



Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN TRECE

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

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, Ley 8/2007 de 28 de Mayo, y la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el alcance y contenido de este documento se ajusta a la figura de planeamiento recogida en el Art.38 de la Ley 7/2002, es decir Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

El alcance del presente documento no se puede entender por Revisión del planeamiento general puesto que no se da la circunstancia prevista en la legislación urbanística, ni en los supuestos previstos al efecto por el Plan General: "Se entiende por Revisión la alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como Modificación del mismo.

La Modificación del Plan General no altera la estructura general y orgánica del territorio, ni la clasificación del suelo, ni se modifican los Sistemas Generales. Por tanto no se alteran en ningún caso los objetivos de ordenación del Plan, ni se altera en lo más mínimo la ordenación estructural del Plan. No se modifica la clasificación del suelo, ni se afecta a la red viaria, ni se modifica la dotación de equipamientos o espacios libres, ni la asignación de usos globales , edificabilidades o aprovechamientos , ni el resto de determinaciones correspondientes a la ordenación estructural. Tampoco se modifican salvo en lo expuesto el resto de determinaciones de ordenación pormenorizada, en particular los planos de Calificación Zonas y Sistemas.

Los cambios introducidos tienen el carácter de cambios no sustanciales, pues se restringen a la delimitación de Áreas de Rehabilitación Urbana con el objetivo que una vez definidas puedan desarrollarse de forma ordenada y coordinada, distintas obras de reurbanización del viario y espacios públicos preexistentes, sin afectar a la titularidad del suelo ni generar cambios de sus alineaciones y trazados, y por tanto sin afectar a las determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada.

En coherencia con el contenido de la Modificación, la tramitación y aprobación de la Modificación Trece del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, con Adaptación a la LOUA, corresponde al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, de acuerdo con el artículo 31 de la LOUA, y se ajustará a lo establecido en el Art. 32 "Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento", de la LOUA, mediante Aprobación Inicial del Pleno del Ayuntamiento, Publicación del acuerdo en el BOJA y en diario de difusión provincial, periodo de exposición al público de un mes para recepción de alegaciones, y requerimiento de informes de los órganos o entidades administrativas con competencias sectoriales afectados, solicitando informe previo a la Consejería de Ordenación del Territorio, para su refrendo y posterior Aprobación Definitiva.

El alcance de la Modificación, supone que el presente documento no esta incluido dentro de los supuestos establecidos para el cumplimiento del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, de acuerdo con la Legislación sectorial de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. ANALISIS DE LAS NECESIDADES DE MEJORA Y REHABILITACION DEL ESPACIO PUBLICO EN LAS DISTINTAS BARRIADAS.

3.1. SIMON VERDE

La urbanización Simón Verde es un barrio muy singularizado de Mairena del Aljarafe. Con desarrollo urbanístico en los años 70 y 80 en base al concepto de Ciudad Jardín Residencial de baja densidad (6-8 viv/ha), con superficies medias de parcela de 1.000 m2 y tipologías de vivienda unifamiliar aislada de superficies medias entre 200 m2 y 300m2.La Urbanización que ocupa una superficie de 83,20 Ha, existen 665 viviendas.

La urbanización se caracteriza por su singular espacio público, y la calidad de su imagen urbana característica de la ciudad jardín, con importante presencia de superficies ajardinadas y arboladas tanto en las parcelas privadas, como también en el propio diseño del viario público, formado con trazados naturalistas, con diseño de amplios secciones viarias, que integran áreas ajardinadas y arbolados en sus márgenes, integrados en el espacio de los acerados de la red viaria. .

La urbanización tiene un alto valor ambiental y paisajístico, con gran presencia de arbolado, tranquilidad, ausencia de ruidos , etc, así como por su implantación y localización, en la cornisa sur del Aljarafe dominando la vega del Guadalquivir, y con unas condiciones medioambientales, y paisajísticas singulares.

Sin embargo el espacio público de la urbanización presenta importantes problemas o déficits de funcionalidad, por la deficiente distribución superficial en sus secciones de las distintas funciones, (recorridos peatonales, calzadas, aparcamientos, áreas ajardinadas, etc;) y también de envejecimiento y deterioro de la pavimentación , debido a su antigüedad y a su escasa renovación, y a la dificultad de su costosa conservación, además de producirse falta de adaptación a las nuevas demandas y requisitos actuales de las infraestructuras .



Código Seguro De Verificación:	TDUe5d67AzeJXocJk7qp1w==		
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 27/01/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	25/11/2020 09:13:04
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/TDUe5d67AzeJXocJk7qp1w==		



Código Seguro De Verificación:	T5u4LBRU0cmmsRqtKy6w==		
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 21/01/2021. EL SECRETARIO GENERAL	Página	03/02/2021 08:40:21
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/T5u4LBRU0cmmsRqtKy6w==		





3.1.1.Déficits.

Se pueden singularizar o destacar los siguientes déficits:

Déficit del diseño del espacio público y su funcionalidad , en relación a la movilidad peatonal, a la movilidad en bicicleta y en transporte público, a la ubicación de aparcamientos, y a la relación con el tráfico de vehículo privado, así como un envejecimiento y conservación inadecuada de los pavimentos originarios. (secciones y anchuras de los acerados peatonales muy reducidas y de nula funcionalidad, falta de definición y de localización de las zonas de aparcamiento de vehículos en el viario público, indefinición del tratamiento superficial de las áreas ajardinadas o terrazas, y falta de conservación de las mismas, ocupación privada del espacio público por los particulares inexistencia de trazados para movilidad en bici, y falta de concreción en el diseño para la movilidad en transporte público autobús, inexistencia de tratamientos para reducción de barreras arquitectónicas, y deterioro generalizado de los pavimentos por la alteración de los firmes debido a la antigüedad y la potencia del arbolado).

Déficit de antigüedad de las infraestructuras urbanas de 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)., y al deterioro generado por el arbolado.



Déficit de diseño del espacio peatonal no destinado a circulación , con escasa implantación de mobiliario urbano, y falta de adaptación de los espacios intersticiales como áreas de descanso o esparcimiento, interrelacionadas con el conjunto del espacio público, (inexistencia de bancos, papeleras, áreas libres de esparcimiento para juegos infantiles, etc, que permitan el uso de esparcimiento y relación social del viario público,),

Además la urbanización cuenta con una red de senderos peatonales , que se introducen en el interior de las manzanas residenciales, pero que tienen difícil interrelación con el viario público principal y por tanto resultan de difícil utilización social y sobre todo de difícil conservación y mantenimiento, y también resulta muy deficitaria la interrelación del espacio público de la red viaria, con los accesos al vecino Parque Periurbano del Porzuna, o con otras dotaciones o servicios públicos externos.

Déficit de conservación y mantenimiento y dificultad en la sostenibilidad de las áreas ajardinadas, (superficies de tratamiento no pavimentado, terrizo o ajardinado) , que ocupan una proporción muy significativa del espacio público, (en las sendas la proporción es del 80%, y en los acerados del viario los parterres lineales ocupan con criterio general franjas lineales de más de 2 m de anchura que suponen aproximadamente el 60% de la superficie de acerado. Todos estos suelos que en su concepción original deberían tener un tratamiento superficial ajardinado o de praderas naturales, se encuentran en situación de gran deterioro y abandono, por la dificultad de tratamiento adecuada (riego y mantenimiento) de tanta superficie ajardinada, lo que origina un uso totalmente anárquico de los mismos por parte de los vecinos.



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

El primer y fundamental objetivo será mejorar y actualizar la funcionalidad del espacio público, redistribuyendo el espacio disponible de forma ajustada a los distintos requerimientos de movilidad y usos,, y renovando y mejorando las redes de servicios; procurando en consecuencia una mayor facilidad de conservación y mantenimiento del espacio público y de sus redes de infraestructuras.

Y el segundo objetivo que debe ser compatible, será conservar y actualizar la singularidad del diseño paisajístico de la urbanización, manteniendo su carácter de ciudad jardín, con su tratamiento sinuoso y naturalista del espacio, y con fuerte presencia visual del arbolado , aunque reajustando la proporcionalidad y tratamiento superficial de las áreas ajardinadas publicas

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.

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				Página	6/68
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaYtos/code/TesU4LBRU0cmmsRqtKyabw==					

Código Seguro De Verificación:		TDUes6d7AzejXocjk7qp1w==		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				Página	6/68
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaYtos/code/TDUes6d7AzejXocjk7qp1w==					





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN TRECE

Estrategias y criterios de intervención:
Jerarquización de la Red Viaria, en coherencia a su funcionalidad urbana. . La propuesta de reordenación del espacio viario disponible se debe fundamentar en el análisis previo de la situación actual , en dos aspectos principales: el de la jerarquización del viario , estableciendo la funcionalidad y capacidad de calle en relación con los criterios de movilidad general del conjunto, y en segundo lugar en el análisis de la capacidad espacial de cada sección tipo de viario, para absorber las distintas funciones.

Ampliación del espacio de circulación peatonal, para permitir su uso efectivo. Ajuste de las dimensiones de las secciones de Acerados, interrelación con los accesos a parcelas y con las calzadas, renovación de pavimentos deteriorados, y adaptación a normas de accesibilidad actuales, (itinerarios peatonales y supresión de barreras).

Ordenación efectiva y pormenorizada de los aparcamientos, ajustando las superficies destinadas a este fin, tanto en localización y tratamiento superficial como en su cantidad, evitando la indefinición de ubicación específica actual.

Reducción de la proporción de las zonas ajardinadas o terrazas, para posibilitar una conservación y mantenimiento sostenible y efectivo por parte de los servicios municipales, en combinación con la conservación y respeto del arbolado existente, o en los supuestos de envejecimiento y riesgos de los ejemplares con su renovación y sustitución.

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

Rehabilitación espacial y funcional de las sendas peatonales como activo singular de la urbanización a conservar y potenciar, definiendo criterios para su reurbanización y conservación, y para su uso ciudadano. **Utilización complementaria de las sendas peatonales como espacios de circulación de bicis y elementos de conexión y accesos a los Parques Públicos.**

Definición de criterios para ampliar y mejorar el mobiliario urbano y la señalización, así como elementos singulares para actividades de carácter social o de esparcimiento.

Recuperación efectiva del control municipal sobre el espacio público evitando las ocupaciones y usos privados desordenados del mismo.

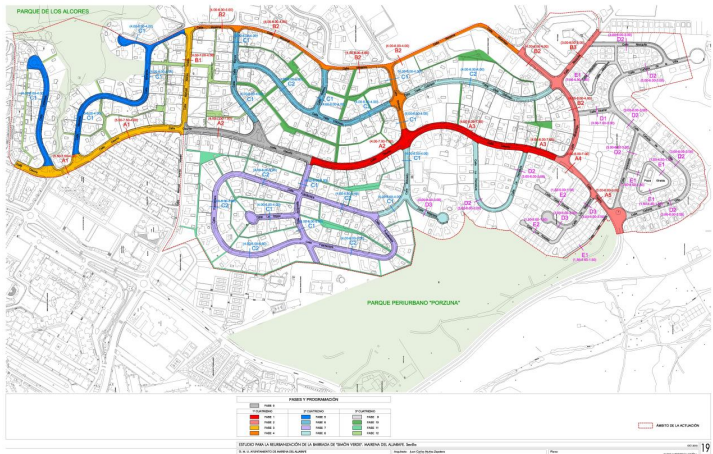
Renovación de la red de abastecimiento de agua. Sustitución progresiva de las canalizaciones e instalaciones de abastecimiento originales , que han cumplido su ciclo de servicio . Posibilidad de generar nuevos trazados de la red local, y acometidas , por la red de calles, evitando las servidumbres de trazados por la red de sendas. Obras que deben realizarse por EMASESA en coordinación con las actuaciones municipales.

Renovación de la red de saneamiento. Sustitución progresiva de las canalizaciones e instalaciones de saneamiento originales , que han cumplido su ciclo de servicio . Posibilidad de generar nuevos trazados de la, por la red de calles, evitando las servidumbres de trazados por la red de sendas. Obras que deben realizarse por AljarafeSA en coordinación con las actuaciones municipales.

Renovación de la red de alumbrado público. Sustitución progresiva de las instalaciones de alumbrado público existentes, para actualizar sus prestaciones a las nuevas demandas en cuanto a eficiencia energética y condiciones de iluminación.. Obras que deben realizarse por el propio Ayuntamiento incorporando estos elementos de instalaciones al resto de actuaciones municipales.



Obras de reurbanización ejecutadas por Planes Supera en Simón Verde



Propuesta de programación temporal para desarrollo faseado de reurbanización de Simón Verde

Código Seguro De Verificación:		TesU4LBRU0cmmsRqtKyabw==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 21/01/2021. EL SECRETARIO GENERAL	Página	7/68
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/TesU4LBRU0cmmsRqtKyabw==		



Código Seguro De Verificación:		TDU56d7AzeJXoc jK7qp1w==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 27/01/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	7/68
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/TDU56d7AzeJXoc jK7qp1w==		





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN TRECE

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

La amplitud superficial y la variedad de secciones y soluciones distintas que se pueden generar en la Intervención sobre Simón Verde, así como el elevado coste económico total de esta Intervención, aconsejan desarrollar un **Plan Especial, de Intervenciones para la Reurbanización de Simón Verde, con objeto de definir y concretar una propuesta de reurbanización global y coherente**, que resuelva los distintos déficits en base a los objetivos generales expuestos, y que permita al mismo tiempo **segregar en fases o intervenciones parciales las partes del conjunto que puedan ejecutarse de forma fraccionada, en Proyectos de Urbanización y Obras sucesivas**, que permitan al Ayuntamiento abordar y asumir los costes desde la programación en los sucesivos presupuestos ordinarios de los próximos años, sin perder por ello la coherencia como intervención integral y conjunta. Este desarrollo mediante Plan Especial , también posibilitara la participación pública de los representantes vecinales a fin de coordinar y validar las propuestas de intervención, globales y parciales.

Las Obras a realizar en cada Fase, deberán quedar definidas de forma pormenorizada en Proyectos de Obras diferenciados, aunque manteniendo los criterios de diseño definidos en el Plan Especial de Intervenciones , a fin de garantizar la uniformidad y coherencia del proceso global de la Reurbanización.

El coste económico total de estas intervenciones es muy difícil de ajustar en el presente documento, siendo por tanto imprescindible la elaboración del Plan Especial , para concretar con mayor precisión el alcance de las obras de cada Fase y su presupuesto más definido, a fin de realizar una valoración total del conjunto.

En función de la superficie total de suelo destinado a viario solo se puede establecer una valoración muy genérica, aplicando un módulo de coste unitario de repercusión de urbanización ajustado según la densidad edificatoria y la proporción en las secciones tipo de viario de suelo asfaltado pavimentado o terrizo. 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 Simón Verde. 832.780 m2
Densidad de viviendas (numero viviendas): Densidad Baja 6/8 viv/ha . 665 viviendas.
Superficie de Viario Publico:119.940 m2
Superficie otros espacios públicos (sendas peatonales): 24.840 m2

Los módulos de coste unitarios de referencia para los distintos tipos de viario son los siguientes:

Reurbanización de Viario tipo sección media 17m-14 m ancho:	40 €/m2
Reurbanización de Sendas peatonales sección media 7 m ancho:	20 €/m2
Reposición Instalaciones de Alumbrado:	60 €/ml

En estos costes se incluyen las obras de reforma de pavimentación, calzadas y Acerados , y la reforma de la instalación de alumbrado. No se incluyen las obras de renovación de las infraestructuras de abastecimiento , saneamiento y energía eléctrica, que deberán valorarse de forma separada en cada caso por las compañías de suministro, y ejecutarse de forma coordinada en su caso , mediante convenios de colaboración entre el Ayuntamiento y las compañías de suministro.

Estimación presupuesto	
Coste reurbanización viario: 113.600 m2 x 40 €/m2 =	4.544.000 € mas iva
Coste reurbanización sendas: 24.840 m2 x 20 €/m2 =	496.800 € mas iva
Coste reposición alumbrado: 11.600 ml x 60 €/ml =	696.000 € mas iva

Total reurbanización: 5.736.800 € mas iva

Coste reposición Aljarafe: 11.600 ml x 400 €/ml = 4.640.000 € mas iva

3.2. LEPANTO

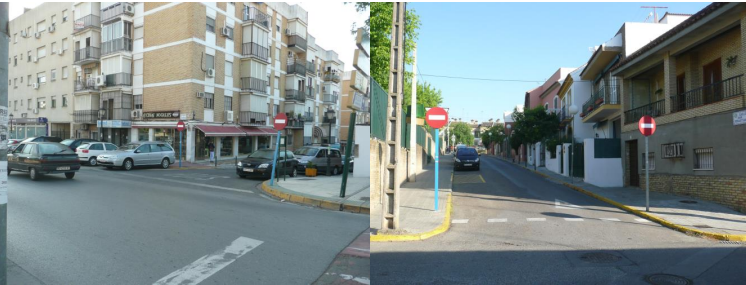
La Barriada de Lepanto de Mairena del Aljarafe, se ubica en el extremo oriental del término municipal, colindante con el Barrio Alto de San Juan de Aznalfarache, con el que comparte las calles Navarra, Ávila y Avenida de Mairena.

Surge como extensión natural del barrio homónimo del municipio vecino de San Juan de Aznalfarache y su formalización obedece a la necesidad que se tiene en la segunda mitad del siglo XX de absorber rápidamente los primeros flujos migratorios procedentes de Sevilla, construyéndose edificios residenciales colectivos, que aumentan desproporcionadamente la densidad y la relación vivienda-parcela y que traen consigo la ruptura con el modelo equilibrado de municipio que hasta entonces tenía Mairena, viéndose muy limitada la superficie del sector para dar respuesta a todas las necesidades: espacios libres, equipamientos, dotación de aparcamientos, etc. En la Barriada se puede hacer una diferenciación de dos zonas: la zona con predominio de vivienda colectiva, tejido inicialmente fragmentario colmatado por edificios plurifamiliares, ubicada al este de la calle Barcelona, eje vertebrador de la Barriada, con una evidente escasez de aparcamientos; la zona con predominio de vivienda unifamiliar entre medianeras, al oeste de la calle Barcelona, en la parte de mayor altitud, donde la parcelación y el viario están más proporcionados con la tipología edificatoria y la dotación de aparcamientos está más equiparada con la demanda.

Al dominante uso residencial, se le superpone una cierta actividad comercial, que no sólo da servicio a los habitantes de este sector, sino que durante muchos años se ha constituido como un mercado de referencia de otros municipios aledaños del Aljarafe, beneficiándose del tránsito casi obligado por este sector, convirtiéndose en un importante elemento dinamizador de actividad social.

La barriada, con una extensión superficial de 26,6 has, está encajada sobre una vaguada natural que teniendo como eje la calle Juan de Austria se alarga en dirección este hacia la plaza de la Constitución y la calle 28 de Febrero de San Juan. La configuración del resto de las calles se ajustan a esta dirección predominante ordenadas según una trama ortogonal en la que prevalece aquella orientación. El número total de viviendas es de aproximadamente 2.200 viviendas, con una densidad alta de 80 viv/ha.

Debido a la alta densidad de vivienda del barrio y a la significativa actividad comercial que se desarrolla en la zona, hay un considerable déficit de superficie disponible en el espacio público, con secciones muy reducidas de las calles., además de muy escasa jerarquización del mismo, puesto que de forma homogénea las secciones disponibles oscilan entre los 8y 10 metros de anchura, lo que genera Acerados muy estrechos, (no cumplen criterios de accesibilidad), y secciones de calzada reducida con Acerados solo en una de las márgenes. Al ser un barrio con edificaciones antiguas la mayoría de las mismas no cuenta con garajes o aparcamientos privados , lo que genera un notable déficit de plazas de aparcamiento, en el viario público. .



Este hecho, sumado a la escasa cualificación de las plazas y espacios libres existentes en el barrio, que requerirían

Código Seguro De Verificación:		TesU4LBRU0cmmsRqtKyabw==
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 21/01/2021. EL SECRETARIO GENERAL	Firmado
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/TesU4LBRU0cmmsRqtKyabw==	Fecha y hora
		03/02/2021 08:40:21
		8/68

Código Seguro De Verificación:		TDUes67AzejXocjk7qp1w==
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 27/01/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Firmado
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/TDUes67AzejXocjk7qp1w==	Fecha y hora
		25/11/2020 09:13:04
		8/68

