



3.16. URBANIZACION HACIENDA LOS OLIVOS

Se identifica como Área de Rehabilitación Urbana La Urbanización Hacienda Los Olivos, situada entre Ciudad Expo y Los Alcores .Esta Urbanización tiene un tejido de parcelas y manzanas regulares, de pequeñas dimensiones ,con características de tipología de vivienda adosada , y pareada. Está diseñada de forma uniforme y global tanto en el conjunto de las edificaciones , como de los viales. Se generan parcelas pequeñas, que generan frentes de fachada pequeños de 6 m de longitud, que en la mayor parte están ocupados por vados de acceso de vehículos al garaje privado. Las secciones de calles son de anchura suficiente con sección 9 m , con 6 m de calzada , con sentido único de circulación y una banda de aparcamiento lateral , y acerados de 1,5 m de ancho..

La sección de los viales es en general de sentido único de circulación, aunque existe un viario jerárquicamente mas principal , La calle Alisios , que permite la conexión desde Ciudad Expo a la calle San Isidoro Labrador en el barrio vecino de Los Alcores. El resto del viario interno se desarrolla entre estas tres calles y la vecina Magdalena Sofía de Barat, con distintos enlaces y trazados, aunque en algún caso se producen situaciones de calles cortadas en fondo de saco.

La superficie total de la zona es de aproximadamente 76.938 m2, con una densidad media de 30 vv/ha. Con un total de 230 viviendas.



La principal problemática de este tejido urbano, lo constituyen los viales en fondo de saco , donde se produce una mayor complejidad entre las maniobras de doble sentido de circulación y el aparcamiento en doble banda lateral, aun cuando se mantiene la misma sección uniforme que en las calles que no son fondo de saco. Y también la inadaptación de los acerados a las nuevas normas sobre accesibilidad, en cuanto a itinerarios accesibles y en cuanto a supresión de barreras arquitectónicas. También en algunas de las calles es un problema la mala conservación y deterioro de los pavimentos de acerados y calzadas.

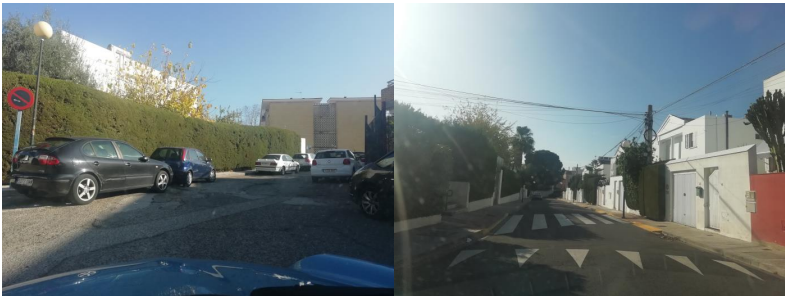
En general el tratamiento superficial y el nivel de conservación de la urbanización de las calles locales es aceptable, aunque presenta cierto deterioro por envejecimiento., La reducida sección de acerados también genera problemas de implantación de infraestructuras urbanas, (báculos de farolas), y otros elementos de mobiliario urbano (RSU).

Además en algunos casos el nivel de conservación o deterioro de la urbanización , o de las instalaciones de servicios , requieren de obras de mejora y o reposición. (el alumbrado es muy antiguo y existen tendidos aéreos de telefonía

3.16.1.Déficits.

Se pueden singularizar o destacar los siguientes déficits:

Déficit del diseño del viario público y su funcionalidad , en relación a la movilidad de vehículos, aparcamiento y peatones , con carácter particular en las calles terminadas en fondo de saco. La sección de las calzadas permite la ordenación del aparcamiento en una sola banda lateral , con las dimensiones mínimas, pero no se puede ampliar una segunda banda de aparcamiento, pues esto limita la posibilidad de conservar la dimensión del acerado necesario. El nivel de conservación de los pavimentos es dispar, existiendo zonas en buen estado junto a otras deterioradas.



Déficit de antigüedad de las infraestructuras urbanas de algunos servicios, alumbrado público, saneamiento , y abastecimiento de agua, por antigüedad y desgaste de los materiales empleados en su construcción originaria, y también por su falta de adaptación a los nuevos requerimientos actuales en cuanto a normativa sectorial, (eficiencia energética, contaminación lumínica, presiones de suministro , recogida de pluviales, etc).

3.16.2. Objetivos y estrategias de diseño de intervención sobre el espacio público.

El principal objetivo será mejorar la funcionalidad del viario público, redistribuyendo las secciones del viario publico disponible , buscando la posibilidad de actuación de conexión de algunas de las calles en fndo de saco, realizando actuaciones de rectificación de alineaciones de algunas parcelas. Las obras de urbanización que se planteen deberán incorporar las mejoras o actualizaciones que correspondan sobre las infraestructuras urbanas.

La estrategia de intervención que se proponga tratando de combinar ambos objetivos, deberá ser respaldada y contrastada por los representantes vecinales, fomentando los correspondientes procesos de información y participación, para garantizar la aceptación y buen uso del espacio público resultante por los usuarios directos del mismo.

Estrategias y criterios de intervención:

Jerarquización de la Red Viaria, en coherencia a su funcionalidad urbana... Tratamiento de renovación de la urbanización en todas las calles de forma uniforme en el conjunto de la urbanización, mediante señalización clara de aparcamiento , y tratando de generar continuidad en las calles con fondo de saco.

Ordenación efectiva y pormenorizada de los espacios necesarios para implantación de usos complementarios en el viario público: alumbrado , mobiliario urbano y recogida de RSU, etc, ajustando las superficies destinadas a estos fines, tanto en localización e identificación, como en tratamiento superficial.

Código Seguro De Verificación:		TesU4LBRU0cmmsRqtKyabw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	03/02/2021 08:40:21	
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 21/01/2021. EL SECRETARIO GENERAL			
Uti De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/TesU4LBRU0cmmsRqtKyabw==			



Código Seguro De Verificación:		TDUes67AzejXocjK7qp1w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	25/11/2020 09:13:04	
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 27/01/2020. EL SECRETARIO GENERAL			
Uti De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/TDUes67AzejXocjK7qp1w==			





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN TRECE

Renovación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y alumbrado público, que han cumplido su ciclo de servicio .Obras que deben realizarse por Aljarafesa, en coordinación con las actuaciones municipales y por el propio Ayuntamiento en el caso del Alumbrado.

3.16.3. Desarrollo de las obras de reurbanización. Ejecución por Fases. Programación temporal. Avance de presupuesto.

La escala de intervenciones a realizar en esta Urbanización , posibilitan su ejecución directa mediante Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización , sobre los ámbitos de las calles que puedan ser objeto de reforma y mejora, sin necesidad de desarrollar otros instrumentos de planificación intermedios.

El coste económico total de estas intervenciones es muy difícil de ajustar en el presente documento, siendo por tanto necesaria una definición más precisa de las calles a intervenir y del alcance de las obras.

En función de la superficie neta de suelo destinado a viario solo se puede establecer una valoración muy genérica, aplicando un módulo de coste unitario de repercusión de urbanización. No se pueden valorar las obras de infraestructuras a realizar en cada caso porque también son de muy difícil concreción con los datos disponibles.

Superficie total del Área de Mejora y Rehabilitación Urbanización Hacienda Los Olivos.. 76.933 m2
Densidad de viviendas (numero viviendas): Densidad media 30 viv/ha . 230 viviendas.
Superficie de Viario Publico: 19.792 m2
Superficie viario a reurbanizar: 4.200 m2

Estimación presupuesto

Coste reurbanización viario: 4.200 m2 x 40 €/m2 = 168.000 € más iva
Coste reposición Alumbrado .1.980 ml x 60 €/ml = 118.000 € mas iva

Total reurbanización: 286.800 € mas iva

Coste reposición Aljarafesa: 1.980 ml x 400 €/ml = 792.000 € mas iva

3.17. URBANIZACION LAS BRISAS II

Se identifica como Área de Rehabilitación Urbana La Urbanización Las Brisas II, situada entre Simon Verde y Barriada Los Alcores .Esta Urbanización tiene un tejido de parcelas y manzanas regulares, de pequeñas dimensiones ,con características de tipología de vivienda adosada , aunque con la particularidad de agruparse en conjuntos de 4 viviendas por los Linderos traseros en lugar de adosarse formando hileras. Está diseñada de forma uniforme y global tanto en el conjunto de las edificaciones , como de los viales. Se generan parcelas medianas de 15 m x15 m , que generan frentes amplios de fachada a los viales, con secciones de calles que se pueden considerar de suficiente sección 9 m .

La sección de los viales de sentido único de circulación, tienen su enlace a la red principal de Simon Verde, en todos los casos a través de las calles Ciauriz y Manuel Alonso Vicedo, que son los viarios principales, generándose circulaciones en un único sentido entre ambas en las calles interiores. En su diseño original las calzadas tienen una anchura de 6,00 m que permite un único sentido de circulación y aparcamiento en cordón en una de las bandas laterales. La sección de los acerados es apriori suficiente, con anchuras uniformes de 1,50 m.

La superficie total de la zona es de aproximadamente 44.695 m2, con una densidad media de 30 viv/ha. Con un total de 240 viviendas.



No existe una especial problemática en este tejido urbano, , la baja densidad y poca necesidad de aparcamiento no genera descontrol o mal uso de las calzadas, y las secciones de acerado aunque resulten ligeramente inferiores a las necesarias por normativa de accesibilidad son suficientes y no se encuentran en mal estado.

En general el tratamiento superficial y el nivel de conservación de la urbanización de las calles locales es bueno, con pavimentos de ladrillo taco. La ajustada sección de acerados genera algunos problemas de implantación de infraestructuras urbanas, (báculos de farolas), arbolado, y otros elementos de mobiliario urbano (RSU).

Además en algunos casos el nivel de conservación o deterioro de la urbanización , o de las instalaciones de servicios , requieren de obras de mejora y o reposición. (el alumbrado es muy antiguo y existen tendidos aéreos de telefonía

3.17.1.Deficits.

Se pueden singularizar o destacar los siguientes déficits:

Código Seguro De Verificación:	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 21/01/2021. EL SECRETARIO GENERAL
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/TesU4LbRU0cmmsRqtKyabw==



Código Seguro De Verificación:	TDue5d67AzeJXocjK7qpIw==	Estado	Firmado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Página		
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 27/01/2020. EL SECRETARIO GENERAL			25/11/2020 09:13:04
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/TDue5d67AzeJXocjK7qpIw==			38/68

