayuntamiento, un Programa de Inversiones sobre los Sistemas Generales de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua, Alcantarillado, Suministro de Energía

Eléctrica, y Redes de Telecomunicaciones. (En este último caso al ser varias las empresas privadas que ofrecen estos servicios, deberá elaborarse este Programa directamente por el Ayuntamiento, definiendo las características y tamaño de las canalizaciones, que permitan el paso y utilización por distintos operadores, y el sistema de gestión futura de las mismas. No obstante en la propuesta definida por el Plan se ha contado con el asesoramiento de Telefónica).

Estos Programas de Inversiones deberán definir: el dimensionamiento y trazado de las redes generales, procurando siempre que sea posible, su coincidencia con los sistemas generales viarios; la cuantificación económica de cada una de las canalizaciones, y su programación temporal, en relación con las actuaciones de desarrollo previstas en el Programa de Actuación del Plan General, de manera que quede garantizada la ejecución de las redes generales al menos simultáneamente, con la ejecución de las obras de urbanización de cada sector a las que deben de servir; y definir el agente que debe ejecutar estas infraestructuras generales en cada caso, estableciendo las formulas de financiación, y las aportaciones económicas que proporcionalmente deben asumir los promotores del suelo urbanizable, a quienes corresponde la financiación de estas cargas.

A continuación se desglosan sucintamente las actuaciones más significativas de construcción de nuevas redes generales para cada uno de los servicios, que se reflejan en los planos de infraestructuras urbanas correspondientes.

**4.2.4.1 Abastecimiento de Agua**

El suministro de agua está garantizado por las instalaciones de Aljarafe, con un depósito regulador específico para Mairena, situado junto al Club Zaudín en Bormujos. Este depósito tiene una capacidad de 15.000 m<sup>3</sup>, lo que garantiza el abastecimiento diario para una población máxima de 50.000 Habitantes. De acuerdo con las expectativas de crecimiento de Mairena, será necesario proceder a medio plazo, (en función de que se consoliden las expectativas de crecimiento previstas), a la ampliación de la capacidad del depósito de regulación, con la construcción de un nuevo módulo de depósito de 7.500 m<sup>3</sup>.

La red principal está compuesta de un anillo principal que cruza la autopista de Mairena al este del PISA, y discurre en dirección sur hasta Ciudad Aljarafe, para luego cruzar el Arroyo Porzuna a la altura del PERI Los Alcores y al sur del Colegio Mayor, para girar de nuevo hacia el norte de vuelta al depósito, atravesando el PISA por el oeste. Este anillo alimenta todo el sector urbano de la cornisa, el PISA y las urbanizaciones del Porzuna, con sus correspondientes arterias secundarias de distribución.

De este anillo se alimenta otra arteria principal que discurre al sur del núcleo histórico, hacia la carretera de Palomares, y la de Almensilla, que alimenta al propio núcleo histórico y su desarrollo hacia el suroeste. Esta arteria no se encuentra mallada con el anillo anterior.

Las nuevas arterias necesarias para completar la red son las siguientes:

Prolongación de la actual arteria de circunvalación de fundición dúctil de 600 mm de diámetro, desde el Cordel de Villamanrique a Triana en término de Bormujos, hasta la glorieta donde se bifurcan las carreteras de Palomares y Almensilla. En este punto el anillo se cierra con la arteria que discurre por el Sector SR-10, que será objeto de reforma para ajustar su trazado al nuevo Eje Viario central ASGV-8.

Nueva conducción de alimentación de fundición dúctil de 600 mm de diámetro, desde el depósito de El Zaudín, discurrendo por la margen izquierda de la carretera de Bormujos, hasta alcanzar el ST-2, donde se ajusta al trazado de la ASGV-20, y sigue por el distribuidor urbano que separa los sectores SR-3 y ST-4, hasta el Eje Viario Central ASGV-9, por el que discurre hasta conectar con el anillo anterior en el cruce de la carretera de Palomares.

Nueva conducción de fundición dúctil de 400 mm de diámetro, que partiendo de la arteria de 600 mm existente en Los Alcores, discurrirá por la Ronda Sur ASGV-17 y ASGV-18, hasta enlazar con la conducción de 600 mm proyectada por el ASGV-9, anteriormente expuesta.

Además existe otra arteria de abastecimiento de los depósitos reguladores, que discurre cruzando el sector SR-10 en



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

dirección al depósito de Palomares, situado en el término de Mairena al sur de la urbanización Estacada del Marques. Los promotores de este sector deberán proceder a la reforma de su trazado para ajustarlo a los nuevos sistemas generales viarios. También para ampliar la capacidad del depósito de Palomares, se reserva en el SR-6, una parcela de Sistema General de Equipamiento, una superficie de suelo de 85mx 45m, colindante con el actual depósito.

### **4.2.4.2 Electricidad**

El municipio de Mairena se abastece por la Cia. Sevillana de Electricidad, desde las subestaciones de Bormujos, (situada en el Polígono Peralta), y de Palomares. Las líneas principales discurren aéreas, en paralelo al Cordel de Triana a Villamanrique, en dirección al PISA y al cementerio y entran en suelo urbano por la carretera de Bormujos y por detrás del PISA. Por el sur desde Palomares se conectan otras líneas aéreas, siguiendo el cauce del Arroyo Caño Real, y en paralelo a la autovía de Coria, hasta el extremo sur de Simón Verde. En los tramos urbanos discurre mayoritariamente en canalizaciones subterráneas.

Las actuaciones previstas de ampliación de redes son las siguientes:

Construcción de una nueva Subestación Eléctrica al sur de la carretera de Palomares, conectada a la línea de distribución en alta tensión, que discurre entre los términos de Mairena y Palomares. Con el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable de la Ronda Sur, se debe proceder al desvío y canalización subterránea, por suelo no urbanizable de esta línea. Esta infraestructura corresponde íntegramente a los sectores de Suelo Urbanizable de Mairena.

Construcción de una nueva Subestación Eléctrica en terrenos de Tomares, próxima al Cordel de Villamanrique y al Club Zaudín, que sería alimentada por una nueva línea de alta tensión subterránea, que discurrirá por el Cordel de Villamanrique a Triana. Esta infraestructura se comparte por el sector ST-1, y otros sectores de Bormujos y Tomares.

Ejecución del Anillo de Distribución en Media Tensión del Sector Central, desde la Subestación Mairena Sur, hasta conectar con la red existente en la Urbanización Ribera Porzuna.

Ejecución del Anillo de Distribución en Media Tensión del Caño Real, desde la Subestación Mairena Sur, por la carretera de Palomares, hasta el eje viario central, y conexión con los sectores SR-3, SR2, y SR-1, hasta interceptar la red existente en la carretera de Bormujos y conexión a la subestación de Peralta.

Ejecución del Anillo de Distribución en Media Tensión del Sector Sur, desde la Subestación Mairena Sur, por la Ronda Sur, hasta interceptar la red existente en la Urbanización Java.

Ejecución del Anillo de Distribución en Media Tensión del Sector Oeste, desde la Subestación Mairena Sur, por la Ronda Sur, y carretera de Almensilla, hasta polideportivo Río Pudio, y continuación por el distribuidor oeste paralelo al Viario Metropolitano del Río Pudio, hasta la subestación en el Polígono Peralta.

Además se debe mejorar y completar la red existente en el Centro Histórico y su Ensanche hacia el sur completando un anillo de media tensión, desde la subestación del Peralta, que atraviese este polígono y los sectores SR-2 y SR-3, enlazando algunos de los transformadores existentes, para luego bajar hasta la subestación de Carretera de Almensilla. También se desmontará la línea aérea existente por el arroyo caño Real, que se soterrará por las actuaciones urbanas situadas entre la carretera de palomares y el arroyo.

### **4.2.4.3 Alcantarillado**

Las infraestructuras de saneamiento y alcantarillado están gestionadas por Aljarafe, recibiendo los vertidos en la depuradora en servicio de Palomares.

Existen tres cuencas.

La cuenca de la cornisa del Aljarafe, que recoge los vertidos de Lepanto, y la carretera de San Juan–Palomares, y que se conecta a la red existente en San Juan, gestionada por EMASESA, y que por tanto depura sus aguas en la depuradora de Tablada. Esta red no va a sufrir modificaciones ni ampliaciones. También en esta vertiente existe otro colector que recoge parte de los terrenos de Simón Verde, y que actualmente vierte sin depuración en la vega de Gelves. Por parte de Aljarafe esta previsto conectar este colector al colector general del Guadalquivir para canalizar las aguas a su depuradora de Palomares.

La cuenca del Porzuna, recoge la mayor parte de los vertidos urbanos actuales, tanto del sector de la cornisa, como de las urbanizaciones próximas al Porzuna, y el PISA, donde tiene su cabecera. Los vertidos de fecales se canalizan a la depuradora de Palomares a través de un emisario en servicio, y las pluviales se devuelven al Arroyo en los correspondientes aliviaderos. Las canalizaciones actuales, tienen capacidad para absorber los vertidos que generen las actuaciones de crecimiento previstas en esta cuenca, ( Actuaciones en suelo urbano en Ribera de Porzuna y Colegio Mayor, y mas al norte ampliación residencial de ciudad Expo y Camino de Santa Rita, además de las actuaciones de Sistema General de Equipamiento). Cada una de estas actuaciones deberá resolver sus conexiones y vertidos al emisario existente.

La cuenca del Caño Real, recoge los vertidos actuales del núcleo histórico y de sus áreas de extensión y urbanizaciones situadas al sur., sin embargo tan solo existe un colector, que tras salir al sur del casco, vierte directamente al arroyo, por lo que resulta imprescindible la construcción de los correspondientes aliviaderos y de un emisario hasta la depuradora de Palomares. Este emisario deberá dimensionarse para absorber los vertidos, de la mayor parte de los nuevos sectores de crecimiento, que se proyectan en esta cuenca entre el núcleo histórico y Palomares, que deberán conectar sus colectores a este emisario. (SR-10, SR-8, SR-11, SR-12, SR-13, SR-14, ST-3, SR-15, SR-9, y SR-6). Cada uno de estos sectores deberá construir sus correspondientes aliviaderos previos al vertido al emisario. También se debe mejorar la capacidad del colector existente que discurre por el Casco histórico, para ampliar su capacidad, y absorber los vertidos de la ampliación del PISA, y algunas pequeñas cuencas del casco y sectores próximos.

Por último existe otra cuenca al oeste sobre el Arroyo Albuquerque, y el Río Pudio, que carece actualmente de red de saneamiento, siendo su ejecución necesaria para dotar de saneamiento a las urbanizaciones actuales de la cuenca, y en el futuro para los desarrollos que se contemplan en el sector noroccidental del núcleo histórico, y en la zona próxima a la carretera de Almensilla. Los distintos sectores deberán conectar diversos colectores, a dos emisarios, uno al norte y otro al sur, que deberán conectarse con el emisario existente en la vaguada del Río Pudio.

### **4.2.4.4 Telecomunicaciones**

La compañía Telefónica tiene hoy en día infraestructuras de telecomunicación que cubren las demandas del municipio, no detectándose problemas que requieran actuaciones inmediatas. Cuenta en Mairena con dos centrales telefónicas, que aún tiene capacidad vacante, en el Centro Histórico, y en la entrada de Simón Verde.

Al haberse liberalizado la actividad en este sector empresarial, la ejecución de las nuevas redes de telecomunicaciones dependerá de la voluntad de los distintos operadores de crear sus propias redes, dentro de las limitaciones establecidas por la legalidad vigente.

En este caso la definición de las nuevas redes necesarias son las que ha aportado la empresa Telefónica, y se reflejan en los planos correspondientes. No obstante estas redes podrán ser ampliadas o complementadas por otras compañías en función de sus intereses y necesidades.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **4.3 EL SUELO NO URBANIZABLE**

El Plan establece las siguientes categorías genéricas:

a) Suelo no urbanizable protegido especialmente (SNUPE), en el que se incluyen los terrenos que están sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme, bien a la propia legislación de ordenación territorial o urbanística; bien a la reguladora de la conservación de la naturaleza, flora y fauna, del patrimonio histórico o artístico, del paisaje o del medio ambiente.

Se incluye en este apartado, por su propia naturaleza ligada a un régimen específico, las vías pecuarias, de conformidad con su legislación reguladora.

b) Suelo no urbanizable común (SNUC).

Incluye los terrenos que conforme a la estrategia territorial adoptada por el Plan deban ser excluidos del proceso urbanizador o preservados del mismo, al reunir valores o presentar características de conservación de la naturaleza, fauna y flora o del medio ambiente, y del paisaje, que los hacen merecedores de conservación y de usos no urbanos.

Corresponden al primero de los tipos las siguientes zonas

- a) La vaguada del Río Pudio.
- b) La Vaguada del Porzuna.
- c) La Cornisa oriental.
- d) Las vías pecuarias.

#### **4.3.1 LA VAGUADA DEL RÍO PUDIO**

Su inclusión dentro de esta categoría del Suelo No Urbanizable responde a su interés paisajístico y su valor estratégico en la limitación espacial a los procesos de conurbación del sector central del Aljarafe de acuerdo con las directrices emanadas del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

Su condición de espacio de protección de los fenómenos de conurbación aconseja el mantenimiento de los usos agrarios propios de la zona, no obstante y con las debidas medidas de cautela se permiten los siguientes usos.

- a) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.
- b) Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones existentes
- c) Los centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales.
- d) Los equipamientos o servicios de interés público que el Plan General señale.

#### **4.3.2 LA VAGUADA DEL PORZUNA**

Su inclusión dentro de esta categoría del Suelo No Urbanizable responde a su interés paisajístico y su vocación de

espacio forestal.

A largo plazo, dentro de los objetivos del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, estos suelos pueden incorporarse a la construcción de un Parque Metropolitano en la Cornisa Sur del Aljarafe, sobre suelos de los términos municipales de Gelves, San Juan, Palomares y Mairena.

Prevalenciando su vocación de espacio forestal se consideran compatibles con el mismo los siguientes usos:

- a) Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones existentes
- b) Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales.
- c) El uso como espacio libre dentro de la tipología de Parque Forestal.
- d) Las obras de protección hidrológica y movimientos de tierras y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica de la zona.

#### **4.3.3 CORNISA ORIENTAL**

Se corresponden con suelos colindantes con Simón Verde que por sus condiciones topográficas han quedado al margen de la urbanización e interesa por su valor paisajístico mantener la situación actual.

#### **4.3.4 VIAS PECUARIAS**

Su inclusión en esta categoría se realiza en virtud de lo dispuesto en el Decreto 155/1998 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias en su artículo 39.1

Sus condiciones de uso se ajustan a las establecidas en el Título II del Reglamento de Vías Pecuarias.

#### **4.3.5 ZONA OCCIDENTAL**

Constituyen los suelos agrícolas ocupados mayoritariamente por olivares. Responde al paisaje tradicional de la comarca del Aljarafe y por su emplazamiento pueden jugar un papel complementario a los incluidos dentro de la zona del Río Pudio en la limitación de los procesos de conurbación.

Las condiciones de uso que se establecen permiten en esta zona las siguientes actividades:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas
- b) Las Instalaciones industriales ligadas a la primera transformación y almacenaje de productos agrarios.
- c) Los edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas relacionadas con la producción o investigación agraria.
- d) La vivienda unifamiliar aislada que no contribuye a la formación de núcleo de población.
- e) Los centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.
- f) Las construcciones e instalaciones vinculados a la instalación, entretenimiento y servicios de las obras públicas.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **4.3.6 ZONA PERIURBANA**

Constituyen suelos agrícolas dedicados mayoritariamente a cultivos herbáceos y sujetos a tensiones derivadas de la expansión urbana de municipios colindantes que el Plan que conforme a la estrategia territorial adoptada por el Plan deben ser excluidos del proceso urbanizador .

La función primordial de este espacio, debe ser la de evitar a conurbación de los nuevos sectores de suelo urbanizable del núcleo central de Mairena, con el muy próximo núcleo urbano de Palomares. Sin embargo dado el nivel de tensiones a que queda sujeto se adopta como estrategia la posibilidad de implantar en los mismos equipamientos de carácter público o privado que por sus exigencias en consumo de suelo no tengan una ubicación específica en las áreas urbanas y que por su carácter extensivo en la ocupación del suelo por las edificaciones permitan la caracterización de este espacio como suelo escasamente edificado con prevalencia de las condiciones rurales.

Dentro de su ámbito y de acuerdo con esta estrategia se han considerado como usos compatibles, los siguientes:

- a) La vivienda unifamiliar aislada que no contribuye a la formación de núcleo de población.
- b) Las construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno.
- c) Los equipamientos públicos o privados que habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno.
- d) Los Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales.
- e) Los establecimientos hoteleros, hosteleros y asimilados en edificaciones legales preexistentes que habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno.
- f) Los campamento de turismo, camping, instalaciones similares que en el caso de superar las 100 plazas habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno.





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **5 CLASIFICACION DEL SUELO**

Las distintas categorías en que se ha clasificado el suelo de Mairena del Aljarafe han venido dadas por conceptos diversos en los que se han tenido en cuenta por una parte condicionantes previamente existentes (paisaje, cauces hidráulicos, planeamiento en tramitación, etc) y por otras condiciones establecidas por el Plan General (crecimientos urbanos deseables, criterios de reordenación de la estructura Urbana, etc.), además de los criterios sobre clasificación del suelo que establece la propia legislación urbanística.

En función de lo anterior obtenemos las siguientes categorías de suelo, ateniéndonos, además a lo dispuesto por la nueva Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones 6/1.998.

- 1.- Suelo urbano.
- 2.- Suelo urbanizable.
- 3.- Suelo no urbanizable.

Cuyas delimitaciones vienen reflejadas en todos los planos de ordenación, y que en su conjunto, pueden verse con mayor claridad en el plano de Estructura Orgánica del Territorio.

#### 1.- Suelo Urbano:

La delimitación de este suelo se ha realizado atendiendo estrictamente a la aplicación de la Ley del Suelo de 1.998 y del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1992, que establece dos supuestos básicos para su consideración como tal: que estén clasificados así por el Plan o que, en desarrollo de éste, llegue a disponer de la infraestructura que el Plan, en virtud de la ley, exige como condición necesaria para su clasificación como urbanos, o que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca. (Artículo 10 TRLS).

La superficie total del suelo que se clasificado como urbano en Mairena del Aljarafe, es de 651,04 Has. En las cuales están incluidos los Sistemas Generales.

Forman parte de estos suelos, todos los núcleos consolidados que, fundidos entre ellos o disgregados entre sí, han ido conformado los sectores urbanos del municipio, las distintas partes de ciudad de las que pormenorizadamente se han comentado sus características, condiciones y problemas en capítulos del apartado de información.

Casi todas ellas estaban ya clasificadas como tales en el las Normas Subsidiarias vigentes, habiéndose ampliado esta clasificación en zonas en las que a lo largo de la vigencia de las Normas subsidiarias, su grado de consolidación ha superado las dos terceras partes de su suelo.

En el caso concreto de Mairena, esto ha sucedido con los sectores de Ciudad Expo, Cavaleri, y parte de Los Alcores, y de Simón Verde, (en la zona próxima al Parque Periurbano), anteriormente clasificados como Suelo Urbanizable por las Normas Subsidiarias, que junto al resto de suelos de Los Alcores Lepanto y Simón Verde, configuran en el P.G.O.U. una de las áreas principales de suelo urbano de la ciudad.

También en la zona próxima al Centro Histórico se ha acabado de consolidar la trama de el Plan Parcial Camino de Tomares, que el planeamiento vigente establecía como Urbanizable, por lo que el Plan general incluye como suelo urbano esta zona recientemente consolidada.

También se clasifican como Suelo Urbano, otros suelos clasificados como Suelo No Urbanizable por las Normas Subsidiarias del 85, y que mediante Modificaciones Puntuales de las Normas, se han clasificado como Suelo Urbanizable,



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

que se ha desarrollado mediante los oportunos Planes Parciales y demás instrumentos de desarrollo. Este es el caso del Polígono P.I.S.A. y del Plan Parcial Promoción de Viviendas Públicas.

Lo mismo sucede con el sector de Monte Alto y de El Jardínillo, que se han consolidado directamente como Suelo Urbano, mediante las correspondientes Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias, y que se encuentran en proceso de gestión y urbanización.

El principal motivo de las variaciones en cuanto a la delimitación del suelo urbano, respecto a la Clasificación del Suelo de las Normas Subsidiarias y sus Modificaciones, es incorporar a esta clasificación los suelos de las distintas parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, que se recogían en las Normas del 85, (Urbanizaciones Ribera del Porzuna, Caño Real, Mampela, La Señora, Las Tres Barras, y el Polígono Peralta). Por su nivel de consolidación edificatoria y de parcelación, estos suelos no pueden considerarse suelo rústico pues no hay posibilidad de gestionar su reconversión a suelos agrícolas, y como en la mayoría de los casos estas urbanizaciones van a ser absorbidas por los desarrollos en suelo urbanizable, el Plan propone su incorporación a la ciudad, cumpliendo las correspondientes obligaciones de los propietarios en lo que respecta a cesiones y urbanización. Estas obligaciones son equivalentes para los propietarios de Suelo Urbanizable, y Suelo Urbano No Consolidado, motivo por el que se clasifican en esta categoría, que es la única que puede hacer viable su gestión.

Por último también se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado otras actuaciones, sobre suelos vacantes, que quedan embolsados dentro del continuo del Suelo Urbano, y que por su reducido tamaño se ha considerado conveniente incluir en Suelo Urbano, atendiendo a la consideración que ocupan menos de un tercio de las áreas urbanas consolidadas en las que se insertan. Estos suelos se incluyen en actuaciones urbanísticas para su desarrollo y afectan fundamentalmente a los suelos vacantes en la Ribera de Porzuna entre Ciudad Expo y la Hacienda Rosales.

### 2.- Suelo Urbanizable

Existen grandes diferencias establecidas respecto a la clasificación de las Normas Subsidiarias de 1985.

Se clasifican un total de 458,99 Has. de suelo urbanizable, que en todos los casos ocupan suelos clasificados como No Urbanizables por las Normas de 1985. Habría que destacar, la diferencia entre suelos urbanizables y suelos urbanizables en régimen transitorio (69,90 Ha), que corresponde a 3 sectores de suelo y sus sistemas generales adscritos, que han sido objeto de Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias en sus ámbitos respectivos, en base a la formulación de los correspondientes Convenios Urbanísticos, que regulan sus condiciones específicas de desarrollo.

Dos hipótesis se han planteado para la clasificación de los suelos como Urbanizables.

Por una parte incluir las zonas vacías que se consideran importantes para la formalización de la ciudad, establecimiento de nuevos límites urbanos o consolidaciones de vacíos existentes entre piezas del suelo urbano que conforman la ciudad.

Esto supone un interés especial por desarrollar aquellas áreas concretas del territorio, en las que sin tener en cuenta demandas cuantitativas de vivienda, o de otros usos productivos, se han considerado las necesidades de estructuración del territorio municipal a largo plazo con objeto de definir la ordenación global del territorio de acuerdo con los objetivos generales de ordenación desarrollados en los capítulos anteriores.

La otra hipótesis plantea ya objetivos cuantitativos en cuanto a demandas, y concretamente se ha fijado una opción media extraídas de los datos de desarrollo de la Memoria Informativa, en base a los incrementos poblacionales de los últimos años.

En función de estas hipótesis, las demandas de viviendas que se han obtenido de los estudios realizados, arrojan unas cifras que oscilan en torno a las 835 viviendas anuales. En base a estos datos cuantitativos el número de viviendas necesarias para el periodo de horizonte de la Revisión, oscilaría en torno a 8.350 viviendas, considerando un periodo de diez años, en el que la demanda de los dos primeros años de tramitación y elaboración del Plan General, deberá ser absorbida fundamentalmente por los sectores de Suelo Urbanizable Transitorio, que pueden gestionarse a mayor velocidad que el resto de sectores de Suelo urbanizable. Sin embargo, la propuesta del Plan General se basa más que en

estas estimaciones cuantitativas, en criterios cualitativos de formación de la estructura urbana y metropolitana.

En definitiva, se proponen como Suelos Urbanizables, los suelos que, sin haber sido objeto de protecciones especiales, se consideran indispensables para el acabado y terminación de la ciudad en el contexto metropolitano.

En este aspecto, conviene reseñar los cambios sociológicos a los que se está tendiendo en la actualidad, y que van encaminados a un número cada vez menor de habitantes por vivienda, trayendo como consecuencia, el hecho de que, aun en el caso de una disminución de población en muchos puntos de la geografía nacional, no solo no disminuye el número de viviendas, sino que la demanda aumenta.

Con el número de viviendas por año que se persigue en función de los estudios realizados, dentro del Suelo Urbanizable se cumplirán los objetivos de los dos cuatrienios. En sectores de suelo urbanizable transitorio se programan 2.145 viv., que sobrepasan en pequeña medida las previsiones de demanda de los dos primeros años. En sectores de suelo urbanizable del primer cuatrienio se programan un total de 5.052 viviendas. Para el segundo cuatrienio se reservan 3.080 viviendas. En el cómputo global de ambos cuatrienios se programan 1.142 viviendas por año, cifra algo superior a la que resulta de las proyecciones de población.

Se propone en este sentido incluir todos los Suelos Urbanizables en Régimen Transitorio, como objetivos de desarrollo preferente del Ayuntamiento, dejando en un segundo plano los demás sectores de iniciativa privada del primer cuatrienio, que junto con las nuevas actuaciones urbanísticas en el suelo Urbano, superan sobradamente las demandas establecidas de vivienda. En suelo urbano se estima un incremento de la capacidad residencial, como consecuencia de las actuaciones previstas entorno a 1.833 viviendas, de las cuales más de dos tercios, (1.542 viv.) corresponden a las actuaciones programadas en el primer cuatrienio.

En resumen con la capacidad de viviendas previstas en el primer cuatrienio entre suelo Urbano y Urbanizable se cubren casi en su totalidad las demandas estimadas (6.265 viv.), quedando una reserva de 3.145 viv. programadas en el segundo cuatrienio, con las que se agotaría definitivamente el suelo urbanizable residencial de Mairena.

Dentro de la Revisión del Plan, también se ha programado suelo de reserva para usos productivos.

Son varias las áreas de suelo urbanizable de uso productivo terciario, que ocupan una superficie total de 48,5 Ha. (Además en algunos sectores de suelo residencial también se incorporan otros subsectores de suelo de uso global terciario).

Tienen por objeto constituirse como polígonos terciarios de uso exclusivo comercial y recreativo en uno de los casos (SR-13), o de usos compatibles comerciales y de oficinas o incluso industriales y de distribución, en los otros cuatro, situados al norte, y al oeste del municipio, conformando el principio de la relación metropolitana con los municipios adyacentes de todo el área exterior, tomando como elemento de relación su posición sobre la red viaria metropolitana.

Además también se programan dos áreas de uso productivo específicamente industrial, situados en el sector noroeste del núcleo principal, apoyados en la futura Vía Metropolitana del Río Pudio. Se programan para el segundo cuatrienio. En total se clasifica como suelo industrial una superficie total de 31,6 Ha.

### 3.- Suelo No Urbanizable:

Las determinaciones y criterios generales para la clasificación del suelo como No Urbanizable, así como la protección de los recursos naturales, históricos y paisajísticos que existen en el ámbito territorial, viene contemplada por la Legislación Urbanística.

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

El principal objeto de la regulación del suelo No Urbanizable es la preservación del mismo frente al proceso urbanizador y, en ciertos casos, la protección de los elementos que lo componen. Estas medidas de protección se establecen con



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

carácter general aplicables a la totalidad de esta clase de suelo y con carácter específico para determinados elementos que lo integran.

Como en los anteriores casos, viene delimitado en la documentación gráfica, en la que además, se aporta la ordenación del suelo No Urbanizable y sus protecciones correspondientes.

Son de especial protección las zonas de la cornisa oriental del Aljarafe, y las laderas traseras de la misma, que forman parte de la vaguada del Arroyo Porzuna, así como los suelos de la Vaguada del Arroyo Río Pudio. Los usos en estas zonas estarán principalmente ligados al aprovechamiento agrario de pequeñas fincas y huertos, si bien se contemplan también algunos usos tendentes a usos recreativos.

Teniendo en cuenta que la superficie total del municipio es de 1.748,56 Has, quedan 638,53 Has. de Suelo No Urbanizable.

La clasificación de estos suelos queda reflejada en el plano N° 1 de ordenación, y su ordenación pormenorizada en el plano N° 7.

RESUMEN GENERAL SUPERFICIES TERMINO MUNICIPAL DE MAIRENA DEL ALJARAFE		
CLASIFICACION	PGOU	NNSS 1985
Suelo Urbano	651,04 Ha.	290 Ha.
Suelo Urbanizable Transitorio	69,90 Ha.	
Suelo Urbanizable 1er. Cuatrienio	186,64 Ha.	139 Ha.
Suelo Urbanizable 2º. Cuatrienio	202,45 Ha.	
		.
Suelo No Urbanizable	638,53 Ha.	1.319,56 Ha.
TOTAL	1.748,56 Ha.	1.748,56 Ha.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

RESUMEN DATOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE

Sector Central	Nominación	Superficie	Uso Global	Intensidad Densidad	Edificab. Bruta	Nº Vivienda	Cesiones Sistemas Locales				
							E. Libre	Docente	Deportivo	SIPS	Comercial
SR-10 A	Mairena Centro 1	140.389	R. Plurifamiliar	Alta 58 viv/ Ha	0,75 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	812	9.250	9.616 1.000	6.100	6.000*	2.300
SR-10 B	Mairena Centro 2	89.950	R. Plurifamiliar	Alta 58 viv / Ha	0,75 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	520	6.100	1.000	0	3.300	2.300
SR-10 C	Mairena Centro 3	35.904	R. Plurifamiliar	Alta 58 viv/ Ha	0,75 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	212	17.000 **	10.000 **	6.000 **	0	0
SR-11	Camino de Gelves	187.243	R. Plurifamiliar	Alta 53 viv/ Ha	0,70 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	992	21.000	10.000 2.000	6.000	4.000	2.000
SR-12	Camino El Jardinillo	162.895	R. Plurifamiliar	Alta 53 viv/ Ha	0,70 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	863	18.270	8.700 1.740	5.220 ***	3.480	1.740
<b>SUBTOTAL</b>		<b>616.381</b>				<b>3.399</b>	<b>71.620</b>	<b>44.056</b>	<b>23.320</b>	<b>16.780</b>	<b>8.340</b>
ASGEL- 9	Parque Caño Real 1	33.190					33.190				
ASGE - 8	Polideportivo Caño Real	42.086							42.086		

\* Se destinará a consultorio médico

\*\* Se incorporaran en su diseño al Parque Caño Real y al Polideportivo Caño Real. El destino de la parcela docente será instituto de bachiller o F.P.

\*\*\* Por la proximidad del ASGE-8, se podrán destinar estas superficies a otros usos de SIPS.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

RESUMEN DATOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE

Sector Noroeste	Nominación	Superficie	Uso global	Intensidad Densidad	Edificab. Bruta	Nº viviendas	Cesiones Sistemas Locales				
							E. Libre	Docente	Deportivo	SIPS	Comercial
SR-1	Camino de Peralta	70.560	R. Mixto	Media 42 viv/ Ha	0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	296	7.056	5.000	1.800	900	300
SR-2	Camino de Río Pudío	118.920	R. Mixto	Media 42 viv/ Ha	0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	500	11.900	1.000 5.000*	3.000	2.000	1.000
SR-3	Camino de Granadillas	176.688	R. Mixto	Media 42 viv/ Ha	0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	742	17.670	9.000	4.500	3.000	1.500
ST-2	Carretera Bormujos	124.014	P. Terciario Extensivo 90%	Intensivo	0,75 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0	12.400	0	0	7.440	0
			R. Unifamiliar 10%	Baja 32 viv/ Ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40					
ST-1	Ampliación PISA	177.276	Productivo Terciario 67,35%	Intensivo	0,88 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0	11.939	6.000	1.500** 3.000**	4.775 2.000	0
			R. Plurifamiliar 32,65%	Alta 75 viv/ Ha	0,88 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	434	8.874				
<b>SUBTOTAL</b>		<b>667.458</b>				<b>2.011</b>	<b>69.839</b>	<b>26.000</b>	<b>13.800</b>	<b>20.115</b>	<b>2.800</b>
ASGE-6	Equipamiento Ronda Norte	17.886						10.000*		7.886*	

\*La reserva educativa del SR-2. se unirá con 10.000 m<sup>2</sup> del ASGE-6 para conformar un centro de 26 Uds. de ESO y BUP o FP.  
7.886 m<sup>2</sup> del ASGE –6 se destinarán a Centro Sanitario.

\*\* La cesión de Equipamiento Deportivo y Social correspondiente al subsector residencial del ST-1, se concentrará como deportivo junto al Polideportivo municipal.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

RESUMEN DATOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE

Sector Sur	Nominación	Superficie	Uso global	Intensidad Densidad	Edificab. Bruta	Nº viviendas	Cesiones Sistemas Locales				
							E. Libre	Docente	Deportivo	SIPS	Comercial
SR-14	Caño Real	95.377	R. Unifamiliar	Baja 32 viv/ Ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	305	5.500***	3.660	0	3.050**	0
SR-13	La Zahurdilla	563.903	R. Unifamiliar 70%	Baja 32 viv/ Ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.263	39.473	9.200*	10.105	7.578	3.790
			Productivo Terciario 30%	Intensivo	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0	16.917	0	0	6.770	0
<b>SUBTOTAL</b>		<b>560.625</b>				<b>1.568</b>	<b>61.890</b>	<b>18.860</b>	<b>10.105</b>	<b>17.398</b>	<b>3.790</b>
ASGEL-10	Parque Caño Real 2	32.995	Parque Urbano				32.995				

\* Se proyecta un Centro de Infantil y Primaria, y un Centro de Secundaria en SR-13.

\*\* El SR-14 Concentrará todas las cesiones de SIPS en una parcela con destino a equipamiento social.

\*\*\* Por la proximidad al ASGEL –10 la cesión de suelo destinado a Espacio Libre se ajustará a 18 m<sup>2</sup>/ viv.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

RESUMEN DATOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE

Sector Oeste	Nominación	Superficie	Uso global	Intensidad Densidad	Edificab. Bruta	Nº viviendas	Cesiones Sistemas Locales				
							E. Libre	Docente	Deportivo	Social	Comercial
SR-4	Carretera de Almensilla 1	239.038	R. Mixta	Media 42 viv/ Ha	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	998	24.000	2.000 10.000*	6.000	4.000	2.000
SR-8	Puebla del Marqués	94.615	R. Plurifamiliar	Alta 52 viv/ Ha	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	498	9.465	6.000*	1.000**	2.000	3.000**
ST-3	El Mármol	116.355	R. Mixta 25%	Media 42 viv/ Ha	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	122	11.635	1.220	0	4.654	0
			P. Terciario 75 %	Intensivo	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0					
<b>SUBTOTAL</b>		<b>450.008</b>				<b>1.618</b>	<b>45.100</b>	<b>19.220</b>	<b>7.000</b>	<b>10.654</b>	<b>5.000</b>
ASGE-7	Polideportivo Oeste	63.770							63.770		

\* Se proyecta un centro de Primaria SR-8 y un centro de Secundaria SR-4

\*\* En el SR-8 La distribución de Servicios de Interés Público y Social del R.P se establece en 6 m<sup>2</sup>/ viv comercial y 2 m<sup>2</sup>/ viv deportivo, por la proximidad del ASGE-7



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

RESUMEN DATOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE

Sector Norte	Nominación	Superficie	Uso global	Intensidad Densidad	Edificab. Bruta	Nº viviendas	Cesiones Sistemas Locales				
							E. Libre	Docente	Deportivo	SIPS	Comercial
SI-2	Ampliación Peralta	115.199	P. Industrial	Extensivo	0,55 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0	11.520		2.305	2.305	
SI-1	Variante Oeste I	201.746	P. Industrial	Extensivo	0,55 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0	20.175		4.035	4.035	
ST-4	Variante Oeste II	159.800	P. Terciario	Intensivo	0,75 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0	15.980		3.200	3.200	
<b>SUBTOTAL</b>		<b>516.745</b>				<b>0</b>	<b>47.675</b>		<b>7.270</b>	<b>7.270</b>	





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

RESUMEN DATOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE

Sector Suroeste	Nominación	Superficie	Uso global	Intensidad Densidad	Edificab. Bruta	Nº viviendas	Cesiones Sistemas Locales				
							E. Libre	Docente	Deportivo	SIPS	Comercial
SR-5	Carretera Almensilla 2	165.720	R. Unifamiliar	Baja 32 viv/ Ha	0,45 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	530	16.570	6.360	3.200	2.120	1.060
SR-6	Carretera Almensilla 3	63.918	R. Unifamiliar	Baja 32 viv/ Ha	0,45 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	205	6.775	2.200*	0	450	0
SR-9	Carretera Palomares 1	132.240	R. Unifamiliar	Baja 32 viv/ Ha	0,45 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	423	13.225	5.000*	2.550	1.700	0
SR-15	Carretera Palomares 2	106.691	R. Unifamiliar	Baja 32 viv/ Ha	0,45 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	341	10.670	4.100	2.050	1.360	0
SR-7	Carretera Almensilla Polígono 29	49.600	R. Unifamiliar	Baja 22 viv/ Ha	0,475 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	109	7.460	1.090	0	250	0
<b>SUBTOTAL</b>		<b>518.169</b>				<b>1.608</b>	<b>54.700</b>	<b>18.750</b>	<b>7.800</b>	<b>5.880</b>	<b>1.060</b>

\* Las cesiones de equipamiento escolar de SR-6 y SR-9 se agruparán en el límite de ambos Sectores.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

RESUMEN DATOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANO. PRIMER CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	Superficie Total	Aprovechamiento Residencial	Aprovechamiento Terciario	Número de viviendas	Espacio Libre	Docente	Deportivo	SIPS
Calle Badajoz	AUSU-1	3.308 m <sup>2</sup>	6.372 m <sup>2</sup>	-	63	1.473 m <sup>2</sup>	-	-	-
Calle Navarra	AUSU-2	2.208 m <sup>2</sup>	5.697 m <sup>2</sup>	-	57	899 m <sup>2</sup>	-	-	-
Calle Bilbao	AUSU-3	10.225 m <sup>2</sup>	21.779 m <sup>2</sup>	-	218	990 m <sup>2</sup>	-	-	Guardería 1.121 m <sup>2</sup>
El Almendral	AUSU-5	9.068 m <sup>2</sup>	3.677 m <sup>2</sup>	-	14			-	-
Ampliación de Ciudad Expo	AUSU-6	28.098 m <sup>2</sup>	32.425 m <sup>2</sup>	-	260		-	-	-
Trascorrales	AUSU-7	1.166 m <sup>2</sup>	1.290 m <sup>2</sup>	-	14	-	-	-	-
Colegio Mayor	AUSU-8	25.500 m <sup>2</sup>	36.804 m <sup>2</sup>	-	320	4.729 m <sup>2</sup>	-	-	-
Campoalegre	AUSU-9	32.666 m <sup>2</sup>	26.532 m <sup>2</sup>	-	230	3.510 m <sup>2</sup>	-	-	-
Carretera de Almensilla	AUSU-10	4.281 m <sup>2</sup>	7.216 m <sup>2</sup>	-	62	-	-	-	-
Antiguo Mercado	AUSU-11	3.829 m <sup>2</sup>	4.386 m <sup>2</sup>	-	20	869 m <sup>2</sup>	-	-	-
Casa Grande	AUSU-12	7.115 m <sup>2</sup>	3.761 m <sup>2</sup>	1.612 m <sup>2</sup>	30	2.403 m <sup>2</sup>	-	-	-
Campo de la Feria	AUSU-13	19.556 m <sup>2</sup>	2.250 m <sup>2</sup>	-	12	8.950 m <sup>2</sup>	-	-	-
Carretera de Palomares 1	AUSU-14	12.090 m <sup>2</sup>	2.276 m <sup>2</sup>	-	9	-	-	-	-
Carretera de Palomares 2	AUSU-15	14.661 m <sup>2</sup>	2.903 m <sup>2</sup>	-	11	-	-	-	-



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Actuaciones	Nombre	Superficie Total	Aprovechamiento Residencial	Aprovechamiento Terciario	Número de viviendas	Espacio Libre	Docente	Deportivo	SIPS
Carretera de Palomares 3	AUSU-16	14.829 m <sup>2</sup>	3.188 m <sup>2</sup>	-	12	-	-	-	-
Camino de Santa Rita	AUSU-22	12.530 m <sup>2</sup>	6.741 m <sup>2</sup>	3.735 m <sup>2</sup>	64	1.440 m <sup>2</sup>	-	-	-
Carretera de Bormujos	AUSU-23	13.793 m <sup>2</sup>	7.352 m <sup>2</sup>	659 m <sup>2</sup>	43	-	-	-	-
Urbanización Ribera de Porzuna	AUSU-24	49.076 m <sup>2</sup>	28.630 m <sup>2</sup>	-	43	-	-	-	-
Porzuna Norte	AUSU-25	27.369 m <sup>2</sup>	11.660 m <sup>2</sup>	-	46	-	-	-	-
Calle Calahoya	AUSU-26	4.824 m <sup>2</sup>	3.466 m <sup>2</sup>	-	16	777 m <sup>2</sup>	-	-	-
Camino de Gelves	AUSU-28	3.966 m <sup>2</sup>	2.205 m <sup>2</sup>	-	20	-	-	1.039 m <sup>2</sup>	-
TOTALES PRIMER CUATRIENIO		300.158 m <sup>2</sup>	220.610 m <sup>2</sup>	6.006 m <sup>2</sup>	1.564	26.040 m <sup>2</sup>	-	1.039 m <sup>2</sup>	1.121 m <sup>2</sup>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

RESUMEN DATOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANO. SEGUNDO CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	Superficie Total	Aprovechamiento Residencial	Aprovechamiento Industrial	Número de viviendas	Espacio Libre	Docente	Deportivo	SIPS
Calle Teruel	AUSU-4	7.230 m <sup>2</sup>	6.481 m <sup>2</sup>	-	64	747 m <sup>2</sup>		-	1.522 m <sup>2</sup>
Carretera de Palomares 4	AUSU-17	35.526 m <sup>2</sup>	7.784 m <sup>2</sup>	-	30	-		-	-
Urbanización La Mampela	AUSU-19	193.387 m <sup>2</sup>	34.794 m <sup>2</sup>	-	86	3.719 m <sup>2</sup>		-	1.000 m <sup>2</sup>
Urbanización La Señora Norte 1	AUSU-18	74.996 m <sup>2</sup>	13.299 m <sup>2</sup>		33	1.000 m <sup>2</sup>			
Urbanización La Señora Norte 2	AUSU-20	92.464 m <sup>2</sup>	17.289 m <sup>2</sup>	-	43	1.519 m <sup>2</sup>		-	1.000 m <sup>2</sup>
Urbanización La Señora Sur	AUSU-21	78.976 m <sup>2</sup>	14.091 m <sup>2</sup>	-	35	-		-	-
Finca Peralta	AUSU-27	155.082 m <sup>2</sup>	-	124.066 m <sup>2</sup>	-	6.735 m <sup>2</sup>		-	6.735 m <sup>2</sup>
TOTALES SEGUNDO CUATRIENIO		637.661 m <sup>2</sup>	93.738 m <sup>2</sup>	124.066 m <sup>2</sup>	291	13.720 m <sup>2</sup>			10.527 m <sup>2</sup>
TOTALES AUSU		937.819 m <sup>2</sup>	314.348 m <sup>2</sup>	130.072 m <sup>2</sup>	1.855	40.686 m <sup>2</sup>		1.039 m <sup>2</sup>	11.378 m <sup>2</sup>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

RESUMEN DATOS DE APROVECHAMIENTO DE TITULARES SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	Usos Globales			m <sup>2</sup> c totales	Viviendas
	Residencial	P. Terciario	P. Industrial		
Suelo Urbanizable Transitorio	274.177 m <sup>2</sup>	105.068 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	379.245 m <sup>2</sup>	2.087
Suelo Urbanizable Primer Cuatrienio	697.486 m <sup>2</sup>	149.159 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	846.645 m <sup>2</sup>	5.051
Suelo Urbanizable Segundo Cuatrienio	431.405 m <sup>2</sup>	246.728 m <sup>2</sup>	174.319 m <sup>2</sup>	852.452 m <sup>2</sup>	3.067
Subtotales Suelo Urbanizable	1.403.068 m <sup>2</sup>	500.955 m <sup>2</sup>	174.319 m <sup>2</sup>	2.078.342 m <sup>2</sup>	10.205
Suelo Urbano No Consolidado Primer Cuatrienio	220.610 m <sup>2</sup>	6.006 m <sup>2</sup>	-	226.616 m <sup>2</sup>	1.564
Suelo Urbano No Consolidado Segundo Cuatrienio	93.738 m <sup>2</sup>	-	124.066 m <sup>2</sup>	217.804 m <sup>2</sup>	291
Subtotales Suelo Urbano	314.348 m <sup>2</sup>	6.006 m <sup>2</sup>	124.066 m <sup>2</sup>	444.420 m <sup>2</sup>	1.855
TOTAL ACTUACIONES PGOU	1.717.416 m <sup>2</sup>	506.961 m <sup>2</sup>	298.385 m <sup>2</sup>	2.522.762 m <sup>2</sup>	12.060



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **6 CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS DE ZONAS**

En función de los tipos edificatorios existentes, y a tenor de los desarrollos y transformaciones previstos, se establecen distintos usos referentes a la edificación, agrupados por zonas según figuran en los correspondientes planos de usos.

A efectos de aplicación de las normas específicas relativas a la edificación y el uso, se establecen, por tanto, las siguientes zonas.

#### **6.1 ZONA RESIDENCIAL CENTRO HISTORICO**

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 tercera década del siglo XX. Su ámbito es el tramado con dicha tipología en los planos de usos.

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

- a) Trama urbana consecuencia de la urbanización de los caminos rurales del territorio, que han dado como consecuencia la inexistencia de calles de trazado y origen puramente urbanas, resultando un viario continuo, extenso y no regularizado, con trazados muy primariamente implantados en el territorio de forma sinuosa.
- b) como consecuencia de lo anterior, aparecen manzanas irregulares, apoyadas en estos viarios, grandes en tamaño y con 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
- c) alta densificación en las parcelas ocupadas de fondos menores, pero existencia de fondos más profundos con posibilidad de mayor autodensificación.
- d) Irrelevancia en los valores arquitectónicos salvo en los casos puntuales contemplados como patrimonio protegible.

La calificación de Centro Histórico, no plantea especiales problemas, debido a escasez de transformaciones como consecuencia del efecto estabilizador que ha producido su ajustado parcelario. Las transformaciones más importantes pueden realizarse a partir de la autodensificación de parcelas de gran fondo o las ampliaciones por remonte de una planta cuando la altura máxima admitida es superior a la existente. Esto no parece un problema acuciante o generalizado, previéndose tal disposición para casos puntuales de crecimiento interior dentro de la unidad familiar, manteniendo la tipología y uso residencial unifamiliar o bifamiliar.

Se regula expresamente en esta zona, 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 en la medida de lo razonable las agregaciones de parcela evitando las actuaciones unitarias sobre varias parcelas con tipologías plurifamiliares. En los casos de ocupación de grandes parcelas interiores se producirán casos de viviendas interiores que se regularán con la condición de existencia de patio vividero de parcela equivalente a la calle. Se ha tendido también al mantenimiento del trazado viario, realizando aperturas viarias muy pequeñas y muy puntales en sitios en lo que esto se ha considerado necesario.

El número máximo de plantas autorizables será de dos, salvo en algunos casos que por ofrecer fachadas a viarios de más envergadura o en la confluencia de varias calles en situación de esquina, se autorizarán los áticos singularizados en forma de torreón tradicional. En función de este número de plantas y de su ocupación en parcela, se define la



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

edificabilidad total, considerando que la ocupación en planta será aproximadamente del 50% de la parcela, para mantener el carácter de ciudad jardín tradicional, que los patios y corrales existentes pueden ofrecer en su renovación de usos actuales.

Se establece una regulación de la ocupación de parcela, que diferencia la ocupación máxima del frente de parcela respecto al fondo de la misma, reconociendo la diversidad parcelaria existente, entre parcelas de esquina, parcelas profundas y parcelas poco profundas.

Respecto a sus usos, no se establecen limitaciones específicas. El uso característico será el residencial unifamiliar o plurifamiliar indistintamente con una forma variada de usos compatibles. Sí se establecerán sin embargo, unas condiciones estéticas de composición de fachadas, cubiertas, acabados, vuelos, salientes, etc., con objeto de preservar la tradicional imagen del Casco Antiguo.

### **6.2 ZONA RESIDENCIAL DE ENSANCHE TRADICIONAL Y ENSANCHE MANZANA**

Corresponde esta tipología a las zonas en que se ha actuado sistemáticamente, hasta la aparición de la tipología de bloque de viviendas, como crecimiento residencial de extensión del Centro Histórico. Esto no ha sucedido solamente en las zonas adyacentes al Centro Histórico de Mairena, sino en los ensanches de la zona de Lepanto, que crecieron en continuidad con el municipio vecino de San Juan.

Dentro de la zona de ensanche, se establecen dos tipos diferentes:

#### a) Ensanche tradicional

Actuaciones de extensión del Centro Histórico, caracterizados por la creación de viarios claramente diferenciados de los del centro, con trazados más regularizados, apoyados en caminos tradicionales o en la red viaria territorial, que desarrollan la urbanización sectorizada de antiguas parcelas rústicas de una cierta relevancia. Constituyen una tipomorfología característica de parcelación masiva, determinada por una relación muy directa del viario con la forma de las manzanas, ambos muy regularizados, con resultados homogéneos y ortogonales.

En esta zona, a diferencia de la anterior, las parcelas presentan uniformidad de fondos, aunque los frentes, según las distintas demandas, se han diversificado respecto a sus tamaños. Son principalmente edificaciones pequeñas, con predominio de una o dos plantas, generalmente en línea ocupando todo su frente y, salvo los espacios libres residuales situados en su trasera, casi todo su fondo. Hay una casi totalidad de uso unifamiliar en esta tipología, cuyo ámbito se encuentra especificado con su trama en los planos de usos.

Las transformaciones interiores dentro de las zonas pertenecientes a esta tipología han resultado abusivas en ocasiones, por crecimientos internos con la consecuencia de una excesiva colmatación de las parcelas o transformaciones de las mismas para la construcción de viviendas plurifamiliares en la parcela original destinada a la edificación de una sola vivienda.

La ordenanza para estas áreas va encaminada específicamente a controlar estos procesos de transformación del parcelario original y las edificaciones existentes, con criterios de establecer limitaciones al crecimiento interior, especificando y regularizando por otra parte, la alternativa de segregaciones parcelarias y números máximos de plantas admitidos. También se regulariza la ocupación de parcela, asignando unos aprovechamientos similares a los del Casco Antiguo.

Las principales diferencias con la anterior tipología radican en lo referente a la ocupación de parcela que en este caso por ser el fondo menor será algo mayor y en la restricción del uso plurifamiliar en esta categoría, admitiéndose tan solo el bifamiliar o unifamiliar en coherencia con el tamaño de las parcelas.

La regulación de las composiciones de fachadas varían respecto a las del Casco Antiguo en cuanto a los cuerpos volados, composición huecos y diseño en general, siendo de nulo interés arquitectónico en general.

La regulación de la composición de fachada será por tanto muy sensible, procurando limitar el uso abusivo de los balcones y cuerpos salientes corridos de grandes dimensiones que producen una ocupación excesiva del espacio público como consecuencia de las ajustadas secciones de las calles.

La altura máxima permitida será de dos plantas.

#### b) Ensanche en manzana

Actuaciones de transformación y desarrollo residencial intensivo sobre zonas de borde de los distintos ensanches tradicionales o del centro histórico o en calles donde se genera una mayor actividad comercial o demanda residencial. Se produce un aumento de la altura de la edificación entre 4 y 5 plantas, y por tanto de la densidad edificatoria, con el consiguiente cambio tipológico, de la vivienda unifamiliar tradicional a la vivienda colectiva en varias plantas.

Estas transformaciones se producen casi siempre sobre una morfología ya preestablecida en cuanto a viario y parcelación, por agrupación de varias parcelas originales del ensanche o del centro histórico, o bien por sustitución de usos agrícolas o industriales implantados en el centro o en sus arrabales sobre parcelas de grandes dimensiones bastante heterogéneas en cuanto a dimensiones y superficies. Por tanto no se genera una trama urbana específica y diferenciada en cuanto a trazado viario y parcelación, y por tanto esta tipología se superpone y convive con las tipologías tradicionales de ensanche o casco histórico.

Las transformaciones producidas han resultado abusivas en algunas zonas, por exceso de densidad, y en la mayoría de los casos generan problemas graves de discontinuidad (exceso de altura, medianeras vistas, ruptura del ritmo parcelario) con el resto de la trama donde se insertan.

El objetivo de la ordenación será limitar el uso de esta tipología a zonas muy específicas detalladas en los planos de calificación, donde este proceso ya se ha consolidado con el tiempo o en zonas singulares de reforma interior en el conjunto del suelo urbano, procurando controlar la articulación, y la transición entre este modelo tipológico y el del ensanche tradicional. Se regulará y ajustará en un máximo de 4 a 6 el número de plantas y se definirá el frente mínimo de parcela así como las condiciones de los patios de parcela o en su caso patios de manzana en los casos que las parcelas tengan profundidad suficiente para permitir la implantación de viviendas interiores.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **6.3 RESIDENCIAL BLOQUE INTENSIVO Y BLOQUE EXTENSIVO**

Corresponde a tipologías residenciales colectivas de carácter lineal o en altura, sin la definición tradicional de viarios y alineaciones, desarrollados en serie sobre grandes parcelas o Planes Parciales.

Corresponde por una parte a conjuntos de bloques intensivos, ya formados en Mairena, de vivienda plurifamiliar con tipología preponderante de bloque en hache, cuyos rasgos diferenciados serían las altas edificabilidades y la excesiva densidad residencial, así como la disposición aislada de las edificaciones, generalmente con parcelas que coinciden con la superficie edificada.

Es reseñable también la generalizada falta de calidad de los espacios que aparecen entre bloques como consecuencia de la implantación en el solar a partir de la aplicación directa de proporciones que relacionan alturas con separaciones de edificios, con escaso cuidado del tratamiento del viario y espacios libres interbloques.

En estas áreas no se producen ni se van a producir en un futuro inmediato modificaciones significativas de los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento, permitiendo tan solo las obras de reforma y acondicionamiento interior.

Su sustitución de las edificaciones se resolverá para la unidad edificatoria que coincide con cada parcela recortándose la unidad actual.

Por otra parte se propone la tipología de bloque extensivo sobre áreas consolidadas o de nueva ordenación en las que por sus singulares características y posición en la ciudad se ha considerado conveniente su conformación con bloques aislados. Estarán más regulados, en estas zonas nuevas, los espacios libres resultantes, integrando su urbanización desde el propio proyecto de obra, y dándose a ellos usos privados de la propia edificación.

Esta tipología se propone para la finalización de áreas urbanas que ya han empezado a configurarse con este modelo, o para la finalización de ciudad con tipos edificatorios de mayor dimensión que marquen límites, o la formación de fachadas o puntos singulares de la ciudad (Fundamentalmente las áreas próximas al nuevo eje de la Avda. de las Américas).

Se establecen distintas alturas máximas admitidas en función de su situación en la ciudad y el tamaño de la parcela, habiéndose recortado las densidades de vivienda en el conjunto para evitar las densidades excesivas. Se definen también distintos subtipos en función de su implantación en la parcela, posibilitando una mayor altura en función de que se reduzca la ocupación de la parcela.

El uso característico es el residencial plurifamiliar con compatibilidad de usos en plantas bajas.

### **6.4 CONJUNTOS RESIDENCIALES**

Corresponde a tipologías residenciales colectivas en diversas agrupaciones de bloques en hilera y o en bloque exento en altura, que normalmente incorporan suelos e espacios libres de uso y dominio privado, con distintas formas y alturas. Este tipo de agrupaciones, resultan difícilmente regulables con los parámetros tipológicos estandarizados de bloques intensivos o extensivos, y por tanto deben ser regulados en base a parámetros de ordenación diferenciados.

Incluye agrupaciones residenciales ya existentes, y por tanto la regulación normativa tenderá a regular los hipotéticos procesos de reforma o renovación de las edificaciones de cada agrupación, procurando el mantenimiento de la volumetría singular existente, y del diseño arquitectónico común al conjunto, evitando la sustitución parcial de alguna de las piezas del conjunto. Estas sustituciones solo deben ser posibles en caso de demoliciones globales del conjunto de la agrupación edificatoria, o bien mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, que regulen estos procesos de manera específica e individualizada.

Como criterio general se mantendrán las volumetrías, alturas y aprovechamientos de cada agrupación.

Esta calificación no será como criterio general aplicable a las actuaciones de nuevo desarrollo o reforma interior en suelo Urbano.

### **6.5 UNIFAMILIAR AISLADA**

Corresponde a actuaciones de urbanización y parcelación de suelo con destino a vivienda unifamiliar aislada en parcelas de mediana superficie entre 500 y 2.000 m<sup>2</sup> siendo característica la existencia del jardín privado en el espacio libre de parcela.

Se han regularizado con tales ordenanzas las zonas ya consolidadas con esta tipología, concretamente las urbanizaciones de Simón Verde, Java, El Almendral, Campo de San Juan, Santa Rita, Nuestra Sra. De las Mercedes, Estacada del Marques y Las tres Barras. Estos sectores han alcanzado ya un alto grado de consolidación con muy escasas parcelas vacantes. La ordenanza pretende mantener los parámetros de ocupación y aprovechamiento que caracterizan esta tipología.

Además la ordenanza va dirigida a establecer parámetros que regulen ciertas tensiones detectadas principalmente en lo referido a ajustes parcelarios que pueden situar el tamaño de las parcelas originales (entre 500 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup>) por debajo de los mínimos deseables.

Se mantienen por tanto los parámetros de parcelación vigentes, y en lo concerniente a la edificación, se han tenido en cuenta las condiciones urbanísticas de las edificaciones ya ejecutadas, así como las ordenanzas respectivas con el fin de consolidar la zona con características similares a las ya existentes.

También se aplica esta ordenanza sobre los suelos de las parcelaciones irregulares que se incluyen como Suelo Urbano No Consolidado, tales como Urbanización Porzuna, Caño Real, Mampela, y La Señora, con distintos grados de densidad edificatoria y regulación de los tamaños de las parcelas, que se desarrollaran mediante el desarrollo de las correspondientes Actuaciones Urbanísticas en suelo Urbano.





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **6.6 UNIFAMILIAR ADOSADA**

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos destinados a ocuparse con edificaciones residenciales unifamiliares, generalmente de dos plantas, agrupadas principalmente en hileras y con una concepción unitaria del conjunto de la agrupación.

Dentro de esta zona se incluyen las zonas que ya están formadas por este tipo de vivienda y las de nueva creación tramadas en los planos de uso con esta tipología. También se incluyen en esta zona las variaciones correspondientes a las viviendas pareadas, y las viviendas agrupadas, en diversos tipos de agrupación fundamentalmente en grupos de cuatro Viviendas (Modelo de Agrupación de la Urbanización Las Brisas)

El tamaño general de las viviendas y la existencia generalizada de un jardín delantero, hace que la edificabilidad resulte suficiente. No obstante se han detectado obras de ampliaciones por sus propietarios, que han comenzado a realizar de forma descontrolada.

El objetivo de la ordenación será controlar estos procesos manteniendo el carácter unitario del diseño arquitectónico y volumétrico de estas agrupaciones.

Se define como unidad ambiental la agrupación característica de la hilera, la agrupación de 2 viviendas, o la agrupación de 4 viviendas.

Las obras de transformación y o ampliación de las viviendas requerirán por tanto la integración y coherencia con el conjunto de la agrupación, que se resolverá de manera global para el conjunto de la unidad.

### **6.7 TERCARIO**

Por una parte incluye los terrenos y edificaciones, existentes o programados, que con carácter exclusivo y no integrado en otros usos tipológicos se destinan a usos de oficinas, comercios, hospedajes, servicios o restauración. Se han implantado en zonas en las que dichos usos resultan compatibles, en el conjunto urbano residencial, tanto a nivel de integración volumétrica y tipológica, como a nivel funcional de accesibilidad.

Dentro del uso específico terciario se distinguen distintas categorías que deberán quedar reguladas en sus condiciones de implantación urbana en función de su tamaño relativo y características de ocupación y densificación de la parcela:

Así como por sus necesidades de accesibilidad, carga y descarga y reservas de plazas de aparcamiento.

#### a) Terciario extensivo

Se corresponde con calificaciones de tipología singularizada que se resuelve en parcelas de medianas o grandes superficies, con un nivel de ocupación flexible, con libertad en cuanto a la alineación a vial y un número de plantas variable, que puede oscilar desde 2 hasta 6 plantas.

El uso pormenorizado, dentro de la categoría de terciario es el de oficinas, hostelería y comercial en grandes superficies.

El objetivo de la ordenanza es reconocer la oportunidad de implantación de este tipo de usos singulares, sobre puntos específicos de la ciudad, facilitando la libertad edificatoria de los mismos.

Se establece un número de plantas variable en función de la ocupación de parcela con un máximo de seis plantas. Sus edificaciones podrán ocupar un máximo del 60% de la parcela siempre que no se supere la edificabilidad neta que le corresponda. Se establece una edificabilidad neta por parcela de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### b) Terciario intensivo

Se corresponde con edificaciones de carácter específico, básicamente comerciales de una o dos plantas, caracterizadas por ocupar parcelas de medianas superficies insertadas en la zona urbana residencial o industrial, que suelen ocupar íntegramente la parcela manteniendo la alineación a vial y sellando las medianerías limítrofes.

El uso pormenorizado dentro de la categoría de terciario es el comercial en pequeñas o medianas superficies con incorporación de oficinas y servicio. El objetivo de la ordenanza es reconocer la oportunidad de la implantación de estos tipos de actividades comerciales y complementarias al comercio de barrio y al tejido residencial procurando su mejor integración en la trama urbana.

Se establece un número máximo de plantas de 2, con una ocupación máxima del 100%. Se establece unas condiciones de composición de los volúmenes ciegos que suelen generar este tipo de edificaciones procurando la articulación con las fincas limítrofes. Se establece una edificabilidad neta por parcela de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En estos tipos se establecen normas específicas en cuanto a reservas de plazas de aparcamiento o de maniobra y carga y descarga, privados al servicio del uso comercial.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### 6.8 INDUSTRIAL

Incluye los terrenos y edificaciones, existentes o programados, que con carácter exclusivo y no integrado en otros usos tipológicos se destinan a usos industriales o terciarios bajo la tipología característica de las naves industriales de una o dos plantas. Dentro de esta tipología el uso característico será el industrial en todas sus categorías siendo usos compatibles todos los terciarios: oficinas, comercios, hospedajes, servicios o restauración. Se han implantado en zonas en las que dichos usos resultan compatibles, en el conjunto urbano residencial, tanto a nivel de integración volumétrica y tipológica, como a nivel funcional de accesibilidad. La mayor parte de estas edificaciones se concentra en el PISA, por lo que la regulación normativa se ajustará a las determinaciones definidas en la normativa del Plan parcial PISA.

Dentro del uso específico industrial se distinguen dos categorías que deberán quedar reguladas en sus condiciones de implantación urbana en función de su tamaño relativo y características de ocupación y densificación de la parcela:

#### a) Industrial extensivo

Se corresponde con edificaciones de tipología singularizada que se resuelve en parcelas de medianas o grandes superficies, con un nivel de ocupación flexible, con libertad en cuanto a la alineación a vial y retranqueada de todos los linderos, para facilitar la accesibilidad interna, y un número de plantas variable, que puede oscilar desde 2 hasta 3 plantas.

El objetivo de la ordenanza es reconocer la oportunidad de implantación de este tipo de usos singulares, sobre puntos específicos de la ciudad, facilitando la libertad edificatoria de los mismos.

Se establece un número de plantas de dos, con una ocupación máxima de parcela del 65%. Se establece una edificabilidad neta por parcela de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### b) Industrial intensivo

Se corresponde con edificaciones de carácter específico, industrial o terciario de tres o dos plantas, caracterizadas por ocupar parcelas de pequeñas o medianas superficies insertadas en la zona urbana residencial o industrial, que suelen ocupar íntegramente la parcela manteniendo la alineación a vial y sellando las medianerías limítrofes.

Se establece un número máximo de plantas de 3, con una ocupación máxima del 100%. Se establece unas condiciones de composición de lo volúmenes ciegos que suelen generar este tipo de edificaciones procurando la articulación con las fincas limítrofes. Se establece una edificabilidad neta por parcela de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 6.9 PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO E HISTORICO

En el Título XIII de la Normativa Urbanística, se establecen las medidas de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico.

En este título se recogen las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico a aplicar sobre los yacimientos catalogados en el termino de Mairena del Aljarafe de acuerdo con los datos que constan en la Delegación Provincial de Cultura.

También de acuerdo con los datos aportados por la Delegación de Cultura del catalogo de bienes con declaración de BIC, no existe ningún edificio o resto catalogado en Camas.

No obstante se establecen ciertas medidas de protección del patrimonio edificado, sobre los escasos edificios existentes con algún valor histórico.

Estas determinaciones se recogen en el Título XIII de las Normas Urbanísticas.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **7 CRITERIOS Y PROPUESTAS DE GESTION URBANISTICA**

El marco técnico/jurídico establecido por el texto refundido de la ley del suelo de 26 de Junio de 1.992, que se mantiene en vigor en Andalucía como consecuencia de la promulgación de la Ley Autonómica 1/1997 de 18 de Junio es aplicable íntegramente al municipio de Mairena del Aljarafe de acuerdo con lo establecido en su Disposición Adicional primera, y la mayoría de las innovaciones que introduce inciden de forma importante en la gestión urbanística municipal. Pero también es de aplicación la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones 6/1998 de 13 de Abril, en lo concerniente al Régimen Urbanístico de la propiedad del Suelo y valoraciones.

El Régimen de equidistribución de las cargas y beneficios del planeamiento que establece la Ley 6/1992 es aplicable tanto al suelo urbano como al urbanizable, y va a exigir un notable aumento en las tareas de control municipal sobre el desarrollo del Plan. El sistema establecido tiene su justificación, en que la Administración lleve a la práctica el precepto constitucional (artículo 47.2) según el cual "la Comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos".

Asimismo, la lógica del sistema de consolidación gradual de las facultades urbanísticas "exige una respuesta de la Administración actuante frente al incumplimiento" por parte de los propietarios del suelo de los deberes impuestos por el planeamiento o la legislación urbanística. Y estos deberes se concretan por la Ley en la ejecución de la urbanización y edificación en unos plazos acordes con las necesidades del desarrollo urbano. El marco de intervención municipal se amplía notablemente en este aspecto y el Ayuntamiento no debe hacer dejación de sus funciones rectoras sobre el momento en que las diferentes clases de suelo han de incorporarse efectivamente al proceso urbanizador y edificatorio. Ante el incumplimiento de los plazos establecidos por el planeamiento, la administración debe actuar con el respaldo legitimador que ahora recibe, "para conseguir una utilización del suelo de acuerdo con el interés general e impedir la especulación".

El derecho genérico a la distribución justa de cargas y beneficios entre los propietarios del suelo, enunciado en la legislación urbanística, de acuerdo con el contenido del derecho de la propiedad del suelo de la nueva legislación estatal, debe tener una materialización limitada al suelo urbanizable y a las "unidades de actuación" en el suelo urbano no consolidado.

El Plan General deberá delimitar para el Suelo Urbanizable y para el Suelo Urbano no consolidado, áreas de reparto de cargas y beneficios" (art. 94) para cada una de las cuales definirá un aprovechamiento tipo (art. 95) del que los titulares de cada finca podrán apropiarse el 90 por ciento según la nueva Ley 6/1998 estatal mencionada. El ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento se producirá mediante la técnica de las Transferencias de Aprovechamientos, en caso que las unidades de ejecución incluidas en la misma área de reparto sean discontinuas, o directamente mediante los Sistemas de Gestión en el caso de que las unidades de ejecución sean continuas.

En el caso del suelo urbanizable la legislación urbanística autonómica, (que mantiene los criterios al respecto del TRLS del 92), establece un criterio bastante rígido de incluir todos los suelos de sectores y sistemas generales del Primer Cuatrienio en una única área de reparto, y los sectores y sistemas generales adscritos al segundo cuatrienio en otra área de reparto. Este criterio no se ve alterado por la regulación de los derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable, definidos por la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo Y Valoraciones del estado.

En el caso del Suelo Urbano No Consolidado, la legislación urbanística estatal, no establece un criterio definido, pues dentro del contenido de los derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado, se establece la obligatoriedad de "ceder los suelos de Sistemas Generales adscritos en el ámbito correspondiente", debiéndose entender que la inclusión de sistemas generales en el ámbito de una unidad de ejecución en suelo urbano, necesariamente implica la inclusión de ambos suelos en un área de reparto conjunta, que resulta incompatible con los criterios de gestión de los sistemas generales en suelo urbano que establecía el TRLS de 1992.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Por otro lado la regulación de los derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbano Consolidado, establecida por la nueva Ley Estatal del 98, establece con claridad la exclusión de estos propietarios de los procesos de reparto de cargas y de equidistribución de aprovechamientos al no estar sujetos a ningún tipo de cesiones de suelo, ni de sistemas locales, ni de sistemas generales, y tienen derecho además a titularizar el 100% del aprovechamiento urbanístico que el planeamiento establezca sobre sus suelos. Este criterio resulta incompatible con el criterio del TRLS del 92 de delimitar una o varias áreas de reparto de aprovechamiento que incluyan la totalidad de los suelos clasificados como Suelo Urbano.

A la espera de que la confusa situación que padecemos en materia de legislación urbanística se aclare, con la aprobación de una nueva Ley Autonómica, el criterio seguido por el Plan General, ha sido el de definir áreas de reparto en Suelo Urbano, incluyendo los suelos no consolidados, y excluyendo de las mismas los suelos consolidados.

La delimitación de las áreas de reparto, ha procurado además facilitar la posterior gestión de las distintas unidades de ejecución. A tal efecto existen actuaciones urbanísticas, que por sus mayores dimensiones y volumen de aprovechamientos, se incluyen en áreas de reparto que incorporan suelos de sistemas generales. Y otras actuaciones de menores dimensiones o con menores aprovechamientos, que constituyen una única área de reparto. Como criterio general se ha procurado evitar el trasvase de unidades de aprovechamiento entre unidades de ejecución discontinuas, a fin de evitar la complejidad de gestión municipal, que generaría la necesidad de constituir un registro de transferencias de aprovechamientos.

En coherencia con los criterios legales expuestos, las actuaciones urbanísticas sobre suelo urbano consolidado, se excluyen de la delimitación de las áreas de reparto, y se gestionaran directamente como actuaciones simples de gestión por el sistema de expropiación.

### **7.1 GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**

En el suelo urbanizable, aparte de la aplicación del sistema de adquisición gradual de facultades urbanísticas, el alcance de las innovaciones introducidas por el TRLS 6/1992 se limitaba a reducir del 90 al 85 % el porcentaje del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de cada finca, en relación con el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre: bien el conjunto de suelo programado en cada cuatrienio en el caso del urbanizable programado, o bien cada Programa de Actuación Urbanística en el caso del urbanizable no programado. La nueva Ley 6/1998 vuelve a establecer el porcentaje del aprovechamiento susceptible de apropiación en un 90%.

Es también la nueva Ley 6/1998, la que elimina la clasificación del Suelo Urbanizable No Programado, entendiéndose que todo el Suelo Urbanizable será una única categoría de clasificación: Suelo Urbanizable.

El principio general del reparto equitativo de cargas y beneficios actúa en el suelo urbanizable a dos niveles: en el primer nivel, mediante las determinaciones propias del Plan General; en el segundo nivel, partiendo del desarrollo que de dichas determinaciones efectúan los Planes Parciales. La función distributiva de las cargas y beneficios se realiza en el primer nivel mediante la técnica del aprovechamiento tipo, y en el segundo se encomienda a las técnicas sustentadas en el concepto de reparcelación que, aún revistiendo formas diferentes en función del sistema de actuación elegido, son análogas en sus aspectos sustantivos. Las determinaciones previas establecidas en el primer nivel serán vinculantes para el segundo, garantizando de este modo que la mencionada función distributiva se cumple con los máximos de rigor y universalidad y, al mismo tiempo, con la mayor operatividad en la gestión.

El principio de equidistribución entre los sectores se sustenta en la técnica de redistribución del aprovechamiento tipo que será el mismo para todos los sectores de cada cuatrienio según establece la ley TRLS 6/1.992. Los sectores incluidos en el mismo cuatrienio o plazo de ejecución, y los sistemas generales adscritos a aquellas para su gestión, integrarán una única área de reparto.

El Plan General considera un área de reparto específica y diferenciada para cada uno de los Sectores y Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio, que se han regulado en base a los convenios urbanísticos correspondientes suscritos entre el Ayuntamiento y los particulares, y cuyo aprovechamiento y coeficientes de homogeneización son diferentes en cada caso.

Para el resto del suelo urbanizable se establecen dos áreas de reparto, formadas por todos los nuevos sectores y los sistemas generales adscritos a cada cuatrienio, que pasado el primer cuatrienio podrán desprogramarse en función de la intensidad y expectativas con que se haya ido consolidado el proceso urbanizador, para facilitar el máximo de flexibilidad en el desarrollo del plan.

Dentro del suelo urbanizable, aparecen, por tanto, las siguientes áreas de reparto:

1.- Tres Areas de reparto formadas por cada uno de los sectores en régimen transitorio y los sistemas generales adscritos, que tienen establecidos sus parámetros de aprovechamiento mediante Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias de 1985, y que se encuentran aprobadas, en fase de tramitación o ejecución.

Tiene un total de viviendas suficiente para las previsiones de demandas inmediatas en un periodo de dos años.

2.- Area de reparto formada por los nuevos Sectores, programados para el primer cuatrienio y sus Sistemas Generales adscritos. Tienen una capacidad total de viviendas suficientes para las previsiones de demanda a medio plazo contempladas en el horizonte temporal del plan, y también cubren sobradamente las previsiones de demanda de usos productivos.

3.- Area de reparto formada por los nuevos Sectores, que se programan para el segundo cuatrienio y sus Sistemas Generales adscritos, que completan a modo de reserva a largo plazo, la oferta de suelo residencial y productivo.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Desde el punto de vista de la ordenación propiamente dicha, a cada sector se le asignan los usos globales y consiguientes intensidades que cabe establecer desde el Plan General para esta clase del suelo. Así pues, el concepto de intensidad designa básicamente la magnitud numérica de tales Usos Globales (que se recogen en las fichas de cada sector) para su efectiva plasmación espacial a través del Plan Parcial correspondiente.

Las distintas intensidades responden a la diversidad de usos y tipologías previstos para el desarrollo del suelo urbanizable y a la heterogeneidad de valores económicos de estos usos y tipologías, y es instrumental tanto para la imprescindible ponderación de valores en el cálculo de aprovechamiento tipo, como para el establecimiento de variables de control (con máximos y mínimos en su expresión porcentual que se reflejan en algunas de las fichas) de la ordenación.

La edificabilidad que se establece para cada uso global en cada sector es la expresión de los metros cuadrados edificables que se prevén, utilizándose unos valores en el cálculo del aprovechamiento tipo que podrán modificarse (dentro de los porcentajes máximos y mínimos que se determinan para cada uso global e intensidad) y sin superar la edificabilidad y aprovechamiento tipo, fijados en los sectores con varios Usos Globales e Intensidades.

Las edificabilidades, junto con los coeficientes de ponderación que se establezcan para cada uso global e intensidad, determinarán los aprovechamientos globales de cada sector y los índices o coeficientes de aprovechamiento. El aprovechamiento será pues la expresión de las diferentes edificabilidades al referirlas, mediante los correspondientes coeficientes de ponderación, al uso global característico: el predominante en metros cuadrados construidos (Uso Residencial Mixto en el Primer Cuatrienio y Uso Residencial Unifamiliar en el Segundo Cuatrienio). Los coeficientes de ponderación utilizados se han establecido en función de las valoraciones de repercusión de suelo, obtenidas de los valores reales de mercado.

El aprovechamiento tipo será pues una expresión sintética del mecanismo nivelador que proporciona una equitativa distribución de beneficios y cargas dentro del suelo urbanizable.

Consiste en un índice o coeficiente, puesto que su expresión es necesariamente unitaria (por unidad de superficie), que resulta de dividir el aprovechamiento global (suma de los aprovechamientos de los sectores-edificabilidad por coeficientes de ponderación, sin incluir los sistemas generales puesto que su aprovechamiento "lucrativo" es nulo) entre la superficie de todos los terrenos que han de participar en el reparto de cargas y beneficios (suma de la superficie de los sectores y de los sistemas generales).

El cálculo del aprovechamiento tipo para las distintas áreas de reparto, así como los valores asignados a los coeficientes de Uso, se resume en los cuadros, siguientes.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**APROVECHAMIENTO TIPO. SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO. ÁREA DE REPARTO Nº1.**

ZONAS

Sector	Nominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad	Aprovech. m <sup>2</sup> Nº viviendas	Coef. Ponder. por uso	Ap. Lucrativo ponderado UA	Ap. Tipo Sector UA UA/m2	Ap. Tipo. Reparto	Area de	Exceso Ap.(UA) Sector
ST-1	Ampliación PISA IV Fase	177.276	Productivo Terciario 67,35%	0,88 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	105.068	1	105.068				
			Residencial Plurifamiliar Alta Densidad (75 Viv/Ha) 32,65%	0,88 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	50.935 434	1	50.935				
<b>SUBTOTAL</b>		177.276			434 Viv		156.003	0,880			42598,58

SISTEMAS

*ASGV-3	Vía Metropolitana PISA	16.484	Viario metropolitano								
<b>SUBTOTAL</b>		16.484									- 10544,89
*ASGEL-3	Protección Vía Metropolitana PISA	16.285	Protección S.G. Viario								
<b>SUBTOTAL</b>		16.285									- 10417,59
**ASGE-2	Hacienda Rosales	28.990	Equipamiento General								
<b>SUBTOTAL</b>		28.990									- 18545,04
**ASGV-5	Conexión Vía Metropolitana con Av. de San Juan	2.927	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		2.927									- 1872,42
**ASGV-13	Prolongación Bulevar-C.Expo	1.905	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		1.905									- 1218,64
<b>TOTAL SISTEMAS</b>		<b>66.591</b>									

<b>TOTAL AREA DE REPARTO</b>		<b>243.867</b>			<b>434 Viv</b>		<b>156.003</b>		<b>0,639705</b>		<b>0</b>
------------------------------	--	----------------	--	--	----------------	--	----------------	--	-----------------	--	----------

\*Cesión en suelo urbanizable transitorio (el resto de SG en Suelo Urbanizable)

\*\*Cesión en suelo urbano. Se gestiona el suelo de los propietarios del ST-1 según convenio. (El resto de suelos privados en Suelo Urbano se obtendrá por compensación de la AUSU-22 Camino de Santa Rita.)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROVECHAMIENTO TIPO SUELO URBANIZABLE. TRANSITORIO. ÁREA DE REPARTO Nº 2.

ZONAS

Sector	Nominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad	Aprovech. m <sup>2</sup> Nº viviendas	Coef. Ponder. por uso	Ap. Lucrativo ponderado UA	Ap. Tipo Sector UA UA/m2	Ap. Tipo. Area de Reparto	Exceso Ap.(UA) Sector
SR-7	Carretera de Almensilla Poligono 29	49.600	R. Unifamiliar Baja Densidad ( 22 Viv/Ha )	0,475 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	23.560 109 Viv	1	23.560			
<b>SUBTOTAL</b>		49.600			109 Viv		23.560		0,475	0

SISTEMAS

<b>SUBTOTAL</b>										0
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO</b>		49.600			109 Viv		23.560		0,475	
------------------------------	--	--------	--	--	---------	--	--------	--	-------	--



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROVECHAMIENTO TIPO. SECTORES SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO. ÁREA REPARTO Nº 3.

ZONAS

Sector	Nominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad	Aprovech. m <sup>2</sup> Nº viviendas	Coef. Ponder. por uso	Ap. Lucrativo ponderado UA	Ap. Tipo Sector UA UA/m2	Aprovechamiento Area Reparto UA	Ap. Tipo Área Reparto	Exceso Ap. (UA) Sector
SR-10 A	Mairena Centro	140.389	R. Plurifamiliar Alta Densidad ( 58 Viv/Ha )	0,75 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	199.682	1	199.682				
SR-10 B		89.950			1.544 Viv						
SR-10 C		35.904			1.544 Viv						
<b>SUBTOTAL</b>		<b>266.243</b>			<b>1.544 Viv</b>		<b>199.682</b>	<b>0,75</b>	<b>179.712</b>		<b>61445,54</b>

SISTEMAS

ASGEL-5	Parque Porzuna 1ª Fase	22.960	Parque Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		<b>22.960</b>									<b>- 10198,95</b>
ASGV-1	Vía Metropolitana Porzuna 1C y 1D	13.051	Viario Metropolitano								
<b>SUBTOTAL</b>		<b>44.780</b>									<b>- 19891,50</b>
ASGEL-1	Protección Vía Metropolitana Porzuna 1B	13.328	Protección de viario								
<b>SUBTOTAL</b>		<b>13.328</b>									<b>- 5920,36</b>
ASGV-6	Conexión Vía Metropolitana con Eje Viario Central	5.626	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		<b>5.626</b>									<b>- 2499,10</b>
ASGV-10	Camino El Jardinillo 1	5.481	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		<b>5.481</b>									<b>- 2434,69</b>
ASGV-7	Conexión Avda. San Juan con Eje Viario Central	6.395	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		<b>6.395</b>									<b>- 2840,69</b>
ASGV-8	Eje Viario central	39.757	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		<b>39.757</b>									<b>- 17660,26</b>
<b>TOTAL SISTEMAS</b>		<b>138.327</b>									

<b>TOTAL AREA DE REPARTO</b>		<b>404.570</b>			<b>1.544 Viv</b>		<b>199.682</b>		<b>179712</b>	<b>0,444205</b>	<b>0</b>
------------------------------	--	----------------	--	--	------------------	--	----------------	--	---------------	-----------------	----------





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROVECHAMIENTO TIPO .SUELO URBANIZABLE 1º CUATRIENIO

ZONAS

SECTOR	Nominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad	Aprovech. m2c N° viviendas	Coef Ponder. Por uso	Ap.Lucrativo ponderado UA	Ap. Tipo Sector UA/m2	Ap Tipo Área de Reparto	Exceso Ap. UA Sector
SR-1	Camino de Peralta	70.560	R. Mixto (42 viv/ Ha)	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	42.336 296 viv	1	42.336			
<b>SUBTOTAL</b>		70.560			296		42.336	0,6		9.501,84
SR-2	Camino de Río Pudío	118.920	R. Mixto (42 viv/ Ha)	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	71.352 500 viv	1	71.352			
<b>SUBTOTAL</b>		118.920			500		71.352	0,6		16.014,16
SR-3	Camino de Granadillas	176.688	R. Mixto (42 viv/ Ha)	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	106.013 742 viv	1	106.013			
<b>SUBTOTAL</b>		176.688			742		106.013	0,6		23.793,59
ST-2	Carretera de Bormujos	124.014	Productivo Terciario (-90%)	0,75 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	83.709	1,37	114.681			
			R. Unifamiliar ( 32 viv/ Ha) (10%)	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.581 40 viv	1,05	5.860			
<b>SUBTOTAL</b>		124.014			40		120.541	0,972		62.833,12
SR-4	Carretera de Almensilla	239.038	R. Mixto (42 viv/ Ha)	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	143.423 998 viv	1	143.423			
<b>SUBTOTAL</b>		239.038			998		143.423	0,6		32.189,85
ST-3	El Mármol	116.355	Productivo Terciario -75%	0,75 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	65.450	1,37	89.667			
			R. Mixto (42 viv/ Ha) (25%)	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	17.453 122 viv	1	17.453			
<b>SUBTOTAL</b>		116.355			122		107.120	0,92		52.975,25
SR-8	Puebla del Marqués	94.615	R. Plurifamiliar (53 viv/ Ha)	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	66.231 498 viv	0,89	58.946			
<b>SUBTOTAL</b>		94.615			498		58.946	0,623		14.917,76
SR-11	Camino de Gelves	187.243	R. Plurifamiliar (53 viv / Ha)	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	131.070 992 viv	0,89	116.652			
<b>SUBTOTAL</b>		187.243			992		116.652	0,623		29.520,96
SR-12	Camino el Jardinillo	162.895	R. Plurifamiliar (53 viv/ Ha)	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	114.026 863 viv	0,89	101.483			
<b>SUBTOTAL</b>		162.895			863		101.483	0,623		25.681,98
<b>TOTAL ZONAS</b>		<b>1.290.328</b>			<b>5.052 viv</b>		<b>867.865</b>			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**APROVECHAMIENTO TIPO. SUELO URBANIZABLE 1º CUATRIENIO**

SISTEMAS

SECTOR	Nominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad	Aprovech. m2c N° viviendas	Coef Ponder. Por uso	Ap.Lucrativo ponderado UA	Ap. Tipo Sector UA/m2	Ap Tipo Área de Reparto	Exceso Ap. UA Sector
ASGEL-1C	Protección Viario Porzuna 1	19.933	Protección viario							
<b>SUBTOTAL</b>		19.933								-9.275,56
ASGV-9	Eje Viario Central 2ª Fase	37.319	Viario Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		37.319								-17.365,90
ASGV-21	Via Parque Porzuna	5.104	Viario Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		5.104								-2.375,08
ASGV-19	Ronda Norte 1	19.442	Viario Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		19.442								-9.047,08
ASGV-11	Camino del Jardinillo 2	22.793	Viario Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		22.793								-10.606,42
ASGV-14	Desdoblamiento Carretera de Bormujos	3.361	Viario Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		3.361								-1.564,00
ASGEL-6	Parque Porzuna 2	67.344	Parque Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		67.344								-31.337,63
ASGEL-8	Recinto Feria	42.010	Recinto Feria							
<b>SUBTOTAL</b>		42.010								-19.548,79
ASGEL-9	Parque Caño Real 1	33.190	Parque Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		33.190								-15.444,52
ASGE-5	Equipamiento Cultural Porzuna	18.410	Equipamiento Cultural							
<b>SUBTOTAL</b>		18.410								-8.566,85
ASGV-3	Via Metropolitana PISA	5.300	Viario Metropolitano							
<b>SUBTOTAL</b>		5.300								-2.466,28
ASGV-12	Desdoblamiento Avda Palomares	3.716	Viario Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		3.716								-1.729,19
ASGEL-2	Protección Viario Metropolitano Bormujos	11.078	Protección Viario							
<b>SUBTOTAL</b>		11.078								-5.155,00
ASGE-9	Equipamiento Admto. Ribera Porzuna	65.592	Equipamiento Administrativo							
<b>SUBTOTAL</b>		65.592								-30.522,36
ASGE-6	Equipamiento Ronda Norte	17.886	Equipamiento Educativo SIPS							
<b>SUBTOTAL</b>		17.886								-8.323,01
ASGE-8	Polideportivo Caño Real	42.086	Equipamiento Deportivo							
<b>SUBTOTAL</b>		42.086								-19.584,16
ASGEL-7	Parque Porzuna 3	90.628	Parque Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		90.628								-42.172,53
ASGE-7	Polideportivo Río Pudio	63.770	Equipamiento Deportivo							
<b>SUBTOTAL</b>		63.770								-29.674,52
ASGE-11	Subestación Eléctrica Mairena Sur	5.737	Viario Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		5.737								-2.669,64
<b>TOTAL SISTEMAS</b>		<b>574.699</b>								
<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO</b>		<b>1.865.027</b>			<b>5.052 viv</b>		<b>867.865</b>		<b>0,465337</b>	<b>0</b>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROVECHAMIENTO TIPO. SUELO URBANIZABLE. 2º CUATRIENIO.											
ZONAS											
Sector	Nominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad	Aprovech. m <sup>2</sup>		Coef. Ponder. por uso	Ap. Lucrativo ponderado UA	Ap. Tipo Sector UA UA/m2	Ap. Tipo. Area de Reparto	Exceso Ap.(UA) Sector
					Nº viviendas						
SR-5	Carretera de Almensilla 2	165.720	R. Unifamiliar (32 Viv/Ha)	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	74.574	530 Viv	1	74.574			
<b>SUBTOTAL</b>		165.720						74.574	0,450		3018,12
SR-6	Carretera de Almensilla 3	63.918	R. Unifamiliar (32 Viv/Ha)	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	28.763	205 Viv	1	28.763			
<b>SUBTOTAL</b>		63.918						28.763	0,450		1164,09
SR-9	Carretera de Palomares 1	132.240	R. Unifamiliar (32 Viv/Ha)	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	59.508	423 Viv	1	59.508			
<b>SUBTOTAL</b>		132.240						59.508	0,450		2408,38
SR-15	Carretera de Palomares 2	106.691	R. Unifamiliar (32 Viv/Ha)	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	48.011	341 Viv	1	48.011			
<b>SUBTOTAL</b>		106.691						48.011	0,450		1943,08
SR-13	La Zahurdilla	563.903	R. Unifamiliar 70 % (32 Viv/Ha)	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	177.629	1263 Viv	1	177.629			
			Productivo Terciario 30%	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	126.878		130	164.942			
<b>SUBTOTAL</b>		563.903						342.571	0,608		99084,63
SR-14	Caño Real	95.377	R. Unifamiliar (32 Viv/Ha)	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	42.920	305 Viv	1	42.920			
<b>SUBTOTAL</b>		95.377						42.920	0,450		1737,02
SI-2	Ampliación Peralta	115.199	Productivo Industrial	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	63.359		0,70	44.352			
<b>SUBTOTAL</b>		115.199						44.352	0,385		-5389,91
SI-1	Variante Oeste 1	20.1746	Productivo Industrial	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	110.960		0,70	77.672			
<b>SUBTOTAL</b>		20.1746						77.672	0,385		-9439,26
ST-4	Variante Oeste 2	159.800	Productivo Terciario	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	119.850		1,30	155.805			
<b>SUBTOTAL</b>		159.800						155.805	0,975		86805,31
<b>TOTAL ZONAS</b>		<b>1.604.594</b>				<b>3.068 Viv</b>		<b>874.176</b>			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROVECHAMIENTO TIPO. SUELO URBANIZABLE. 2º CUATRIENIO.

SISTEMAS

Sector	Nominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad	Aprovech. m <sup>2</sup> Nº viviendas	Coef. Ponder. por uso	Ap. Lucrativo ponderado UA	Ap. Tipo Sector UA UA/m2	Ap. Tipo. Reparto	Area de	Exceso Ap.(UA) Sector
ASGV-4	Vía Metropolitana Río Pudío A	76.895	Viario Metropolitano								
<b>SUBTOTAL</b>		76.895									- 33202,32
ASGV-17	Ronda Sur 1	27.869	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		27.869									- 12033,49
ASGV-18	Ronda Sur 2	20.773	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		20.773									- 8969,53
ASGV-20	Ronda Norte 2	5.764	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		5.764									- 2488,82
ASGEL-4	Protección Viario Río Pudío	143.381	Protección Viario								
<b>SUBTOTAL</b>		143.381									- 61910,17
ASGEL-9	Parque Caño Real 2	32.995	Parque Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		32.995									- 14246,84
ASGV-23	Desdoblamiento carretera Palomares	8.465	Viario Metropolitano								
<b>SUBTOTAL</b>		8.465									- 3655,08
ASGV-24	Reserva Vía Metropolitana Porzuna	66.682	Viario Metropolitano								
<b>SUBTOTAL</b>		66.682									- 28792,48
ASGV-25	Reserva Vía Metropolitana Río Pudío	33.300	Viario Metropolitano								
<b>SUBTOTAL</b>		33.300									- 14378,53
ASGV-10	Depósito regulación Palomares	3.831	Infraestructura Abastecimiento								
<b>SUBTOTAL</b>		3.831									- 1654,18
<b>TOTAL SISTEMAS</b>		<b>419.955</b>									
<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO</b>		<b>2.024.549</b>			<b>3.068 Viv</b>		<b>874.176</b>		<b>0,431788</b>		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**COEFICIENTES DE USO EN SUELO URBANIZABLE. PRIMER CUATRIENIO**

Usos e Intensidades Globales	Valor Mercado (€ / m <sup>2</sup> c)	Valor Repercusión Suelo Urbanizado	Beneficio Promotor/ 15%	Cargas Urbanizable (€ / m <sup>2</sup> )	Cargas Gestión / m <sup>2</sup> 20%	Valor Inicial + Plusvalía	Coefficiente Ponderación Usos globales
Residencial (Plurifamiliar) Alta Densidad. 53 viv/ Ha 0,70 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	841.43	180.30	27.05	V 24.04 EL 4.30 H 1.41	5.95	117.56	0.89
Residencial (Mixto) Media Densidad.42 viv/ Ha 0,60 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	901.52	210.35	31.55	V 30.05 EL 5.02 H 1.80	7.37	134.55	1
Residencial (Unifamiliar) Baja Densidad.32 viv/ Ha 0,45 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	961.62	240.40	36.06	V 42.73 EL 6.67 H 2.46	10.37	142.11	1.05
Productivo (Industrial) 0,55 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	661.12	150.25	22.54	V 18.48 EL 4.66 H 1.14	4.86	98.58	0,74
Productivo (Terciario) 0,75 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	1.081.82	270.45	40.57	V 24.04 EL 6.01 H 1.50	6.31	192.02	1,37

**COEFICIENTES DE USO EN SUELO URBANIZABLE. SEGUNDO CUATRIENIO**

Usos e Intensidades Globales	Valor Mercado (€ / m <sup>2</sup> c)	Valor Repercusión Suelo Urbanizado	Beneficio Promotor/ 15%	Cargas Urbanizable (€ / m <sup>2</sup> )	Cargas Gestión / m <sup>2</sup> 20%	Valor Inicial + Plusvalía	Coefficiente Ponderación Usos globales
Residencial (Plurifamiliar) Alta Densidad. 53 viv/ Ha 0,70 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	841.43	180.30	27.05	V 24.04 EL 4.30 H 1.41	5.95	117.56	0,85
Residencial (Mixto) Media Densidad.42 viv/ Ha 0,60 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	901.52	210.35	31.55	V 30.05 EL 5.02 H 1.80	7.37	134.55	0,95
Residencial (Unifamiliar) Baja Densidad.32 viv/ Ha 0,45 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	961.62	240.40	36.06	V 42.73 EL 6.67 H 2.46	10.37	142.11	1
Productivo (Industrial) 0,55 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	661.12	150.25	22.54	V 18.48 EL 4.66 H 1.14	4.86	98.58	0,7
Productivo (Terciario) 0,75 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	1.081.82	270.45	40.57	V 24.04 EL 6.01 H 1.50	6.31	192.02	1,3



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### 7.2 GESTIÓN DEL SUELO URBANO

La innovación fundamental que a los efectos de la gestión del suelo urbano introducía el TRLS 6/1.992 consistía en fijar como aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno el que resulte de referir a su superficie el 85 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. La nueva Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modifica este porcentaje al 90% para los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado, y al 100% para los propietarios de Suelo Urbano Consolidado, (No tiene que hacer cesiones de aprovechamiento ni de suelo).

Según los criterios del TRLS, para llegar a determinar estos aprovechamientos, el Plan General delimitará áreas de reparto que abarquen la totalidad del suelo urbano clasificado. Fuera de las áreas de reparto delimitadas quedarán los terrenos destinados a sistemas generales a los que la Ley 6/1992 permite considerar como una sola área de reparto diferenciada, cuyo aprovechamiento tipo será el promedio de los aprovechamientos tipo de aquellas áreas con el uso y tipología residencial predominante en el S.U. Mediante este nuevo instrumento de gestión se puede articular la compensación entre cesiones de suelo público y aprovechamiento privados entre todos los propietarios del suelo urbano, mediante el sistema de transferencias de aprovechamiento, que sustituye los procedimientos de parcelación económica discontinua, que se utilizaron por los planes anteriores a la publicación de la Ley de 1992.

Esta técnica de equidistribución de aprovechamientos no se mantiene vigente por la nueva Ley 6/1998, entendiéndose, que el nuevo régimen jurídico que la Ley estatal establece para la categoría del Suelo urbano Consolidado, excluye a estos suelos de su adscripción a ningún área de reparto, ni de la obligación de proceder a ningún tipo de cesión de suelo o de aprovechamiento.

Por tanto la delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbano se debe circunscribir exclusivamente a los suelos clasificados como Suelo urbano No Consolidado, y a los Sistemas Generales en Suelo Urbano, que tengan esta misma consideración, que no obligatoriamente deben formar una única área de reparto, teniendo en consideración el Artículo 14 de la nueva Ley 6/1998, que establece entre los deberes de los propietarios de esta categoría de suelo, "la cesión gratuita de los Sistemas Generales que el Plan General incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión"; lo cual implica la exención del criterio general del TRLS del 92 de incluir todos los sistemas generales del suelo urbano en una área de reparto global, y separada del resto de áreas de reparto del suelo urbano.

Además de las áreas de reparto definidas sobre la base de estos nuevos criterios, se delimitan Unidades de Ejecución continuas en cuyo ámbito deben cumplimentarse los deberes de cesión, equidistribución y urbanización que se especifiquen en las fichas del Programa de Actuación, de acuerdo con los deberes y derechos del Régimen Urbanístico del Suelo.

#### 7.2.1 AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

##### 7.2.1.1 Delimitación de las Áreas de Reparto

Se utilizan dos tipos de criterios para concretar la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano y el cálculo del aprovechamiento tipo.

##### CRITERIOS LEGALES

La totalidad del suelo urbano no consolidado debe estar incluida en una o varias áreas de reparto de cargas y beneficios

y por tanto, tener definidos los aprovechamientos tipo de cada área de reparto. Los sistemas generales incluidos en el suelo urbano no consolidado quedarán incluidos en estas áreas de reparto. Pudiendo considerarse la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado como una sola área de reparto.

Para cada área de reparto el Plan general definirá el aprovechamiento tipo respectivo, calculado de la forma establecida en el Art. 96 TRLS.

El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto, expresado en metros cuadrados edificables del uso y tipología características, por la superficie total de área incluyendo los sistemas locales o generales adscritos al área de reparto, excluyendo los terrenos destinados a dotaciones públicas o viales obtenidos por cesión gratuita u otro sistema de compensación de cargas, no así los terrenos destinados a dotaciones o viales que tengan carácter de bienes patrimoniales públicos.

Para que los distintos aprovechamientos lucrativos correspondientes a los distintos usos y tipologías puedan referenciarse al uso y tipología característico de cada área de reparto, se establecerán unos coeficientes de ponderación relativa entre usos, que responden a la valoración catastral o de mercado de cada uso. En la mayoría de los casos el coeficiente será 1 al existir un uso único dentro de cada área de reparto.

##### CRITERIOS URBANÍSTICOS

La delimitación de las áreas de reparto deberá reconocer las distintas circunstancias del régimen de propiedad del suelo que existen en la actualidad, con áreas de la ciudad prácticamente consolidadas y terminadas, donde el proceso de transformación va a ser muy escaso y donde en general ya se produjo en su momento el proceso de redistribución de cargas y beneficios, (Suelo Urbano Consolidado); y otras áreas en proceso de transformación o consolidación que requieren un tratamiento diferenciado por cuanto no se han consolidado los mismos derechos y es necesario que se articule la redistribución de cargas y beneficios entre los particulares, (Suelo Urbano No Consolidado).

Las zonas del suelo urbano consolidadas por la edificación y donde no se proyectan transformaciones urbanísticas significativas, salvo pequeños ajustes de viario o actuaciones de ampliación de los equipamientos locales, que se gestionan mediante actuaciones de gestión simple, se excluyen de la delimitación como áreas de reparto. Por tanto no existirán procesos de redistribución de beneficios y cargas, salvo las actuaciones puntuales citadas que previsiblemente deberán desarrollarse por expropiación. En estas zonas al no preverse procesos edificatorios nuevos, por estar consolidado el suelo por la edificación, resultaría en cualquier caso compleja la utilización del mecanismo de transferencias de aprovechamiento, pues sería utilizado muy excepcionalmente y generalmente por compensaciones económicas, solo en los casos de derribo y nueva edificación, o de ampliaciones de lo existente.

Existen áreas en proceso de urbanización y edificación, que se gestionan de acuerdo al planeamiento vigente o a planeamientos de desarrollo específico, y que por tanto se regulan en la distribución de cargas y beneficios en base a unos parámetros específicos y particulares distintos del resto del suelo urbano. Cada una de estas áreas debe delimitarse como un área de reparto diferenciada, para no alterar el régimen jurídico del suelo, y la distribución de cargas y beneficios ya aprobada, y en la mayoría de los casos ya finalizada.

El Plan General propone nuevas áreas de transformación en el suelo urbano, que requieren procesos de redistribución de cargas y beneficios, con existencia de inversiones en urbanización, y cesiones de suelo público, así como la redistribución de los aprovechamientos lucrativos. En estas zonas se delimitarán varias áreas de reparto diferenciadas, que como criterio general coinciden con cada una de las actuaciones urbanísticas programadas en el suelo urbano no consolidado, a fin de facilitar la gestión posterior, evitando las transferencias de aprovechamiento urbanístico. Estas áreas de reparto, podrán gestionarse con la sistemática de redistribución de los aprovechamientos, y de las cargas de urbanización de los sistemas de gestión, incorporando en algunas de las unidades de ejecución los suelos de sistemas generales incluidos en el suelo urbano no consolidado, equilibrando los aprovechamientos resultantes de cada área de reparto.

##### ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

En base a estos criterios se definen las siguientes áreas de reparto en Suelo Urbano:



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

19 Áreas de gestión integral. Áreas diferenciadas con procesos de gestión completa, de reparto de cargas de suelo y urbanización, desarrollados por iniciativa privada o pública. El proceso de transferencia de aprovechamientos se desarrollará conjuntamente con los procesos de reparcelación y reparto de cargas urbanísticas.

A.R. Nº 1	Calle Badajoz
A.R. Nº 2	Calle Navarra
A.R. Nº 3	Calle Bilbao
A.R. Nº 4	Calle Teruel
A.R. Nº 5	El Almendral
A.R. Nº 7	Trascorrales
A.R. Nº 9	Campoalegre
A.R. Nº 10	Carretera de Almensilla
A.R. Nº 11	Antiguo Mercado
A.R. Nº 12	Casa Grande
A.R. Nº 13	Campo de Feria
A.R. Nº 18	Urbanización La Señora Norte 1
A.R. Nº 19	Urbanización La Mampela.
A.R. Nº 20	Urbanización La Señora Norte 2.
A.R. Nº 21	Urbanización La Señora Sur
A.R. Nº 24	Urbanización Ribera de Porzuna
A.R. Nº 25	Porzuna Norte
A.R. Nº 26	Calle Calahoya
A.R. Nº 28	Camino de Gelves

9 Áreas de gestión integral con adscripción de suelos de Sistemas Generales. Áreas con procesos de gestión completa, de reparto de cargas y beneficios, que además deben compensar en las unidades de ejecución los sistemas generales adscritos. El aprovechamiento tipo será el resultante del reparto del aprovechamiento urbanístico ponderado sobre la superficie total del Área de Reparto.

A.R. Nº 6	Ámpliación de Ciudad Expo. (Incluye 26.115 m <sup>2</sup> del ASGE-1, y 4.465 m <sup>2</sup> del ASGV-2)
A.R. Nº 8	Colegio Mayor. (Incluye 14.874 m <sup>2</sup> del ASGE-4)
A.R. Nº 14	Carretera de Palomares 1. (Incluye 2.889 m <sup>2</sup> de ASGEL-9)
A.R. Nº 15	Carretera de Palomares 2. (Incluye 3.487 m <sup>2</sup> de ASGEL-9)
A.R. Nº 16	Carretera de Palomares 3. (Incluye 3.587 m <sup>2</sup> de ASGEL-9)
A.R. Nº 17	Carretera de Palomares 4. (Incluye 4.707 m <sup>2</sup> de ASGEL-10)
A.R. Nº 22	Camino de Santa Rita. (Incluye 1.404 m <sup>2</sup> de ASGV-5 y 1.596 m <sup>2</sup> de ASGV-13)
A.R. Nº 23	Carretera de Bormujos. (Incluye 4.000 m <sup>2</sup> de ASGE-2)
A.R. Nº 27	Finca Peralta (Incluye 4.000 m <sup>2</sup> de ASV-3 y 6.122 m <sup>2</sup> de la ASE-6)

### 7.2.1.2 Cálculo del Aprovechamiento Tipo

El cálculo de los aprovechamientos tipo de las Áreas de Reparto, se realizará del modo señalado en el Capítulo II del Título III del TRLS. Para ello se identificarán las zonas que se corresponden con los ámbitos de ordenanza, diferenciando grados de la edificación y niveles de uso que aparecen referenciados en los planos de Calificación del Suelo. A cada una de dichas zonas le corresponde un uso característico, una tipología edificatoria (determinada por condiciones de ocupación de la parcela) y una intensidad edificatoria (edificabilidad).

La superficie y la edificabilidad de cada zona se calculará midiendo cada manzana o porción de la misma, (cuando en una misma manzana coexisten dos o más zonas), en los planos de Calificación del Suelo a escala 1:2.000 y aplicando los parámetros de edificabilidad que se determinan para cada Ordenanza, bien en forma de índice, o bien como resultado de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación.

Las edificabilidades junto con los coeficientes de ponderación de cada zona en cada Área de Reparto determinarán los aprovechamientos globales en la Área de Reparto y los índices de aprovechamiento tipo: el aprovechamiento será pues la expresión de las diferentes edificabilidades al referirlas, mediante los correspondientes coeficientes de ponderación al uso y tipología característica, que será el predominante en metros cuadrados construidos en cada Área de Reparto. Los coeficientes de ponderación se establecerán en función de las valoraciones de mercado.

El aprovechamiento tipo es pues una expresión sintética del mecanismo nivelador que proporciona una equitativa distribución de cargas y beneficios dentro de cada Área de Reparto. Consistente en un índice o coeficiente, puesto que su expresión es necesariamente unitaria (por unidad de superficie), que resulta de dividir el aprovechamiento global (suma de los aprovechamientos en el área de reparto, sin incluir las nuevas dotaciones locales de cesión al Ayuntamiento puesto que su aprovechamiento "lucrativo" es nulo), entre el sumatorio de las superficies de todas las zonas y nuevas dotaciones de cada Área de Reparto.

Al final del capítulo se resumen en los cuadros correspondientes, los valores del aprovechamiento tipo de cada área de reparto, así como los valores de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías por áreas de Reparto. En todos los casos se ha utilizado el coeficiente uno, por cuanto aunque en algunas Áreas de Reparto, se incluyan aprovechamientos correspondientes a distintas zonas de ordenanza, al no existir trasferencias de aprovechamiento fuera de la Unidad de Ejecución, (cada Área de Reparto coincide con una Unidad de Ejecución), la homogeneización de los aprovechamientos se realizará en los correspondientes proyectos de Compensación o Reparcelación, con una participación directa de los particulares interesados.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA REPARTO	Nº	SUPERFICIE	SISTEMAS	SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE	TOTAL APROVECH.	COEF.	U.A.	APROVECH. TIPO
SU Nº 1	AUSU-1	3308			3308	6.372 m <sup>2</sup> c Ensanche Manzana	1	6.372	1,93
SU Nº 2	AUSU-2	2.208			2.208	5.697 m <sup>2</sup> c Ensanche Manzana	1	5.697	2,58
SU Nº 3	AUSU-3	10.225			10.225	21.779 m <sup>2</sup> c Ensanche Manzana	1	21.779	2,13
SU Nº 4	AUSU-4	7.320			7.320	6.481 m <sup>2</sup> c Ensanche Trad Ensanche Manz	1	6.481	0,896
SU Nº 5	AUSU-5	9.068			9.068	3.677 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Aislada C	1	3.677	0,405
SU Nº 6	AUSU-6	28.098	ASGV-2 ASGE-1	4.465 26.115	58.678	32.425 m <sup>2</sup> c Bloque Extensivo C	1	32.425	0,5526
SU Nº 7	AUSU-7	1.166			1.166	1.290 m <sup>2</sup> c Casco Histórico	1	1.290	1,106
SU Nº 8	AUSU-8	25.500	ASGE-4	14.874	40.374	36.804 m <sup>2</sup> c Bloque Extensivo B	1	36.804	0,91
SU Nº 9	AUSU-9	32.666			32.666	26.532 m <sup>2</sup> c Unif adosada Plurifamiliar	1	26.532	0,81
SU Nº 10	AUSU-10	4.281			4.281	7.216 m <sup>2</sup> c Bloque Extensivo B	1	7.216	1,68
SU Nº 11	AUSU-11	3.829			3.829	4.386 m <sup>2</sup> c Casco Histórico	1	4.386	1,145
SU Nº 12	AUSU-12	7.115			7.115	5.374 m <sup>2</sup> c Casco Histórico	1	5.374	0,76
SU Nº 13	AUSU-13	19.566			19.566	2.250 m <sup>2</sup> c Ensanche Tradic	1	2.250	0,115
SU Nº 14	AUSU-14	12.090	ASGEL-9	2.889	14.979	2.276 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais B	1	2.276	0,152





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA REPARTO	Nº	SUPERFICIE	SISTEMAS	SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE	TOTAL APROVECH.	COEF.	U.A.	APROVECH. TIPO
SU Nº 15	AUSU-15	14.661	ASGEL-9	3.487	18.148	2.903 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais B	1	2.903	0,16
SU Nº 16	AUSU-16	14.829	ASGEL-9	3.587	18.416	3.188 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais B	1	3.188	0,173
SU Nº 17	AUSU-17	35.526	ASGEL-10	4.707	40.233	7.784 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais B	1	7.784	0,193
SU Nº 18	AUSU-18	74.996			74.996	13.299 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais A	1	13.299	0,177
SU Nº 19	AUSU-19	193.387			193.387	34.794 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais A	1	34.794	0,18
SU Nº 20	AUSU-20	92.464			92.464	17.289 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais A	1	17.289	0,187
SU Nº 21	AUSU-21	78.976			78.976	14.091 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais A	1	14.091	0,178
SU Nº 22	AUSU-22	12.530	ASGV-5 ASGV-13	1.404 1.596	15.530	10.476 m <sup>2</sup> Terciario Extensivo Bloque Extensivo A	1	10.476	0,674
SU Nº 23	AUSU-23	13.793	ASGE-2	4.000	17.793	8.011 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais C Unifamiliar Ados B Terciario Intensivo C	1	8.011	0,450
SU Nº 24	AUSU-24	49.076			49.076	28.630 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais C	1	28.630	0,583
SU Nº 25	AUSU-25	27.369			27.369	11.660 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ados B Unifam Aislada C	1	11.660	0,426
SU Nº 26	AUSU-26	4.824			4.824	3.466 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ados B	1	3.466	0,72
SU Nº 27	AUSU-27	155.082	ASE-6 ASV-3	6.122 4.000	165.204	124.066 m <sup>2</sup> Product Industrial A	1	124.066	0,751
SU Nº 28	AUSU-28	3.966			3.966	2.205 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ados A	1	2.205	0,56



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### 7.2.2 GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

El sistema de gestión de los sistemas generales en suelo urbano será el de compensación mediante su adscripción a las unidades de ejecución correspondientes, dentro de cada área de reparto, o bien por expropiación como instrumentos de gestión simple, abonando a los propietarios el valor del justiprecio de los aprovechamientos tipo que les correspondan, de manera que el Ayuntamiento titularice los derechos de aprovechamiento que correspondan por exceso del Aprovechamiento tipo en las unidades de ejecución.

### 7.2.3 ACTUACIONES DE GESTIÓN

Aparte de las técnicas de equidistribución de los aprovechamientos tipo dentro de las distintas áreas de reparto, la gestión del Plan General en suelo urbano se desarrolla mediante la delimitación de unidades de actuación en suelo urbano, sobre las que el plan propone su transformación y el correspondiente cambio o ajuste de los límites del suelo público y o privado, y por tanto cambios de titularidad de aprovechamiento, que no se puedan realizar mediante el sistema de transferencias de aprovechamiento tipo.

Según incluyan o no el reparto de las cargas derivadas de los proyectos de urbanización se han distinguido dos tipos de actuaciones: actuaciones de gestión integrada o actuaciones de gestión simple.

Las primeras se desarrollan sobre áreas sin consolidar, o con fuertes procesos de transformación que en función de su tamaño, aprovechamiento y cesiones permiten la equidistribución en sí mismas de las cargas y aprovechamientos urbanísticos. Estas actuaciones se gestionarán por alguno de los sistemas de actuación definidos en la ley y en todos los casos coinciden por su delimitación en áreas de reparto específicas. Los parámetros de aprovechamiento, cesiones y cargas de urbanización así como el sistema de gestión y su programación, se especifican individualizadamente en las fichas correspondientes del Programa de Actuación.

El segundo tipo de actuaciones de gestión simple se corresponde con actuaciones menos complejas y de menor escala, generalmente en zonas consolidadas, donde los costes de urbanización corresponde al ayuntamiento y el proceso de gestión se reduce a la expropiación de suelo con destino a viales o equipamiento.

En estos casos no existe el reparto de cargas y cesiones, ni se realizan transferencias de aprovechamientos, al estar incluidas estas actuaciones en áreas de suelo urbano ya consolidadas. Los parámetros de ordenación y programación de las mismas también se recogen en fichas individualizadas en el Programa de Actuación.

### 7.2.4 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

La nueva Ley 6/1998 también modifica el Régimen Urbanístico de la propiedad del Suelo Urbano, con respecto al TRLS 6/1992, pues al establecer los deberes de los propietarios de Suelo Urbano diferencia entre propietarios de "Suelo Urbano consolidado por la urbanización" y propietarios de "Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada".

La diferencia en cuanto a los deberes que les asigna la ley son bastante significativos.

A los primeros les obliga a completar a su costa la urbanización de los terrenos de los que son titulares, para que los mismos alcancen la condición de solar, como condición inseparable del derecho a edificar sobre los mismos, en las condiciones y plazos establecidos por el planeamiento. Hay que destacar que estos propietarios no tienen que realizar

cesiones de suelo, ni de aprovechamiento urbanístico, ni quedan incluidas en áreas de reparto del aprovechamiento tipo.

Los propietarios del segundo caso, tienen que asumir los siguientes deberes:

- a) Cesión obligatoria y gratuita a la Administración de todo el suelo destinado a viales, espacios libres y equipamientos públicos locales al servicio del ámbito de desarrollo en el que se incluyan sus terrenos (ámbito de la unidad de actuación).
- b) Cesión obligatoria y gratuita del suelo de sistemas generales que el Plan General incluya en su caso, en el mismo ámbito a efectos de gestión.
- c) Cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante del suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento del correspondiente ámbito (El aprovechamiento de cada ámbito será el aprovechamiento tipo de cada área de reparto, que puede coincidir o no con la unidad de actuación).
- d) Proceder a la equidistribución de las cargas y beneficios del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear y en su caso ejecutar la urbanización.
- f) Edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento.

En base a esta clara diferenciación de derechos y deberes, tanto en los procesos de gestión integrada o gestión simple, como en los procesos de transferencias de aprovechamiento que se generen en cada área de reparto, habrá que diferenciar entre unos y otros propietarios a los efectos de la valoración de sus derechos y de las cesiones tanto de suelo destinado a sistemas locales o generales, como del suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo que tenga derecho la Administración, y de las cargas de gestión y urbanización que tenga asignadas cada finca.

Esta misma diferenciación habrá que establecerla, en cada caso particular, en los procesos de gestión, de los Sistemas Generales en Suelo Urbano.