

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACION EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA

30 JUN. 2008

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE

CONSEJO DE AYUNTAMIENTO EL SECRETARIO

- DOCUMENTO 0: **Antecedentes**
- DOCUMENTO 1: **Memoria Justificativa**
- DOCUMENTO 2: **Anexo de Compromisos**
- DOCUMENTO 3: **Ordenanzas Regulatoras**
- DOCUMENTO 4: **Plan de Etapas**
- DOCUMENTO 5: **Estudio Económico-financiero**

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA

04 MAY. 2009

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE

EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA

04 MAY. 2009

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE

EL SECRETARIO

**DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN
PARCIAL SECTOR Nº 13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE
MAIRENA DEL ALJARAFE**

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA

30 JUN. 2008

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE

FECHA *30 Mayo 08* EL SECRETARIO



**DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR SR-13
DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE**

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

ÍNDICE

DOCUMENTO Nº 0	ANTECEDENTES
DOCUMENTO Nº 1	MEMORIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO Nº 2	ANEXO DE COMPROMISOS
DOCUMENTO Nº 3	ORDENANZAS REGULADORAS
DOCUMENTO Nº 4	PLAN DE ETAPAS
DOCUMENTO Nº 5	ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA

04 MAY. 2009

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE

EL SECRETARIO

PAG 0003/0142
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA

30 JUN. 2008

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE

EL SECRETARIO

**DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU
DE MAIRENA DEL ALJARAFE**

DOCUMENTO Nº 0: ANTECEDENTES

DOCUMENTO Nº 0: ANTECEDENTES

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

INDICE

1. ANTECEDENTES Y OBJETO
2. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA

04 MAY. 2009

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE

EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA

30 JUN. 2008

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE

CONDICIONADO

EL SECRETARIO

ANTECEDENTES

1. Antecedentes y objeto

Se realiza este apartado para cumplimentar determinados aspectos que se han puesto de manifiesto en el informe evacuado con fecha 4 de Abril de 2008, por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con respecto al documento de aprobación provisional del Plan Parcial del sector nº 13 de la revisión del P.G.O.U. de Mairena del Aljarafe.

2.- Análisis de las determinaciones y descripción de las modificaciones efectuadas.

Con relación a la legislación urbanística el informe plantea:

a) Respecto a la reserva mínima dotacional docente, comenta que la cuantía de la misma se establecerá en función del Anexo al Reglamento de Planeamiento aprobado por Real decreto 2159/78 de 23 de Junio, aplicando al número de viviendas resultantes en el Plan, los módulos mínimos de reserva que se definen en el artículo 10 del citado Anexo y teniendo en cuenta la excepción realizada en el artículo 9.3, para Unidades superiores a 250 viviendas, en la que y al objeto de obtener alguna de las unidades escolares completas que se establecen en el artículo 5.2, se deberá tomar como base, la cifra tope que permita alcanzar esas unidades completas

De acuerdo con lo anterior el Plan Parcial redactado, ha establecido la siguiente reserva de suelo para dotaciones:

Nº de viviendas del Plan Parcial

Módulo mínimo de reserva para conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas

preescolar
2 m²/viv.

E.G.B. 3
0 JUN. 2008

10 m²/viv.

DOCUMENTOS PRESENTADOS A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA
1294 uds.
E.G.B. 3
0 JUN. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

Documento visado electrónicamente

Reserva total 1.294 viv x 12 m²s/viv 15.528 m²s.

Al objeto de cumplimentar lo establecido en el Anexo del Reglamento del Plan Parcial establece como reserva total 17.000 m²s, desglosados en:

2 m²s/viv x 1.294 viv. = 2.588 m²s,
se establecen 3.000 m²s. (3 unidades completas de preescolar)

10 m²s/viv x 1.294 viv =12.940 m²s
se establecen 14.000 m²s (1 unidad completa de E.C.B. de 24 unidades).

b) Respecto a la necesidad de reservar para usuarios minusválidos un 2 % como mínimo, del total de las plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial, aún cuando estaba prevista esa reserva, en el documento redactado, las plazas no se habían grafiado en los planos de ordenación descriptivos de la red viaria, en consecuencia se ha modificado el plano 0-03 Red Viaria, altimetría y aparcamiento, detallando en el mismo el número de plazas y su localización, e incluyéndose de la misma forma en la memoria. Las dimensiones de las plazas solicitadas en el citado informe se indican de acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento (3,30 x 4,50), no obstante se han incrementado hasta 3,60 x 5,00 m., al objeto de cumplir el RD 72/92 sobre accesibilidad en Andalucía

c) Respecto a la necesidad de concretar el uso al que se destinará el equipamiento social, tal y como se establece en el art. 10 del Anexo del Reglamento, y al objeto de cumplimentarlo, se modifica el Plano de Zonificación 0-01, de tal forma que se establece para ambas parcelas el uso sanitario y administrativo, sin límites ni restricciones, al objeto de dotarlas de la flexibilidad necesaria para el futuro.

d) Por error, se ha omitido en el documento impreso para la aprobación provisional del Plan Parcial el plano de delimitación de las unidades de ejecución, que sin embargo constaba en el documento aprobado inicialmente. Sin que, por otra parte, se haya

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2008

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

modificado desde ese momento hasta la actualidad, se incorpora por tanto este documento, como plano 0-02 Delimitación de Unidades de Ejecución y Etapas, si consta y está introducido como documento independiente en dicho Plan Parcial.

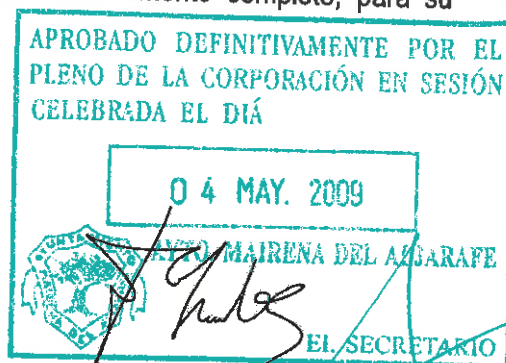
e) Por último y respecto a incluir en el Estudio Económico y Financiero la cuantificación de los costes de los Sistemas Generales, no se había realizado tal actuación, por ello al objeto de cumplimentar lo solicitado, se modifica el Estudio Económico Financiero, incluyendo las cargas mencionadas.

Con las modificaciones introducidas se elabora, nuevo documento completo, para su aprobación definitiva

Sevilla, Mayo de 2.008



Francisco Pavón Coloma
Arquitecto



Manuel Donaire Cazorla
Arquitecto



DOCUMENTO SUBMETIDOA APROBACIÓN
04/007980 T006
12 JUNIO 2008
VISTADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.
DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PAG 0008/0142
Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU
DE MAIRENA DEL ALJARAFE

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

DOCUMENTO Nº 1
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

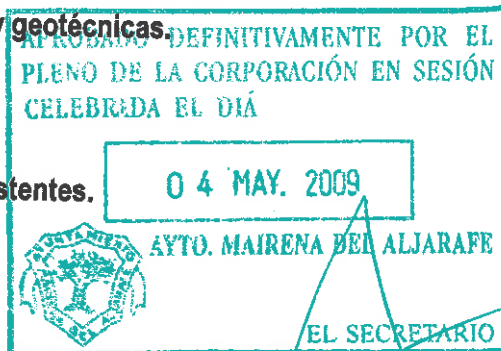
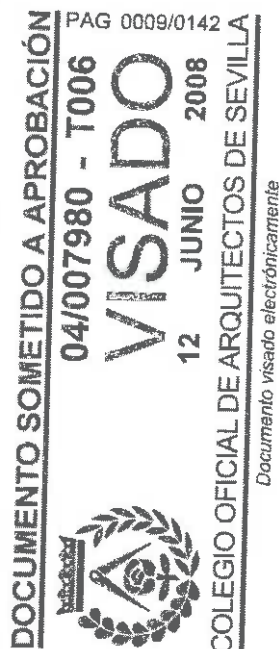
ÍNDICE:

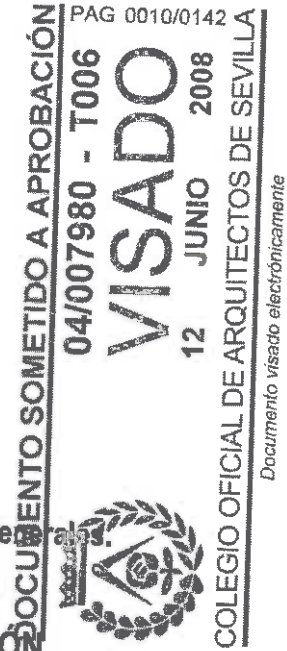
1ª PARTE: JUSTIFICACION DE SU FORMULACION.

1. MARCO LEGAL.
2. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
3. CONTENIDO.

2ª PARTE: INFORMACION URBANISTICA

- 2.1. IDENTIFICACION.
 - 2.1.1. Situación del Sector.
 - 2.1.1. Delimitación y superficie.
 - 2.1.2. Propiedades que integran el Sector. Suelos de S.S.G.G. adscritos al sector
- 2.2. CONDICIONES ACTUALES DEL TERRENO.
 - 2.2.1. Condiciones naturales.
 - 2.2.1.1 Geomorfología.
 - 2.2.1.2 Vegetación.
 - 2.2.1.3 Características geológicas y geotécnicas.
 - 2.2.1.4 Hidrogeología.
 - 2.2.1.5 Climatología.
 - 2.2.2. Edificaciones e infraestructuras existentes.
 - 2.2.3. Yacimientos arqueológicos.
- 2.3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.
 - 2.3.1. De la Estructura General y Orgánica del Territorio.
 - 2.3.2. De las determinaciones específicas para el Sector.





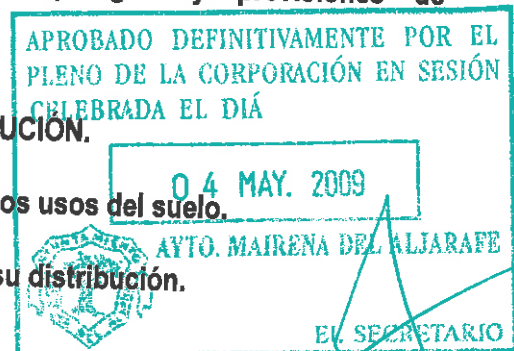
- 2.3.2.1. Ficha de Planeamiento del Sector.
- 2.3.2.2. Objetivos del Plan General para el Sector.
- 2.3.2.3. Condiciones de aprovechamiento.
- 2.3.2.4. Condiciones de los usos pormenorizados.
- 2.3.2.5. Condiciones de programación y gestión.
- 2.3.2.6. Cargas urbanísticas.
- 2.3.3. Afecciones sectoriales.
- 2.3.4. Condiciones para la conexión con las infraestructuras ge

3ª PARTE: CONDICIONANTES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- 3.1. CONDICIONANTES.
 - 3.1.1. De las condiciones naturales y actuales del Sector.
 - 3.1.2. De las determinaciones del Plan General para el Sector.
 - 3.1.3. La Vivienda de Protección Oficial, su **inclusión en el Sector.**
- 3.2. CRITERIOS ORDENACIÓN.

4ª PARTE: LA ORDENACION.

- 4.1. LOS ELEMENTOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.
 - 4.1.1. Los usos públicos.
 - 4.1.1.1 La estructura viaria.
 - 4.1.1.2 Las áreas libres públicas.
 - 4.1.1.3 Las dotaciones: estándares y reservas de suelo.
 - 4.1.1.4 Los aparcamientos públicos: estándares y dotaciones.
 - 4.1.2. Los usos privados.
 - 4.1.2.1 Los usos residenciales: tipologías y previsiones de desarrollo.
 - 4.1.2.2 Los usos terciarios.
- 4.2. LOS APROVECHAMIENTOS Y SU DISTRIBUCIÓN.
 - 4.2.1 La distribución pormenorizada de los usos del suelo.
 - 4.2.2 Aprovechamientos edificatorios y su distribución.



PAG 0011/0142
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/07980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

4.2.3 Coeficientes de ponderación de usos.

4.2.4 Aprovechamiento interno del Sector.

4.2.5 Aprovechamiento medio y aprovechamiento susceptible de apropiación privada.

4.3. LA ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

4.3.1 El Sistema viario.

4.3.1.1. Clasificación.

4.3.1.2. Trazado y altimetría.

4.3.2. Red de saneamiento.

4.3.3. Red de abastecimiento de agua potable.

4.3.4. Red eléctrica y alumbrado público.

4.3.4.1. Red Eléctrica.

4.3.4.2. Alumbrado Público.

4.3.5. Red de telefonía y telecomunicaciones.

4.3.5.1. Telefonía.

4.3.5.2. Telecomunicaciones.

4.3.6. Red de Gas.

4.3.7. Red de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos

4.3.8. Tratamiento de las áreas libres públicas.

4.4. PREVISIONES SOBRE LA GESTIÓN DEL PLAN.

4.4.1. División en unidades de Ejecución.

4.4.1.1. Características.

4.4.1.2. Excesos de aprovechamiento. Suelos de S.S.G.G. adscritos a cada unidad de ejecución.

4.4.1.3. Viabilidad legal de la división.

4.4.1.4. Distribución de los costes por Unidad de Ejecución.

4.4.2. Elección del Sistema de Actuación.

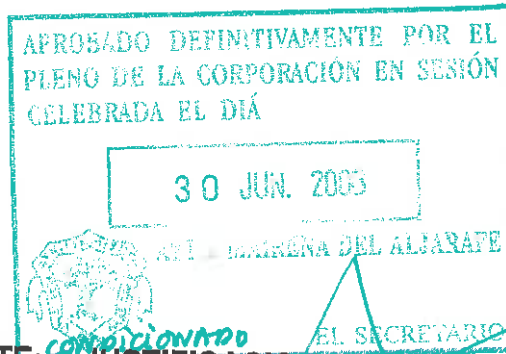
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
PAG 0012/0142
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



1ª PARTE: JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACION

1. MARCO LEGAL

La iniciativa de la formulación del Plan Parcial del Sector SR-13 pertenece a la sociedad "INMOBILIARIA BETANCOR S.A." como propietaria de la mayoría de los terrenos del sector por compra a "UNITARIA INMOBILIARIA S.L."

El marco legal para la formulación del Plan Parcial lo proporciona La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, ya definitivamente aprobado y el Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y Unitaria inmobiliaria S.L., suscrito por las partes el 13 de Septiembre de 2002 y ratificado posteriormente por el Pleno Municipal y en el que Inmobiliaria Betancor se ha subrogado en lo que concierne al Sector SR-13

La citada Revisión establece en la ficha urbanística del Sector incluida en el Programa de Actuación lo siguiente:

1. Programación: Segundo Cuatrienio.
2. El desarrollo urbanístico del Sector podrá iniciarse anticipadamente al inicio del Segundo Cuatrienio mediante la formulación del Plan Parcial correspondiente, cuando se hayan puesto a disposición del Ayuntamiento los terrenos afectados por los sistemas generales ASGEV 10, ASGV 11, ASGV 17 y ASGV 18; se hayan aprobado los proyectos de obras correspondientes de estos Sistemas Generales y se hayan garantizado suficientemente los costes de ejecución de Sistemas Generales que correspondan a los propietarios del Sector.

Por tanto, una vez cumplidos los puntos anteriores, al menos en lo que respecta a Inmobiliaria Betancor y de acuerdo con el convenio suscrito, ésta está legitimada para instar al Ayuntamiento la tramitación del Plan Parcial.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/07980 - T006
12 JUNIO 2008
VISADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

2. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

En el citado Convenio Urbanístico se expresan las razones que aconsejan la formulación del Plan Parcial:

“La propuesta de ordenación planteada se justifica plenamente al estimarse de interés general, ya que la misma permitirá la ejecución de un trazado viario que supondrá dotar de infraestructura viaria a la zona, lo que reportará una mejora notable no sólo para el entorno sino para la colectividad de municipio gracias a la gestión y ejecución de Sistemas Generales. Esto permitirá la mayor fluidez y descongestión del tráfico de la zona, permitiendo así una mejor accesibilidad y cohesionando distintas barriadas como Java y El Almenral.”

“La clasificación como suelo urbanizable de uso terciario extensivo de la franja de terreno comprendida entre la carretera de San Juan a Palomares y la Ronda Sur permitirá la integración de los mismos con los terrenos que con el mismo uso ha calificado el Plan General de Ordenación Urbana de Palomares del Río. De esta forma se facilitará la aparición de un área de actividades urbanas del mismo uso que podrá dar servicio a las poblaciones de Mairena del Aljarafe, Palomares del Río y Gelves, al estar apoyada por la accesibilidad que le confiere el estar atravesadas por un viario comarcal.”

“Igualmente, la nueva clasificación y calificación de este suelo permitirá, por una parte, la diversificación de usos al concurrir con el residencial y, por otra, articulará los términos municipales de Mairena del Aljarafe y Palomares del Río.”

3. CONTENIDO

El Presente Plan Parcial comprende los siguientes documentos

- Nº 0. Antecedentes
- Nº 1. Memoria justificativa
- Nº 2. Anexo de Compromisos entre Promotor y Ayuntamiento
- Nº 3. Ordenanzas reguladoras.
- Nº 4. Plan de Etapas.
- Nº 5. Estudio Económico - financiero.
- Nº 6. Planos de Información
- Nº 7. Planos de Ordenación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

2ª PARTE: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1 IDENTIFICACIÓN.

2.1.1 Situación del Sector.

Su situación se muestra gráficamente en el plano I-1. Como puede verse se encuentra al Sur del municipio, en su límite con el de Palomares del Río, límite que coincide con la carretera SE 655 de San Juan de Aznalfarache a Palomares del Río, es el único acceso rodado a los terrenos del Sector. Apoyadas en esta misma carretera, colindante con el mismo, se encuentran las urbanizaciones denominadas "Java" y "El Almendral".

2.1.2 Delimitación y superficie.

El Sector está casi todo él delimitado por elementos de la red viaria prevista en el Plan General, como puede verse en el Plano de Información I-2 y de Ordenación O-01: al Sureste por el Sistema General Viario denominado ASVG-23 (coincidente con la ya citada SE-655), al Noreste por el Sistema General Viario denominado ASVG-11, que conectará la SE-655 con las áreas centrales del desarrollo urbano previsto en el Plan General, así como por las dos urbanizaciones mencionadas anteriormente. Por el Noroeste, con el Sector SR-12, con el que comparte un elemento viario cuyo eje es el límite entre ambos; y por el Suroeste con el Sector SR-14, también delimitado por otro elemento de la red viaria, cuyo eje sirve de límite entre ambos. A su vez, está cruzado por el Sistema General Viario denominado ASVG-17 que discurre de Norte a Sur.

Puesto que los tramos de red viaria del Sistema General no forman parte del Sector, éste se encuentra dividido en cuatro áreas: una entre el ASVG-11 y la urbanización "El Almendral", otra entre la SE-655 y la misma urbanización, y otras dos separadas por el ASVG-17.

La superficie total del Sector así delimitado es, según la medición efectuada en el levantamiento topográfico realizado para la redacción del Plan Parcial, de 577.744 m², cifra que es ligeramente superior a la que aparece en la ficha del Sector incluida dentro del Programa de Actuación del Plan General (563.903 m²).

2.1.3 Propiedades que integran el Sector.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente
04 MAY. 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
SECRETARIO
30 JUN. 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
SECRETARIO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

En el Plano de Información I-3 se representan las propiedades que integran el Sector. En esta estructura de propiedad INMOBILIARIA BETANCOR SL posee el 50% del total del ámbito del sector.

Se adjunta cuadro con las superficies desglosadas, que se recoge también en el Plano de Información nº 4.

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD SECTOR SR-13				
PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE A.S.G.V.-23	SUPERFICIE A.S.G.V.-17
Inmob. Betancor	22.016	272.147		
Inmob. Betancor	1.197	68.147		
Inmob. Betancor	22.008			1.108
Inmob. Betancor	22.010		849	
Inmob. Betancor	22.012		575	
Inmob. Atlántico	17.036	13.302	485	
Inmob. Atlántico	1.116	13.511	645	
Inmob. Atlántico	1.117	17.196	290	
Angeles Vazquez	485	5.590	228	
Acercosa S.L.	165	41.447	889	2.673
Mairena Des. Inmob. S.L.	999	20.338	271	1.800
Rosario Pérez	1.198	19.047	726	1.095
Hnos. Farfán	475	6.909		726
Promociones Castellanos	2.566	7.385		590
Matías López	7.775	2.598		
Juan Iglesias	7.773	2.736		
Hnos. Cañete	7.801	5.238		
Manuel Pérez	10.939	1.989		
Antonio Román	8.415	3.179		
Juan Torralbo	7.263	2.621		
José Muñoz	6.975	2.619		
Rodrigo Cazalla	7.586	4.250		
Miguel Sevilla	6.846	2.499		
José Lora	16.646	2.338		
Juan Martín	7.588	4.415		
Julio Vela	10.852	2.669		
Joaquín Vela	220	18.733		
Novaindes S.A.	960			
Novaindes S.A.	949	8.083		
Novaindes S.A.	913	7.973		
Novaindes S.A.	121	2.755		
Novaindes S.A.	1.123	6.415		
Mairena Des. Inmob. S.L.	999	11.645	855	
TOTAL SUPERFICIE		577.774	5.813	21.265

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
 04/06/2008 T006
 VISADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
 30 JUN. 2008
 AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

Se adjunta notas simples de las distintas fincas.

El sector tiene excesos de aprovechamiento, que corresponden a suelos de S.S.G.G., en el apartado 4.4.1.3, se relacionan los suelos que se adscriben a cada unidad de ejecución, de acuerdo con las indicaciones realizadas por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
 04 MAY 2008
 AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

2.2 CONDICIONES ACTUALES DEL TERRENO

2.2.1 Condiciones naturales

2.2.1.1 Geomorfología

El terreno está configurado por un cerro central que se extiende perdiendo algo de altura hacia el Sur, determinando tres cuencas de vertido: una más extensa hacia el Sur, la siguiente en extensión hacia el Norte, y la tercera al Oeste. La mayor parte del terreno está en pendiente suave, con un máximo del 6% y predominio de las pendientes en torno al 4%. La única zona prácticamente llana se encuentra en el área Nordeste del mismo, con unas siete Has de extensión. Por otra parte el terreno no presenta discontinuidades que puedan condicionar su ordenación. Todo ello puede apreciarse en el Plano de Información I-4.

2.2.1.2 Vegetación

La vegetación espontánea ocupa una mínima parte del terreno, dado que la mayor parte de la superficie ha sido empleada para el aprovechamiento agrícola, apareciendo un alto porcentaje de superficie ocupada por cultivos cerealistas, olivar y otros usos descritos posteriormente. Las distintas áreas según el uso actual que se desarrolla en ellas, y que se muestran en el Plano de Información I-5 son:

- Terrenos agrícolas:** Estas áreas ocupan la mayoría del Sector, con un 85 % de superficie. El principal uso de estas zonas es el aprovechamiento del cereal, así como del olivar, con *Olea europaea* (olivo); considerada prácticamente como única especie presente en este terreno, ya que como consecuencia derivada del laboreo del piso, no permite la aparición de ninguna otra especie vegetal.
- Terrenos agrícolas abandonados:** Conformada por explotaciones de olivos en desuso y zonas de pastizal. La superficie ocupada por estos terrenos suponen un 7,5 % de la superficie del plan. Los diferentes procesos de abandono a los que se enfrentan estos cultivos, permiten la producción de un estrato arbustivo desordenado bajo los pies de olivos existentes. Asimismo, en algunos casos se va produciendo la invasión por especies herbáceas en los lugares donde ya no se lleva a cabo el laboreo del terreno.

Por otro lado, aparecen señales de la degradación del suelo, debido a la intensidad de estas labores agrícolas, como es la aparición de los pastizales naturales oligotrofos, formados por plantas anuales de pequeña a mediana talla

con inclusión de algunas vivaces en las zonas de acumulación edáfica.

Su cobertura no suele llegar a ser completa, oscilando entre el 50 y el 80%. Son pastizales pioneros de carácter invasor, bastante fugaces y pobres que aparecen naturalmente, con escasa superficie y muy pobre calidad. Algunas de las especies más habituales en estas comunidades son *Vulpia myuros*, *Tuberaria guttata*, *Anthoxanthum aristatum*, *Briza maxima*, *Anthyllis lotoides* y *Trifolium chense*.

- c. Zonas Ruderales: la vegetación predominante es una vegetación ruderal e invasora en zonas con una elevada antropización. Esta zona ocupa una superficie del 2,2%, y se concentra en los alrededores de las construcciones existentes en esta zona, motivo por el cual se encuentra fuertemente degradada.

2.2.1.3. Características Geológicas y Geotécnicas

Mairena del Aljarafe se encuentra en la cuenca terciaria del mioceno, en concreto en la depresión del Guadalquivir

Los afloramientos del Mioceno de base se encuentran principalmente al norte de la depresión del Guadalquivir, formando una estrecha franja continua, de 1 Km. de anchura media en la zona del bajo Guadalquivir, que sigue de un modo discontinuo desde Córdoba hasta Villacamillo, subrayando el contacto de los terrenos miocenos con la Meseta hercínica.

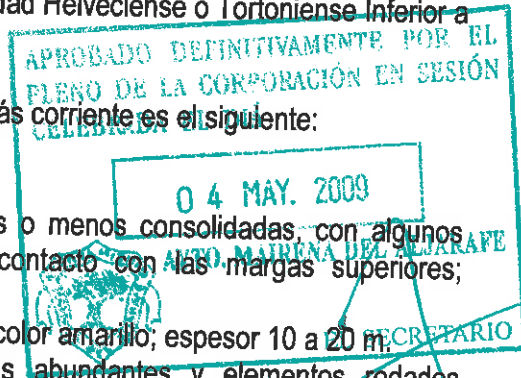
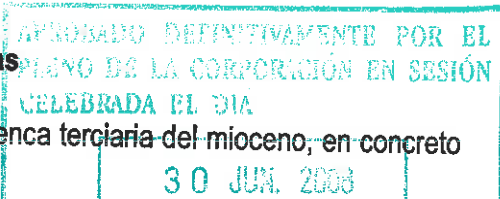
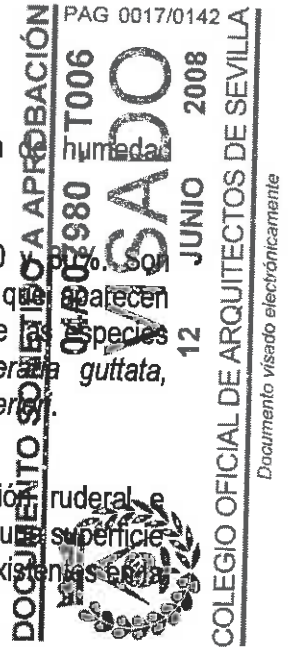
Este Mioceno de base que descansa sobre el zócalo paleozoico, desciende hacia el sur, con una pendiente media del 2 al 3 por ciento sin plegamiento notable, aunque afectado por un sistema de fallas de dirección bética (OSO.-ENE), originada por una tectónica rígida en <<horst>> y <<graben>>, muy visible en la región de Palma del Río.

El hecho de que el mioceno de base se encuentra siempre por debajo de las margas azules Tortonienses, permite suponer la edad Helveciense o Tortoniense inferior a dicha formación.

Las facies son de tipo detrítico y el corte más corriente es el siguiente:

- Margas azules superiores tortonienses.
- Arenas amarillas o gris azuladas más o menos consolidadas, con algunos fósiles, y más arcillosas cerca del contacto con las margas superiores; espesor medio 10 m.
- Moladas compactas muy fosilíferas de color amarillo; espesor 10 a 20 m.
- Conglomerados de base con ostras abundantes y elementos rodados procedentes del zócalo paleozoico; espesor medio 1 a 2 m.

Saheliense.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/07/2008 - T006
VISTADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

Aflora de un modo continuo desde Ayamonte hasta Sevilla. Descansa sobre las margas azules tortonienses y está normalmente recubierto por los niveles del Mioceno continental o por los depósitos del Cuaternario antiguo. Es rico tanto en macrofauna como en microfauna. Las determinaciones de macrofauna, indica una edad comprendida entre el Tortoniense y el Hastiense. Por otra parte, la microfauna indica más bien el Tortoniense Superior, a veces el Saheliense.

Considerando que se trata de una evolución normal regresiva de la serie miocena, se ha atribuido la edad Saheliense, dando a esta denominación el sentido de facies regresiva del final del Mioceno.

Las facies son muy constantes en el bajo Guadalquivir y caracterizadas por arenas finas, areniscas y calcarenitas.

La potencia media de estas capas detríticas, es del orden de 30 m, pero aumenta hacia el centro de la depresión del Guadalquivir.

En cuanto a las características geotécnicas del terreno, se pueden distinguir tres niveles diferenciados:

Nivel 1: Tierra vegetal y rellenos antrópicos, con espesores de 50 a 80 cm, de materiales arcillo-arenosos en la capa vegetal y de litología variable en los rellenos.

Nivel 2: Arcillas limosas con nódulos carbonatados e intercalaciones arenosas; con color marrón-rojizo y espesores aproximados de 2,00 m. Por su contenido en arena y su baja plasticidad existe bajo riesgo de expansividad, pudiéndose incluso encontrar terrenos útiles para la formación de terraplenes, como "suelo tolerable"

Nivel 3: En este nivel se suelen alternar las arcillas limosas y las arenas limosas, componiéndose por tramos unos y otros. Hay que destacar que la fracción arcillosa puede ser potencialmente expansiva.

Por último, el terreno no presenta dificultades a la excavabilidad por medios mecánicos normales.

2.2.1.4 Hidrogeología

El único elemento destacable, perteneciente a la hidrología superficial es el Arroyo Caña Real, que se encuentra fuera del Sector, pero bastante próximo al límite suroeste del Sector, y aunque es un arroyo de poca envergadura y de carácter estacional, es conveniente tener en cuenta las crecidas de estos cursos de agua en épocas de fuertes lluvias, por lo que es necesario respetar las prescripciones legales relativas a seguridad

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACION EN SESION
CELEBRADA EL DIA
04 MAY. 2009
AYuntamiento de Mairena del Aljarafe
El Secretario

PAG 0019/0142
04/05/2008 T006
VISTADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

En cuanto a la Hidrogeología, Mairena del Aljarafe se encuentra asentada sobre el acuífero de la zona Sevilla-Carmona (Sistema Acuífero nº 28), en el sureste de la hoja 175 (3-10) de Sevilla. El sistema Sevilla-Carmona, tiene una superficie de 1.150 Km² de los que únicamente afloran en esta hoja 440 Km² que representan principalmente las terrazas del río Guadalquivir ya que tan sólo 25 Km² corresponden a las calcarenitas de Carmona del Mioceno superior (Saheliense), que aparecen en el extremo SE de la hoja.

Los espesores de estos acuíferos libres, oscilan entre los 50 m para las calcarenitas y los 20 m en el cuaternario, mientras que los niveles piezométricos están comprendidos entre 0 y 30 m, siendo en su mayor parte inferiores a 10 m. Las oscilaciones de nivel estacionales son más pequeñas en la terraza del Cuaternario reciente (0 a 2 m), ya que se encuentra hidráulicamente conectada al río Guadalquivir y mayores en las calcarenitas (2 a 8 m) en donde, además, se observa un descenso progresivo del nivel como consecuencia de la sobreexplotación, aunque en años húmedos se recupera con rapidez.

Los parámetros hidráulicos tienen valores de transmisividades comprendidas entre 5×10^{-3} a 8×10^{-4} m²/seg, para las calcarenitas y entre 10^{-2} y 4×10^{-4} m²/seg, para el Cuaternario, con coeficientes de almacenamiento del 1 al 2 por ciento en las calcarenitas y del 1 al 20 por ciento en el Cuaternario.

La alimentación y recarga del sistema se realiza a partir de la infiltración del agua de lluvia principalmente. El aluvial reciente, unos 60 Km², está hidráulicamente conectado con el río Guadalquivir, por lo que existe una relación río-acuífero dependiendo su comportamiento del régimen del río.

El drenaje se realiza a través del río Guadaira y el río Guadalquivir con un comportamiento efluente normalmente e influente en las crecidas.

En los acuíferos de Sevilla-Carmona, las aguas subterráneas son de mineralización notable y de dureza media. Por sus facies son bicarbonatadas cálcico-magnésicas, salvo en el Cuaternario reciente donde se aprecian altas concentraciones de sulfato. La contaminación orgánica en el Cuaternario es muy fuerte con valores en ión nitrato que normalmente sobrepasan los 50 mg/l admitidos por el CAE.

2.2.1.5 Climatología

La climatología del área objeto de estudio se caracteriza por pertenecer al Tipo climático Mediterráneo semi-continental de veranos cálidos.

Este clima corresponde al área del interior del valle del Guadalquivir, donde la penetración de la influencia oceánica por el oeste tiene lugar preferentemente en invierno, pero no tanto en verano. En esta última estación tiende a imponerse un régimen de levante en la región, asociado a una fuerte subsidencia del aire generada por la presencia de una manifestación muy intensa del anticiclón de las Azores; en esas condiciones las

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2008
ATTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2008
ATTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

influencias oceánicas se reducen al máximo y ello explica el carácter muy cálido y seco de los veranos de esta zona, alcanzándose temperaturas medias por encima de 25° C en los meses de Julio y Agosto, debido a que con frecuencia se superan los 35° C en inviernos, aunque son suaves por la penetración de las influencias oceánicas, por lo que más frescos que en las zonas costeras, encontrándose temperaturas mínimas inferiores por encima de los 10° C.

Seguidamente, se muestran los datos de ETP, Temperatura y pluviometría medias mensuales de la *Estación Sevilla Tablada*, la cual se ha considerado por su cercanía al municipio de Mairena del Aljarafe. Esta estación meteorológica se localiza a una altitud de 8 m. respecto del nivel del mar, en las coordenadas UTM que se muestran a continuación:

X	Y
8233572	4139710

Las características Climatológicas, referidas a datos mensuales medios, son las siguientes:

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Annual
ETP	19.6	24.2	41.8	56.4	91.9	130.6	173.8	162.2	118.6	72.1	35.4	21	947.7
Tª	11.3	12.6	14.9	16.3	19.8	23.6	27.1	26.9	24.4	19.6	14.6	11.3	20.1
Pluv.	91	70	51	54	34	17	2	5	18	62	91	93	588

2.2.2. Edificaciones e infraestructuras existentes.

En el Plano de Información nº 6 se han localizado las parcelas edificadas que existen en el Sector coincidiendo con algunas de las parcelaciones de las que constaba dicho territorio y donde se desarrollan diferentes tipos de huertas asociadas a estas edificaciones. Estas construcciones han sido presuntamente construidas ilegalmente, incumpliendo los requisitos mínimos de salubridad, puesto que no cuentan con alcantarillado, alumbrado, ni infraestructuras necesarias para el desarrollo urbano de la zona. Las construcciones son en numerosos casos de tipo nave industrial, con techado de Uralita, y en algún caso tipo unifamiliar aislado, para uso continuo o esporádico siendo levantadas en su origen por los propietarios de los terrenos de cultivos. De manera que lo que en un primer momento podía servir a modo de almacén de aperos y demás material agrícola se ha ido transformando con el paso del tiempo en una zona de edificaciones incontroladas que no cumplen con la reglamentación vigente.

A continuación se muestran documentos gráficos referidos a dichas edificaciones, que afectan a cinco parcelas en total. Su presencia es un condicionante para la ordenación, pero dada la precariedad del uso, en algunos casos, la posibilidad de englobarlas en el conjunto de nueva edificación en otros, así como la plusvalía que supone para sus propietarios la aceptación del Plan Parcial, hace suponer que no será un condicionante definitivo.

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
 PAG 0020/0142
 T006
 04/07/2008
 MIRENA DEL ALJARAFE
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
 11 DE JUNIO DE 2009
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
 11 DE JUNIO DE 2009
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
PAG 0021/0142
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

Fotograma 1: Se observa cultivo de cítricos en la huerta donde se ha llevado a cabo la construcción contemplada en la fotografía. En este caso se observa construcción tipo chalet, de bastante amplitud y con aparcamientos en la parte posterior de la casa. Como se puede observar el uso de esta construcción es para vivienda particular continuada, dado el estado de conservación de ésta.



Fotograma 2: En esta fotografía se observa un pozo, también perteneciente a la propiedad de la fotografía anterior. El pozo se sitúa en el margen izquierdo de la

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 04 MAY. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.
DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

propiedad, probablemente utilizado para el cultivo de cítricos de la parte anterior de la parcela.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 T006
PAG 0022/0142
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

Fotograma 3: En este caso se observa otro claro ejemplo de construcción tipo chalet con uso de vivienda continuado.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACION EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
10 JUN. 2009
MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

Fotograma 4: En esta fotografía se observa un tipo de construcción totalmente diferente de los anteriores. Se trata del levantamiento de una construcción tipo "cuartillos", que sirve para el almacenamiento de aperos y herramientas de trabajo

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACION EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

para los agricultores. Este uso se puede observar incluso en los exteriores de la construcción, como bien se aprecia en la fotografía, encontrando el almacenamiento de todo tipo de objetos detrás de la verja de la propiedad.



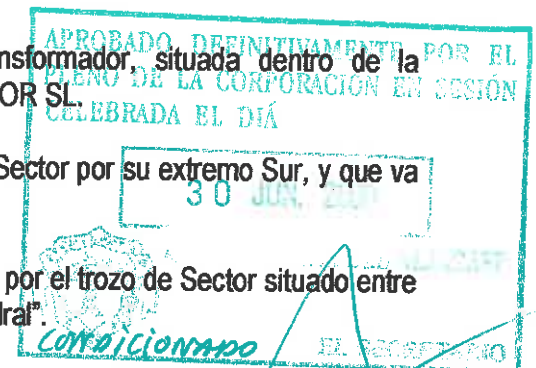
Fotograma 5: Esta construcción se caracteriza por la adecuación de ésta con materiales provisionales, algunas paredes son de ladrillos, pero otras son de láminas de chapa, y el tejado es de chapa de Uralita.

En cuanto a las infraestructuras, como puede verse en los planos de Información nº 8.8.y 8.9, existen los siguientes elementos:

- Línea aérea de M.T. hasta un transformador, situada dentro de la propiedad de INMOBILIARIA BETANCOR SL.
- Línea de A.T. de 66 KV que cruza el Sector por su extremo Sur, y que va a la Subestación de Palomares.
- Canalización de telefonía que discurre por el trozo de Sector situado entre la SE-655 y la urbanización "El Almendral".

2.2.3. Yacimientos arqueológicos.

El Plan General señala la posible existencia de un Yacimiento Arqueológico denominado Palomares del Río Y-1, catalogado con el nº 0634 en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Sevilla y con nº de Código 41-059-0001 dentro del Sector, por lo INMOBILIARIA BETANCOR SL encargó al Dr. Arqueólogo D. Marcos A. Hunt Ortiz la realización de los preceptivos estudios, previos a la confección del Plan Parcial. Éstos consisten en una Prospección Arqueológica Superficial de todo el



Sector, conforme al Proyecto de Prospección presentado el 16 de Junio de 2003 ante la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y autorizado mediante Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de la citada Consejería de fecha 7 de Agosto del mismo año.

El objeto de la Prospección es el de verificar la existencia e importancia del Yacimiento que permita elaborar las medidas de protección arqueológica adecuadas. En función de los resultados la Consejería de Cultura deberá refrendar las medidas y actuaciones propuestas o, en su caso, establecer las afecciones a que estarán sometidas las actuaciones.

Las conclusiones de la Prospección son las siguientes:

El yacimiento arqueológico Palomares del Río (Código 41-059-0001) no existe en esta localización oficial. Este hecho ha sido refrendado tanto por la Prospección Arqueológica Superficial como por la Prospección Geofísica realizada.

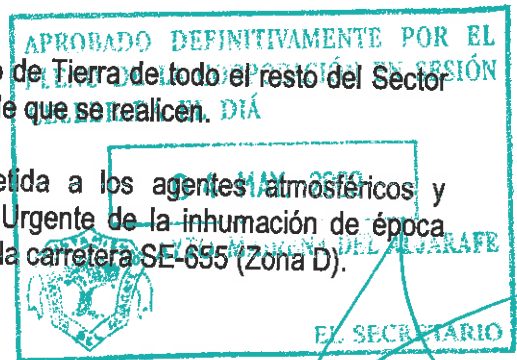
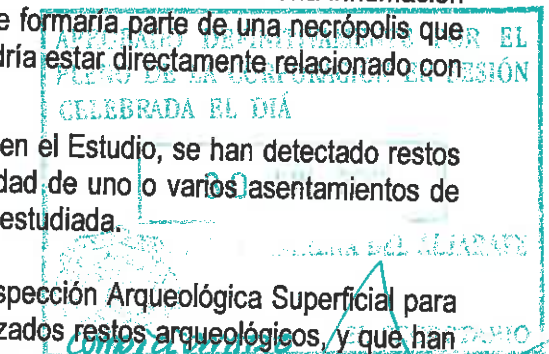
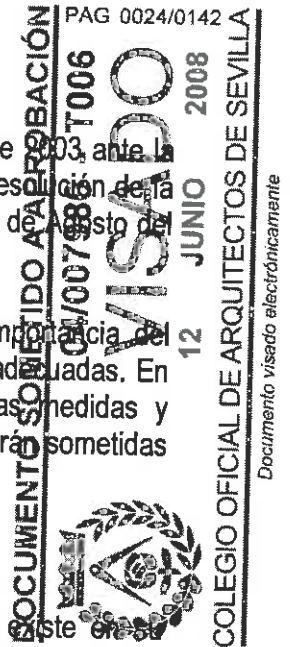
En el área de estudio el único yacimiento arqueológico detectado ha sido el denominado El Jardinillo, de época romana (siglos I a V/VI d.C.) y probablemente de tipo *villa*, que tendría una extensión de algo menos de una Ha y con la delimitación espacial que se ha propuesto en el Estudio.

Fuera del Sector, al NE. del yacimiento El Jardinillo, se ha documentado una inhumación en fosa con cobertura de *tegulae* a dos aguas, que formaría parte de una necrópolis que se podría datar en torno al siglo IV d.C. y que podría estar directamente relacionado con el yacimiento El Jardinillo.

En el área más al NE, en el sector denominado D en el Estudio, se han detectado restos de época romana que permiten deducir la proximidad de uno o varios asentamientos de época romana, que no se ubicarían dentro del área estudiada.

Las propuestas de protección contenida en la Prospección Arqueológica Superficial para las áreas C y D del Estudio, donde han sido localizados restos arqueológicos, y que han sido aprobadas por la Consejería de Cultura, son las que se transcriben a continuación y aparecen señaladas en el Plano de Información I-6:

- I. Realización de Excavación Arqueológica Extensiva Preventiva en el área delimitada correspondiente al yacimiento arqueológico de época romana "El Jardinillo", previamente a la realización de cualquier obra que pueda suponer afección al subsuelo.
- II. Control Arqueológico de Movimiento de Tierra de todo el resto del Sector C y de todo el Sector D, en el caso de que se realicen.
- III. Al estar expuesta, visible y sometida a los agentes atmosféricos y erosivos, Excavación Arqueológica Urgente de la inhumación de época romana documentada en el perfil de la carretera SE-655 (Zona D).



Esta última medida de protección no afecta a las obras de urbanización del Sector 11 ya que se encuentra fuera de los límites de éste y, en todo caso, afectado por las obras de ejecución de la glorieta de encuentro de los sistemas generales viarios ASGV-38 y ASGV-39.

2.3 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR.

2.3.1 De la Estructura General y Orgánica del Territorio

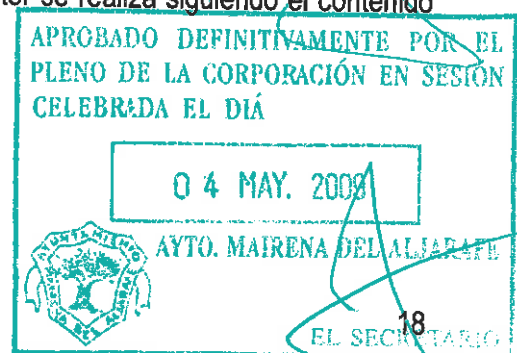
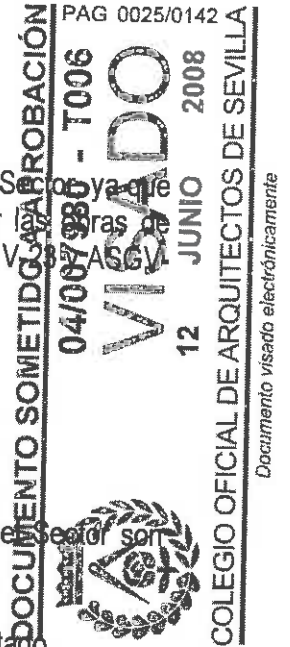
Los elementos estructurales del Plan General determinantes para el Sector son los siguientes:

1. Clasificación y categoría del suelo: Suelo Urbanizable Delimitado.
2. Usos globales: Residencial (en el 70 % de la superficie del Sector) y Productivo en el resto.
3. Viario estructurante, constituidos por elementos del Sistema General Viario y viarios distribuidores urbanos:
 - a. Transversales (dirección Este-Oeste): ASGV-23, como ampliación de la carretera SE-655 de San Juan a Palomares, límite entre Mairena y Palomares; ASGV-17, denominada Ronda Sur. Distribuidor urbano al Norte del Sector, que lo separa del Sector SR-12
 - b. Longitudinales (Norte-Sur): ASGV-11 por el Este y Distribuidor Urbano por el Oeste del Sector separándolo en parte del Sector SR-14, y conectando el área central del nuevo desarrollo urbano previsto en el Plan General con la Ronda Metropolitana de Palomares.

2.3.2 De las determinaciones específicas para el Sector.

2.3.2.1 Ficha de planeamiento del Sector

En la página siguiente se reproduce la ficha de condiciones para el planeamiento del Sector SR-13 "La Zahurdilla" del Programa de Actuación del Plan General. El análisis de las determinaciones del Plan General para el Sector se realiza siguiendo el contenido de la misma.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.
DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Programa de Actuación / 135

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

LA ZAHURDILLA	SR-13
CLASIFICACION SUELO: URBANIZABLE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLANO: 3-614-4



LA ZAHURDILLA	SR-13
CLASIFICACION SUELO: URBANIZABLE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLANO: 3-614-4

OBJETIVOS:
Ordenación de suelos con nuevos desarrollos residenciales de baja densidad en el sector sur del barrio y creación de zonas de usos terciarios con potencialidad de servicio en los ámbitos urbanos y metropolitanos, en la formación del frente del desarrollo hacia la carretera de Palomares. Creación de distribuidor urbano norte-sur que conecte al eje central ASGV-8 con la carretera de Palomares en su inicio con la Ronda metropolitana de Palomares.

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:
Superficie Bruta: 563.903 m²
Densidad de viviendas: 32 viv/ha 70%
(1.263 viv)
Cesiones: Espacio Libre 56.390 m²
Docente 15.200 m²
Deportivo 10.105 m²
SIPS 14.348 m²

USOS:
Aprovechamiento
Productivo Terciario (30%);
Residencial Unifamiliar (70%);
Ap. Total: 126.878 m²;
177.620 m²;

Sobre el subsector situado al norte de la Ronda Sur (ASGV-17), el uso global será el residencial unifamiliar, a desarrollar en diversos usos pormenorizados de vivienda unifamiliar (fidejada, pasada o asida). Se podrá destinar como máximo el 15% del aprovechamiento a usos pormenorizados de vivienda plurifamiliar. Las cesiones de equipamiento docente se distribuirán en parcelas para albergar un centro de infantil y primario y un centro de secundaria. Se proyecta un distribuidor urbano que enlace el Camino del Jardín ASGV-11 con la carretera de Palomares, que sirve de límite con el sector SR-12. Sobre el subsector situado entre la Ronda Sur (ASGV-17) y la carretera de Palomares, (hasta el límite de la urbanización Jere), el uso global será el Productivo Terciario, con altura máxima de dos plantas.

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO	
GESTIÓN:	Privada
Sistema de actuación: Iniciativa:	Privada
Titularidad:	Privada
Área de Reparto:	SUD 2º CUATRIENIO
Ap. Tipo:	0.43.698 U/m ²
Ap. del sector:	342.571 UA.
Ap. Tipo:	243.486 UA.
CARGAS:	
Urbanización/Vario:	197.893 m ² x 89,00 €/m ² =
Urbanización Espacio Libre:	56.390 m ² x 50,10 €/m ² =
Gestión:	13.719.744 € x 25% =
Total:	17.148.000 €
FINANCIACIÓN:	
Privada:	4.803.913 €
Valor del Aprovechamiento Residencial Unifamiliar:	26.644 m ² x 180,30 €/m ² =
Valor del Aprovechamiento Residencial Unifamiliar:	150.985 m ² x 240,40 €/m ² =
Valor del Aprovechamiento P. Terciario:	126.878 m ² x 270,45 €/m ² =
Total:	34.314.155 €
CARGAS-SISTEMAS GENERALES:	
Una proporción de sueldo deberán contribuir a la financiación de costas de construcción de los Sistemas Generales en la cuantía establecida en el Estudio Económico Financiero.	75.514.892 €

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENARIO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN DEL DÍA 03 JUNIO 2006

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENARIO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN DEL DÍA 03 MAYO 2006

EL SECRETARIO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
42 JUNIO 2008
VISADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 PAG 0027/0142
 01/007980 - T006
VISADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

2.3.2.2 Objetivos del Plan General para el Sector

- 1 Ordenación de suelos con nuevos desarrollos residenciales de baja densidad en el sector sur del término y creación de zona de usos terciarios con potencialidad de servicio en los ámbitos urbano y metropolitano, en la formación del frente del municipio hacia la carretera de Palomares.
2. Creación de distribuidor urbano norte-sur que conecte el eje central ASGV-8 con la carretera de Palomares en su enlace con la Ronda Metropolitana de Palomares.

2.3.2.3 Condiciones de aprovechamiento

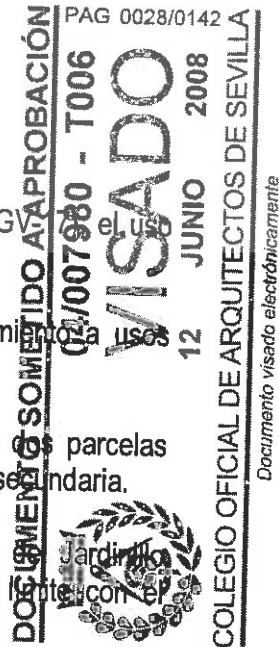
En la ficha de Planeamiento se indica una superficie bruta del Sector que es menor que la real en 13.871m²s. Esta diferencia obedece a que en la nueva delimitación del Sector efectuada con ocasión de la Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General se incluyeron los terrenos situados entre la SE-655 y la urbanización El Almendral sin que se aumentase la superficie del Sector en la cuantía de dicha parcela, que mide prácticamente la misma cantidad de la diferencia entre la superficie que el Plan General adjudica al Sector y la real resultante de la medición efectuada en la cartografía elaborada expresamente para el Plan Parcial. Por tanto las cifras de aprovechamiento que resultan de aplicar coeficientes de edificabilidad y densidad a la superficie del Sector exceden a las que figuran en la Ficha de Planeamiento. En cálculo de las condiciones de aprovechamiento se han aplicado las cifras reales.

Por aplicación de los parámetros de la Ficha de Planeamiento a las cifras reales de superficie total del Sector y de cada uno de sus usos globales, resultan las siguientes cifras de aprovechamiento:

Superficie del Sector		577.774 m ² s	
Usos Globales			
Terciario	30 %	173.332,20 m ² s	
Residencial	70 %	404.441,80 m ² s	
Aprovechamientos			
Del uso global residencial	404.441,80 x 0,45 =		181.998,81 m ² c
Capacidad	40,44 Has x 32 viv./Ha =		1.294,21 viv.
Del uso global terciario	173.322,20 x 0,75 =		129.999,15 m ² c
Ponderado del Sector:	181.998,81 + 129.999,15 x 1,30 =		350.997,71 u.a.
Aprovechamiento Medio:	0,431788 u.a./m ² s x 577.774 m ² s =		249.475,88 u.a.
Exceso de aprov.:	(aprov. del Sector – aprov. medio)		101.521,83 u.a.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2005
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2005
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO



2.3.2.4 Condiciones de los usos pormenorizados.

- Sobre el subsector situado al norte de la Ronda Sur (ASGV-10) el uso global será residencial unifamiliar.
- Se podrá destinar como máximo el 15% del aprovechamiento a usos pormenorizados de vivienda plurifamiliar.
- Las cesiones de equipamiento docente se distribuirán en dos parcelas para albergar un centro de infantil y primaria y un centro de secundaria.
- Se proyecta un distribuidor urbano que enlace el Camino de Jardínillo (ASGV-11) con la carretera de Palomares, que sirve de límite con el Sector SR-12.
- Sobre el subsector situado en la Ronda Sur (ASGV-17) y la carretera de Palomares (hasta el límite de la urbanización Java) el uso global será el Productivo Terciario, con altura máxima de dos plantas.

2.3.2.5 Condiciones de Programación y Gestión

Sistema de Actuación: Compensación

Iniciativa y titularidad: Privada

Área de Reparto: SUD Segundo Cuatrienio

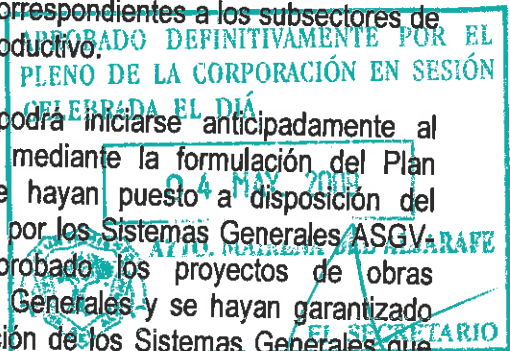
Aprovechamiento tipo: 0,431788 UA/m2

Cesiones: Espacios libres, docente, deportivo, SIPS, viario local

Instrumentos: Proyecto de Compensación. Proyecto de urbanización.

Delimitación de unidades de ejecución: El Plan Parcial podrá delimitar al menos dos Unidades de Ejecución correspondientes a los subsectores de uso global residencial y uso global productivo.

El desarrollo urbanístico del Sector podrá iniciarse anticipadamente al vencimiento del Primer Cuatrienio, mediante la formulación del Plan Parcial correspondiente, cuando se hayan puesto a disposición del Ayuntamiento los terrenos afectados por los Sistemas Generales ASGV-10, 11, 17 y 18; se hayan aprobado los proyectos de obras correspondientes de estos Sistemas Generales y se hayan garantizado suficientemente los costes de ejecución de los Sistemas Generales que correspondan a los propietarios del Sector.



2.3.2.6 Cargas Urbanísticas

Son las siguientes:

a Cesión gratuita al Ayuntamiento de:

- La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, zonas deportivas y de recreo y expansión urbanizadas, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- Las superficies de suelo edificable donde se sitúan el exceso de aprovechamiento sobre el medio y el 10% del aprovechamiento medio del Sector.

b Ejecución de la urbanización de los viarios locales, de los espacios libres y jardines, así como de las instalaciones deportivas locales, en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

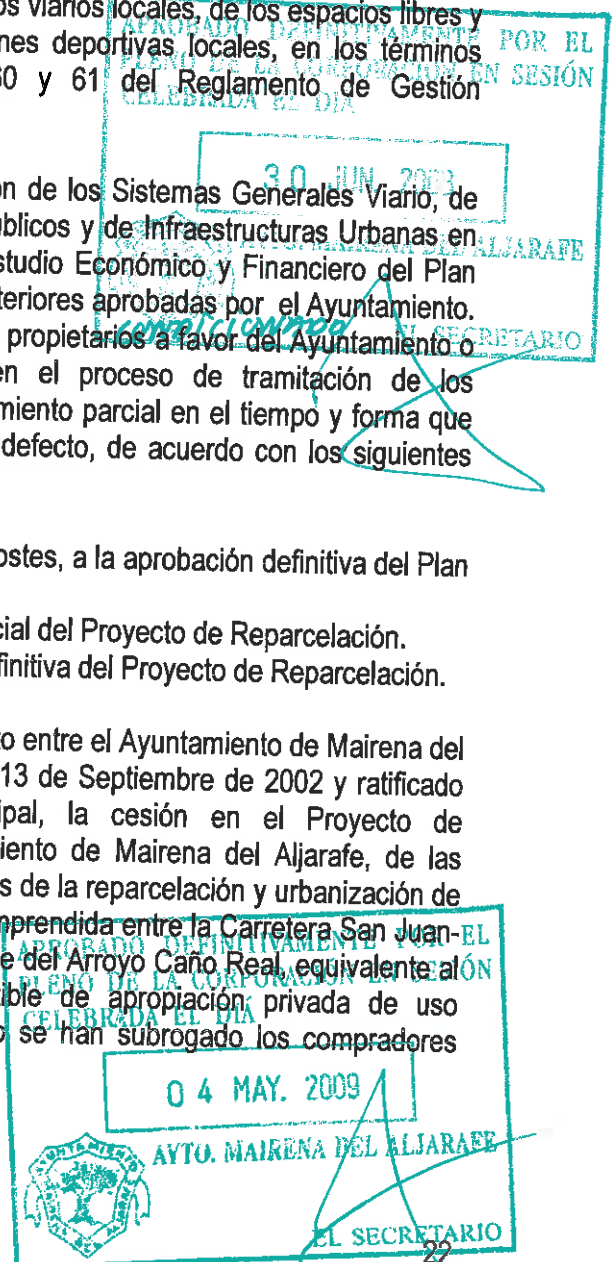
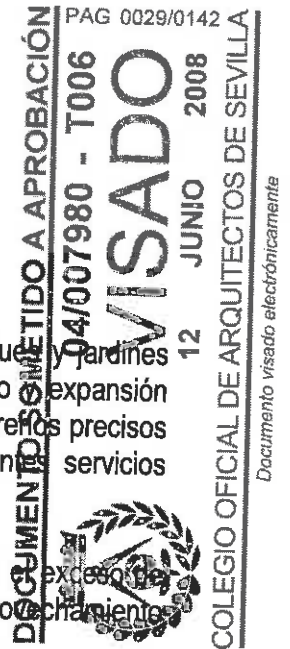
c Costear y financiar la construcción de los Sistemas Generales Viano, de Equipamiento, de Espacios Libres Públicos y de Infraestructuras Urbanas en la cuantía que se establece en el Estudio Económico y Financiero del Plan General y con las actualizaciones posteriores aprobadas por el Ayuntamiento. Estas cantidades se abonarán por los propietarios a favor del Ayuntamiento o de las Compañías de Servicios, en el proceso de tramitación de los instrumentos de ejecución del planeamiento parcial en el tiempo y forma que establezca el Ayuntamiento o, en su defecto, de acuerdo con los siguientes plazos:

Aval por la cantidad del 100% de los costes, a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

50% de los costes, a la Aprobación Inicial del Proyecto de Reparcelación.

50% de los costes, a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

d Por el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y Unitaria Inmobiliaria S.L., el 13 de Septiembre de 2002 y ratificado posteriormente por el Pleno Municipal, la cesión en el Proyecto de Compensación del Sector al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, de las parcelas netas y urbanizadas resultantes de la reparcelación y urbanización de la franja de terreno de su propiedad comprendida entre la Carretera San Juan-Palomares y la Ronda Sur hasta el límite del Arroyo Caño Real, equivalente al 55,55% del aprovechamiento susceptible de apropiación, privada de uso terciario del Sector. En dicho convenio se han subrogado los compradores posteriores.



2.3.3 Afecciones sectoriales.

En el Plano de Información I-7.5 se muestran las determinaciones del Plan General que afectan al Sector

Al Sector le afecta las zonas de servidumbre y afección, así como la zona de no edificación delimitada por la línea límite de edificación de la carretera SE-855. El Plan General determina que las parcelas de uso privado no pueden ocupar dicha zona.

Además de lo anterior se señala la posible existencia de un yacimiento Arqueológico, lo que obliga a adoptar las cautelas legales establecidas. En el apartado 2.2.3 de la presente Memoria se da cuenta del cumplimiento de esta obligación legal y de las medidas de protección establecidas por la Consejería de Cultura al efecto. Esta misma normativa se incluye en las Ordenanzas del Plan Parcial.

2.3.4 Condiciones para la conexión con las infraestructuras generales.

En los planos de Información I-7.6 a I-7.9 se muestran las determinaciones del Plan General para las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y telecomunicaciones.

El Sector está servido por dichas redes generales, que discurren por los elementos del Sistema General Viario; por tanto las redes propias del Sector pueden conectarse con las generales dentro del ámbito del Sector. Los puntos exactos de conexión lo determinará cada una de las compañías suministradoras de los servicios.

Aparte de ello una línea aérea de 66 KV cruza uno de los extremos del Sector, por lo que deberá ser desviada y enterrada, de acuerdo también con las indicaciones de la compañía eléctrica. Al afectar a otros sectores, el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe es a quien corresponde la coordinación del correspondiente proyecto.



DOCUMENTO SUBMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

PAG 0031/0142
DOCUMENTO COMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

3ª PARTE: CONDICIONANTES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

3.1. CONDICIONANTES

3.1.1 De las condiciones naturales y actuales del Sector.

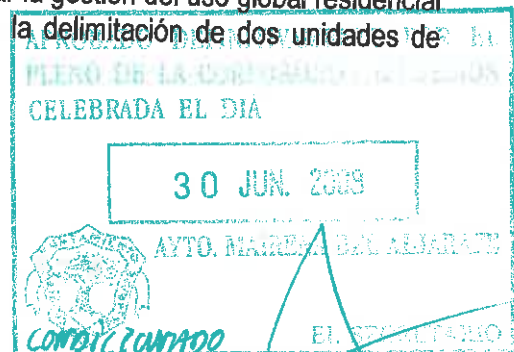
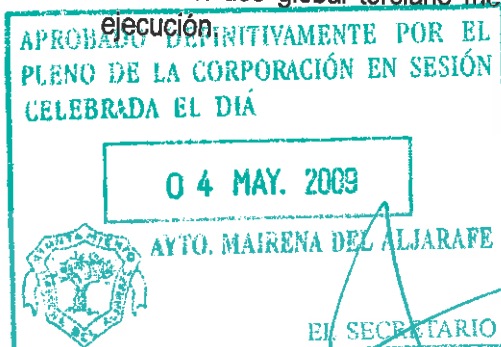
De lo expuesto en la Información Urbanística respecto a estos aspectos se deduce que no existen condiciones determinantes para la ordenación que adopte el Plan Parcial, excepto por lo que se refiere al Yacimiento Arqueológico. Sólo cabe considerar como condicionante para el viario, así como para la localización de los espacios libres públicos, la morfología del terreno, puesto que se debe tratar de adaptarse a ella.

En cuanto al Yacimiento Arqueológico, lo deseable es situar en él y en su entorno un espacio libre público que garantice su conservación.

3.1.2. De las determinaciones del Plan General para el Sector

Los condicionantes que se derivan de las determinaciones del Plan General para el Sector son los siguientes:

1. El uso determinado por el P.G.O.U de residencial unifamiliar para el uso global residencial, (aún con la tolerancia del 15% de residencial plurifamiliar), añadido a la densidad y las determinaciones sobre reservas de suelo para aparcamientos públicos hace que el suelo neto que pueda destinarse a parcelas unifamiliares quede lo suficientemente mermado como para que una gran mayoría de la tipología deba ser la de viviendas unifamiliares adosadas y ninguna aislada.
2. La edificabilidad del uso global productivo terciario y los estándares de reserva para aparcamientos públicos, lleva a que la tipología en dicha zona tenga que ser la de edificación de aspecto compacto a los frentes al viario y a los espacios libres públicos.
3. Por otra parte, en todo el frente del Sector a la carretera SE-655 es necesario prever una vía de servicio desde la que se pueda dar acceso a parcelas.
4. Por último, parece imprescindible separar la gestión del uso global residencial de la del uso global terciario mediante la delimitación de dos unidades de ejecución.



PAG 0032/0142
07/07/2008 - 1006
VISTADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

3.1.3 La Vivienda de Protección Oficial, su inclusión en el Sector.

La aprobación de la LOUA con posterioridad a la aprobación definitiva del P.G.O.U. de Mairena, la disposición en la misma de reservar en la formulación de los Planes, terrenos equivalentes al 30% del aprovechamiento objetivo para ser destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, propiciaron el deseo por parte del Ayuntamiento de intentar conseguir, alguna reserva de suelo para ese fin.

Con tal motivo y para los suelos pertenecientes al segundo cuatrienio previas las negociaciones oportunas con propietarios de los sectores, se acordó destinar un determinado porcentaje de viviendas a ese uso, elevando la densidad de viviendas y la intensidad edificatoria, al objeto de evitar perjudicar los legítimos intereses de los propietarios de terrenos en estos sectores. A tal fin y en consecuencia con lo anterior se instó por el Ayuntamiento la correspondiente Modificación Puntual al P.G.O.U. aprobado, que tramitada, fue aprobada inicial y provisionalmente, pero que sin embargo no obtuvo la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

El deseo por el Ayuntamiento de realizar esa política social de viviendas y la necesidad por parte del promotor de no retrasar aun más el desarrollo urbanístico del sector, conducen a destinar el máximo porcentaje que el P.G.O.U. establece para la tipología de vivienda plurifamiliar (15 %) a viviendas protegidas.

3.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

De acuerdo con lo anterior y según todo lo expuesto hasta ahora, los criterios adoptados para la ordenación del Sector considerando, además, que los aspectos relativos al mercado potencial, tanto residencial como terciario llevan a la adopción de los siguientes criterios que deben presidir la ordenación del Sector:

1. Procurar la mayor eficacia en la distribución del suelo neto edificable con el fin de facilitar en lo posible la deseable diversificación tipológica, tanto en el uso residencial como en el terciario. Para conseguir este propósito se diseñan manzanas amplias que puedan ser posteriormente desarrolladas mediante Estudio de Detalle o proyecto edificatorio del conjunto de la manzana, lo que permite una mayor flexibilidad en la distribución de los suelos destinados a viarios de acceso a la edificación, dotaciones privadas y aparcamientos públicos. Esta economía de espacios otorga más cantidad de suelo para parcelas de uso privativo de la edificación.
2. Aprovechar las diferencias de nivel del terreno para conseguir en algunos casos edificación unifamiliar compacta, que, junto con la mayor flexibilidad en cuanto a usos compatibles, permita la posibilidad de espacios de animación urbana dentro de la manzana, con el objeto de diversificar la oferta

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
PAG 0033/0142
0000980 T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

residencial no sólo en cuanto a tipologías sino también en cuanto a la calidad de los ambientes urbanos.

3. Situar el uso residencial plurifamiliar permitido (15 %), que se va a destinar a vivienda protegida en manzanas colindantes con el Sector 13, cuyo uso dominante es el residencial plurifamiliar, para conseguir una transición tipológica suave entre los dos sectores
4. Procurar la mayor accesibilidad y centralidad en la ubicación de los usos públicos, evitando su disgregación en pequeñas unidades. Al mismo tiempo, dada la contigüidad del Sector con la urbanización "El Almendral" dedicar las áreas del Sector situadas junto a sus límites para ubicar los espacios libres y dotaciones públicas.
5. En consonancia con todo lo anterior, procurar un diseño viario basado en pocos elementos, de capacidad suficiente y complementando el viario estructurante previsto en el Plan General.

4ª PARTE: LA ORDENACIÓN.

4.1. LOS ELEMENTOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

El Plano de Ordenación O-01, Zonificación, contiene todos los elementos que se describen a continuación y da razón gráfica de la organización y estructura de la Ordenación del Sector.

4.1.1. Los usos públicos

4.1.1.1 La estructura viaria

El Plan General determina el viario del Sistema General, descrito ya en el punto 3 del apartado 2.3.1 de esta Memoria.

El sector SR-13, se encuentra dividido por el Sistema general, denominado ASGV-17 en dos subsectores, uno alberga la totalidad del Uso Global Terciario y una parcela del Uso Residencial, y el otro el resto del Uso Global Residencial.

El Plan Parcial incorpora los encuentros de los ejes transversales viarios con el Sistema General antes descrito, realizándolo mediante rotondas elipsoidales, que ordenan la salida de las dos unidades de ejecución UE-1 y UE-2, en que se divide el Plan Parcial, y al mismo tiempo permite controlar la regulación de velocidad del tramo completo del ASGV-17.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 T006
 07/06/08
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

La ejecución de estas adaptaciones de rotondas al Sistema General es una carga de urbanización correspondiente a las unidades de ejecución UE-1 y UE-2 en lo que respecta a los distintos suelos que se incorporan a las rotondas de las distintas unidades de ejecución. No obstante y según el momento de ejecución, y siempre bajo los criterios de Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, los Proyectos de Urbanización de las unidades de ejecución; deberán recoger las adaptaciones de dichas rotondas, así como su ejecución y carga.

El Plan Parcial además determina dos distribuidores urbanos que completan la accesibilidad del Sector y su interrelación con los colindantes, completando la red prevista en el Plan General mediante otros tres elementos viarios principales: uno que conecta las dos vías distribuidoras urbanas discurre sensiblemente paralela a la ASGV y divide longitudinalmente la gran pieza residencial. Los otros dos son elementos transversales a la vía anterior: uno que completa la estructura del Uso Global Residencial y otro que estructura el Uso Global Terciario y lo conecta con el residencial, completando la estructura funcional de este último. El viario descrito divide el suelo en grandes manzanas, de acuerdo y con los objetivos expuestos en el apartado 3.2 de esta Memoria.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 PLENO DE LA CORPORACION EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
 04 MAY. 2009
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

4.1.1.2. Las áreas libres públicas

1. La reserva mínima legal de suelo para áreas libres públicas debe ser del 10% de la superficie de suelo de cada Uso Global. De ellas 18 m²s por cada 100m²c de uso residencial deben destinarse a parques y jardines y 6m²s por vivienda a áreas de juegos para niños. Aplicando estos estándares al Sector resultan las siguientes superficies, que se comparan con las reservas de suelo efectuadas en el Plan Parcial y reflejadas en el Plano de Ordenación O-01.

Cuadro de reservas de suelo para áreas libres públicas

USO GLOBAL	TIPO DE ÁREA	MÍNIMO (m ² s)	RESERVA EFECTUADA (m ² s)
RESIDENCIAL	Parques y Jardines	19.410	28.889
	Juegos de niños	7.764	11.555
	Otros	13.270	
TOTAL USO GLOBAL RESIDENCIAL		40.444	40.444
TOTAL USO GLOBAL TERCIARIO		17.333	17.333
TOTAL SECTOR		57.777	57.777

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
 PAG 0035/0142
 T006
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

2. El total de reservas de suelo para áreas libres públicas se distribuye en diez parcelas, numeradas en el Plano de Zonificación, habiéndose situado las que corresponden al Uso Global Terciario en una posición central, de forma que junto con el equipamiento público previsto dividen dicho uso en tres grandes manzanas. Las parcelas de áreas libres públicas correspondientes al uso global Residencial se han distribuido a lo largo del sector, apoyadas sobre el viario estructurante de tal forma que tanto las viviendas en régimen de vivienda libre como las destinadas a algún tipo de protección disfruten de ellas, en esta última zona se sitúan dos parcelas, otra parcela se sitúa sobre el Yacimiento Arqueológico y su zona de protección para así asegurar su conservación. Junto a las situadas en el Uso Global Terciario se sitúa otra zona formando un sistema funcional con ellas. El resto se sitúa junto a la urbanización El Almendral, por los criterios ya expuestos.

4.1.1.3 Las dotaciones: estándares y reservas de suelo.

1. Las reservas obligatorias mínimas y las efectuadas en el Plan Parcial se muestran en el cuadro siguiente.

Cuadro de reservas de suelo para dotaciones públicas

USO GLOBAL	DOTACIÓN		RESERVA MÍNIMA LEGAL (m2s)	RESERVA EFECTUADA (m2s)
RESIDENCIAL	Docente	Infantil	3.000	3.000
		Primaria y sec.	14.000	14.000
	Total docente		17.000	17.000
	Deportivo		10.352	10.354
	SIPS		7.764 m2c	7.765
	TOTAL USO GLOBAL RESIDENCIAL		35.116	35.119
TERCIARIO	SIPS		6.933	6.933

2. Las reservas de suelo de la dotación docente se ha situado junto al viario estructurante que linda con el sector SR-14 y las viviendas destinadas a algún régimen de protección. La reserva para uso deportivo cerca de la docente, pero en el suelo que presenta una topografía más llana. Para el uso social perteneciente al Uso Global Residencial se ha reservado suelo junto a la urbanización El Almendral, completando la parcela del Sector en ese enclave.

PAG 0036/0142
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

Las dos parcelas destinadas a equipamiento tendrán ambas como uso concreto, sanitario y administrativo

4.1.1.4 Los aparcamientos públicos: estándares y dotaciones.

1. La dotación obligada por el Plan General es de 2 plazas cada 10 m²c de cualquier uso. El 50%, corresponde a plazas de uso público y el otro 50% a plazas de uso privado. La totalidad de m²c es la siguiente:

-	Uso Global Residencial:	181.998 m ² c
-	Dotaciones del U.G.R.:	13.865 m ² c
-	Total en Uso Glob. Resid.:	195.864 m ² c

Luego la dotación de aparcamientos correspondiente a este uso es de 3.916 plazas, de las que de uso público son 1.958 plazas

Para el Uso Global Terciario, la totalidad de m²c es:

-	Uso Global Terciario:	129.999 m ² c
-	Dotación SIPS:	6.933 m ² c
-	Total Uso Global Terciario:	136.932 m ² c

Luego la dotación de aparcamientos para este uso es de 2.739 plazas, de las que 1.369 son de uso público

Por tanto los requerimientos de plazas de totales aparcamiento de uso público son:

En el Uso Global Residencial:	1.958 plazas
En el Uso Global Terciario:	1.369 plazas
En total:	3.327 plazas.

2. El Plan Parcial establece, de acuerdo con las determinaciones del artículo 7 del Anexo del reglamento de Planeamiento, la reserva del 2 % del total de las plazas previstas para usuarios minusválidos, por lo que el total de las plazas reservadas para este fin sería de 67 unidades. Su localización se grafía en el plano 0-03 Red viaria, trazado, altimetría y aparcamientos.

3. El Plan parcial prevé la localización de las plazas de uso público en la red viaria definida, según las distintas secciones tipo de cada elemento viario y descontando las pérdidas por accesos a viario interior de manzana.

4.1.2. Los Usos privados.

4.1.2.1 Los usos residenciales: tipologías y previsiones de desarrollo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
26 JUNI 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

En el Uso Global Residencial se distinguen tres usos pormenorizados: el Residencial Plurifamiliar y destinado a vivienda protegida, el Residencial Unifamiliar y el Comercial.

De acuerdo con los criterios de ordenación ya expresados, el Residencial Plurifamiliar se dispone en dos manzanas lindantes con el viario distribuidor que las separa del Sector SR-12, que tiene la misma tipología como dominante. Por otra parte dichas manzanas están situadas en vertiente opuesta a la dominante, por lo que su influencia paisajística es menor que si se dispone en otras localizaciones.

El resto de las manzanas de uso residencial se dedican al Residencial Unifamiliar a las que se les otorga de la mayor flexibilidad posible.

Sobre estas manzanas y mediante el proyecto de reparcelación se podrán crear submanzanas denominadas "Unidades Edificatorias Mínimas", cuya regulación viene determinada en las Ordenanzas de este Plan Parcial.

Para ello se prevé la posibilidad de que la ordenación interior se desarrolle mediante Estudio de Detalle o Proyecto Edificatorio de Conjunto, sobre la manzana completa o sobre la unidad edificatoria mínima. De este modo se racionalizan mejor los espacios comunes, públicos y privados, y se da más oportunidad a la diversidad tipológica y de escenarios urbanos.

A todas estas manzanas, se les dan las mismas condiciones de aprovechamiento para facilitar la posterior reparcelación, aconsejable por el elevado número de fincas iniciales que integran el Sector. Debiéndose transmitir este mismo criterio mediante el proyecto de reparcelación a las posibles unidades edificatorias mínimas.

El tercer uso pormenorizado es el Comercial, que se sitúa en posición central y vinculada a un elemento viario principal del Sector.

En las Ordenanzas del Plan Parcial se define una amplia gama de usos compatibles, de acuerdo con las posibilidades y limitaciones del Plan General, con el fin de incidir en la diversidad de vida urbana del Sector.

4.1.2.2 Los usos terciarios.

La ordenación adoptada determina dos grandes manzanas, separadas por los espacios libres y dotaciones públicas, de tal forma que se pueda configurar un área representativa e indicadora de la presencia de la actividad.

Sobre estas manzanas y mediante el proyecto de reparcelación se podrán crear submanzanas denominadas "Unidades Edificatorias Mínimas", cuya regulación viene determinada en las Ordenanzas de este Plan Parcial.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/07/98 T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DIA 30 JUN 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DIA 30 JUN 2008
CONDICIONADO
EL SECRETARIO

Se prevé el desarrollo de las manzanas o unidades edificatorias mínimas mediante Estudio de Detalle o Proyecto Edificatorio de Conjunto por las mismas razones de mayores posibilidades de racionalización de espacios, dadas las limitaciones de disponibilidad de suelo que supone la altura máxima de dos plantas que el Plan General impone a la edificación, combinada con la elevada edificabilidad prevista para el Uso Global. Aún así, será inevitable el predominio de la edificación agrupada, por lo que el mejor rendimiento se obtendrá con grandes superficies destinadas a distintos usos terciarios, combinada con edificaciones exentas para usos que requiera este tipo edificatorio, como oficinas, alojamientos hoteleros, etc.

4.2. LOS APROVECHAMIENTOS Y SU DISTRIBUCIÓN.

4.2.1 La distribución de los usos pormenorizados del suelo.

La distribución de las superficies de suelo por usos pormenorizados es:

Distribución de Superficies en los Usos Globales Residencial y Terciario

Usos Públicos

Áreas libres

U.G. Resid.	40.444 m2s
U.G. Terciario	17.333 m2s

Equipamientos

Escolar	17.000 m2s
Social (U.G.R.)	7.765 m2s
Social (U.G.T.)	6.933 m2s
Deportivo	10.354 m2s
Infraestructuras	275 m2s

Viarío

U.G. Resid.	88.964 m2s
U.G. Terciario	58.630 m2s

Total Usos Públicos

Usos Privados

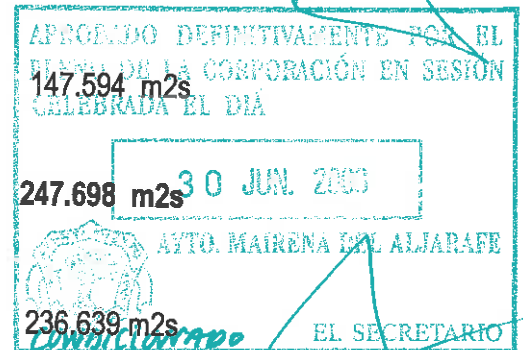
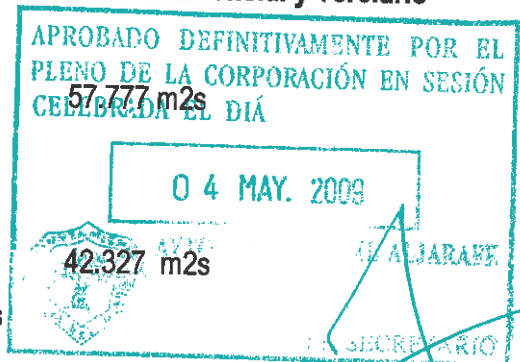
U.G. Residencial

Plurifamiliar	16.357 m2s
Unifamiliar	212.192 m2s
Comercial	8.090 m2s

U.G. Terciario

Total Usos Privados

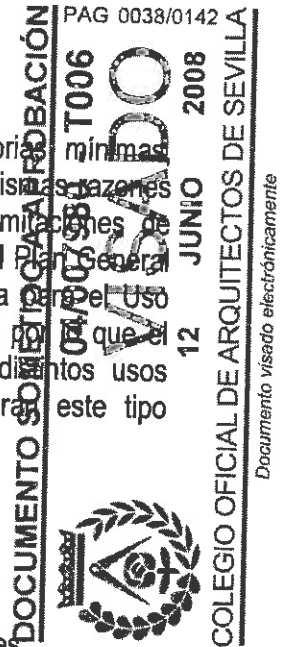
TOTAL SECTOR



93.437 m2s

330.076 M2s

577.774 m2s



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 04/007980 - T006
VISADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

4.2.2. Aprovechamientos edificatorios y su distribución

- En el cuadro siguiente se muestran los aprovechamientos lucrativos de las distintas zonas de usos pormenorizados en que se han dividido los usos globales presentes en el Sector.

Cuadro de aprovechamientos lucrativos

Zona nº	Denominación	Manzana	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2c)	Nº de viviendas
1	Residencial Plurifamiliar	M1	8.148	13.599,01	97
		M2	8.209	13.700,82	97
	Total Zona 1			16.357	27.299,82
2	Residencial Unifamiliar	M3	67.118	45.769,43	348
		M4	28.281	19.285,52	147
		M5	42.888	29.246,39	222
		M6	21.008	14.325,88	109
		M7	25.155	17.153,82	130
		M8	27.742	18.917,96	144
		Total Zona 2			212.192
3	Terciario	M9	36.858	51.280,63	-
		M10	56.579	78.718,52	-
	Total Zona 3			93.437	129.999,15
4	Equip. Comercial	C	8.090	10.000	
	Total zona 4			8.090	10.000
Total Aprovechamiento privado			330.076	311.997,96	1.294

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA 4 MAY 2009
 EL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA 30 JUL 2008
 EL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

PAG 0040/0142

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

2. Los aprovechamientos de los usos no lucrativos son los siguientes:

- Docente (estimado)	6.000 m2c
- SIPS en U.G.R.	7.765 m2c
- SIPS en U.G.T.	6.933 m2c
Total No Lucrativo	20.698 m2c

3. Por tanto el aprovechamiento edificatorio total (lucrativo y no lucrativo) del Sector es:

- En Uso Global Residencial:	195.863 m2c
- En Uso Global Terciario	136.932 m2c
Total Sector	332.615 m2c

4.2.3. Coeficientes de ponderación de usos.

El P.G.O.U. establece un determinado coeficiente de ponderación de aprovechamiento para cada uso

Uso	
Residencial Plurifamiliar	0,85
Residencial Unifamiliar 2º Cuatrienio:	1,00
Terciario, 2º Cuatrienio:	1,30



El aprovechamiento ponderado del sector que se obtiene aplicando estos coeficientes, es el siguiente:

- U. G. Residencial: 181.998,81 m2c x 1,00 = 181.998,81 u.a.
- U. G. Terciario: 129.999,15 m2c x 1,30 = 168.998,90 u.a.

Total aprov. Ponderado = 350.997,71 u.a.



PAG 0041/0142

04/00/1980 - T006

VISADO

12 JUNIO 2008

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

4.2.4 Cuadro de Aprovechamientos

Uso Global	Tipología	Manzana	Unidad Ejecución	Edificabilidad	Coef. de uso	Aprovechamiento
Residencial	Plurif. Protegida	M1		13.599,01		
Residencial	Plurif. Protegida	M2		13.700,81		
Residencial	Unifamiliar	M3		45.769,43		
Residencial	Unifamiliar	M4	UE-1	19.285,51	1	
Residencial	Unifamiliar	M5		29.246,39		
Residencial	Unifamiliar	M7		17.153,82		
Residencial	Unifamiliar	M8		18.917,96		
Residencial	Comercial	C		10.000,00		
				167.672,93		167.672,93
Residencial	Unifamiliar	M6		14.325,88	1	14.325,88
Terciario	Terciario	M9	UE-2	51.280,63	1,30	66.664,82
Terciario	Terciario	M10		78.718,52		102.334,08
				144.325,03		183.324,78
TOTALES				311.997,96		350.997,71

4.2.5 Aprovechamiento medio y aprovechamiento susceptible de apropiación privada, suelos de S.S.G.G. a adscribir

El coeficiente de aprovechamiento medio establecido por el P.G.O.U. es 0,431788. El susceptible de apropiación privada (o patrimonializable) es el 90% del aprovechamiento medio, que resulta de aplicar el coeficiente de aprovechamiento medio a la superficie del Sector. La diferencia corresponde al Ayuntamiento en concepto de 10% del aprovechamiento medio y el resto, hasta llegar al techo de aprovechamiento, en concepto de exceso de aprovechamiento.

El exceso de aprovechamiento se destina a compensar a los propietarios de suelo de Sistemas Generales. Ya se informó en el apartado nº 2.1.3 de esta Memoria que algunos de los propietarios de suelo en el Sector, también tenían suelo destinado a Sistemas Generales a los que corresponde aprovechamiento patrimonializable del 2º Cuatrienio. Por tanto cabe distinguir la preferencia en adscribir los aprovechamientos correspondientes a esos terrenos al exceso de aprovechamiento existente.

**APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA**

04 MAY. 2009

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

30 JUN. 2008

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

CONDICIONADO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.
DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Los suelos de S.S.G.G. a adscribir al sector, como consecuencia de estos excesos de aprovechamiento son:

Sup.	Uso	%	Sup. Suelo	Aprov.	Edific.	Coef. Homog	Aprov. Medio	Aprov. U.A.	Aprov. Homog	Exceso Aprovech.
577.774	Residencial	0,70	404.441,80	0,45	181.998,81	1,00	0,431788	174.633,12	181.998,81	7.365,69
	Terciario	0,30	173.332,20	0,75	129.999,15	1,30	0,431788	74.842,76	168.998,90	94.156,13
	Total		577.774,00		311.997,96			249.475,88	350.997,71	101.521,83

SUELO A ADSCRIBIR 235.119,61 m²s

De esta forma el suelo total correspondiente a todos los aprovechamientos del sector sería:

SUPERFICIE SUELOS EN EL SECTOR 577.774,00 M²S
 SUPERFICIE SUELOS ADSCRITOS 235.119,61 M²S
TOTAL 812.893,61 m²s

Efectivamente al dividir el total de los aprovechamientos del sector entre todos los suelos con aprovechamiento en este sector obtenemos: $350.997,71 / 812.893,61 = 0,431788$

CUADRO DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	APROV. TIPO	EXCESOS AP.	SUELO A ADSCRIBIR
UE-1	353.257,00	167.672,93	152.532,13	15.140,80	35.065,35
UE-2	224.517,00	183.324,78	96.943,75	86.381,03	200.054,26
TOTAL	577.774,00	350.997,71	249.475,88	101.521,83	235.119,61

4.3. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

4.3.1. El Sistema Viario.

4.3.1.1. Clasificación.

Los planos de Ordenación O-02 y O-03 contienen la definición de la red viaria en cuanto a sus características geométricas y sus secciones transversales, excluidos los pertenecientes al Sistema General Viario cuyos elementos, integrados ordenadamente en la estructura viaria dispuesta por el Plan Parcial, se justifican en el Plan General. En todos

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 PAG 0042/0142
 04/007980 T006
VISADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
04 MAY 2009
 MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
30 JUN 2008
 MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

los casos la red viaria dispuesta en el Plan Parcial no da necesariamente acceso a parcelas, sino que desde ellas partirán las vías que forman parte de la ordenación de cada manzana.

Los elementos que componen cada sección transversal pueden verse en detalle en el Plano de Ordenación O-03. En todos los casos el carril elemental de tráfico rodado es de 3,25m de anchura excepto en V-1, V-4 y V-9 que es de 3,00m, y la acera mínima de 3,00m, excepto en las secciones que discurren colindantes por espacios libres públicos. La latitud de las plazas de aparcamiento es de 2,30m en el caso de disposición en línea y de 4,50m en el caso de disposición en batería excepto en la V-4 y V-9 que es de 5,00m.

En los límites de los suelos que están en contacto con los sistemas generales se ha dejado una acera de 3,00m correspondiente al sistema local viario.

La clasificación de los elementos, que subyace en la estructura de la ordenación viaria, expuesta en el apartado 4.1.1.1 anterior, es la siguiente:

a. Distribuidores urbanos: Sección Transversal V10, V19 y V10*.

Determinados en el Plan General, pero no pertenecientes al Sistema General, que conectan al Sector con los colindantes. Se respeta íntegramente el trazado y sección previstos en el Plan General. Su latitud es de 22,30m que pasa a 27,80m en el caso del V10*.

b. Vías colectoras.

- Sección longitudinal V13.

Es el eje longitudinal principal, paralelo y complementario en su función del ASGV-17. Latitud de 29,60m.l., con mediana de 4m.l con glorietas en los cruces con las vías de las vías colectoras o distribuidoras. Junto con los ejes transversales completa la estructura básica de la red viaria.

- Secciones transversales V2, V3, V5, V6, V7, V8, V14y V15.

En conjunto, componen los dos ejes transversales principales. Se trata de vías unidireccionales que dejan un gran espacio en el centro, ocupado por espacios libres y el uso comercial, o por el equipamiento público en el caso del uso terciario. Todos los encuentros con el Sistema General Viario o distribuidores urbanos se resuelven con glorietas, como en el eje principal longitudinal. Su latitud es de 20,50m.

- Secciones transversales V12, V11:

Forman parte del grupo anterior pero su latitud es de 21,50m ya que se amplían los acerados correspondientes a la franja de uso comercial.

DOCUMENTO SUBMETIDO A APROBACIÓN
PAG 0043/0142
04/07/98 T006
ASADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2008
MAYORALDADO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY 2009
MAYORALDADO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PAG 0044/0142
Documento visado electrónicamente

c. Vías secundarias: completan la accesibilidad a manzanas, a partir de las vías colectoras.

- Secciones transversales V4 y V9.

Se trata de viarios de servicio que sirven de acceso a las bandas de aparcamientos distribuidas en paralelo al viario ASGV-17. Su latitud es de 22m.l.

- Sección transversal V1.

Vía de servicio paralela a la SE-655, para permitir el acceso a las manzanas de uso terciario que dan frente a dicha carretera. Se plantea de tres carriles y un único sentido. Su latitud es de 25 m.l., que sumado al ancho de la acera del Sistema General supera la distancia a la que debe estar la línea de edificación de dicha carretera.

- Sección transversal V16.

Sirve de acceso a la manzana destinada a uso Educativo. Por ello se disponen Acerados más generosos de 5,25m. Su latitud es de 26,00m.l.

- Sección transversal V17 y V18.

Son viarios de menor rango. Por ello se disponen Acerados de 3,00 m. Su latitud es de 21,50m.l.

No se han dispuesto calles exclusivamente peatonales al no ser congruentes con la amplitud de las manzanas delimitadas. En cambio se han dispuesto aceras suficientemente amplias como para que se minimice la interacción tráfico rodado-tráfico peatonal y, además, pueda diseñarse un sistema de carriles bici. La amplitud de las aceras previstas en el viario del Plan Parcial permitirá la continuidad de tales conexiones peatonales en toda el área residencial.

4.3.1.2. Trazado y altimetría.

En el Plano de Ordenación O-02 se contiene la definición geométrica en planta y altura de la red viaria definida en ella. Como puede apreciarse se han dispuesto curvas con radios muy amplios y la mayoría de los encuentros se resuelven con glorietas. Ambos elementos garantizan la seguridad del tráfico. Del mismo modo la altimetría dada a la red fomenta su adaptación al terreno, al mismo tiempo que permite la evacuación de las aguas pluviales. En este mismo plano también se detalla la posición de todos los aparcamientos.

4.3.2. Red de saneamiento.

Se disponen redes unitarias de saneamiento que recogerán tanto aguas pluviales como las fecales. El trazado esquemático de estas redes se refleja en el Plano de Ordenación O-04. Al Norte, las conexiones se llevan hasta el colector SA-11 (Ø1200), en el límite con el SECTOR 12. El conjunto desagua en el ovoide SA-11 (Ø1200) que discurre por la vía ASVG-17. La zona Este y Sur evacuan hacia el colector SA-12 (Ø1000) situado en el viario ASVG-23.

Para el cálculo de las redes, se tendrán en cuenta las cuencas vertientes, incluso las situadas fuera del sector. Estos cálculos estarán de acuerdo con las indicaciones de la Compañía Suministradora. Serán los proyectos de urbanización correspondientes los que desarrollen en detalle lo que en este punto aparece como orientativo.

Las tuberías serán de PVC corrugado de doble pared con junta elástica de campana que se instalarán sobre cama de arena cubriendo el tubo hasta una altura de 25cm, sobre su generatriz superior con este mismo material, para después rellenar la zanja con material procedente de la excavación, en tongadas compactadas hasta conseguir el proctor normal del 90%. Las acometidas de alcantarillado se realizarán en los pozos de registro en el caso de parcelas plurifamiliares de equipamientos y, en las unifamiliares, cuando la ubicación del pozo lo permita. En el resto, las acometidas se harán directamente al colector mediante la pieza clip prevista para este tipo de tubos.

Los cálculos de los caudales para el dimensionamiento de las redes se harán por el método racional para un periodo de retorno de 25 años. Las precipitaciones y los coeficientes de escorrentías se determinarán en función del tipo de pavimento y zonas, considerando la longitud del recorrido del agua por los colectores.

4.3.3. Red de abastecimiento de agua potable.

Las conexiones se prevén en el ramal denominado por el PGOU como CINTURON SUR AB-11 (Ø 400) que entra por el Noreste y atraviesa la zona bajo el viario ASVG-17. Todo ello puede verse en el Plano de Ordenación O-05.

Se pueden tomar como bases de cálculo las siguientes:

- Considerando un rango de población inferior a 50.000 habitantes, con un nivel de actividad industrial y comercial media, le correspondería una dotación de 280 litros de agua potable por habitante y día.
- En equipamientos, se pueden considerar 20 litros por metro cuadrado y día.
- En comercial, 30 litros/m² al día.
- En riego de jardines: 6 litros/m² al día

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PAG 0045/0142
05/07/08 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

DEFINITIVAMENTE POR EL
PLANO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLANO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

- En limpieza de calles: 1,5 litros/m² al día
- Hidrantes: 8,33 litros/seg por unidad.

La red de riego se representa en el plano O-06.

En cualquier caso, serán los proyectos de urbanización correspondientes los que desarrollen en detalle lo que en este punto aparece como orientativo.

4.3.4. Red eléctrica y alumbrado público.

4.3.4.1. Red Eléctrica.

El proyecto se desarrollará siguiendo las pautas marcadas por la compañía suministradora.

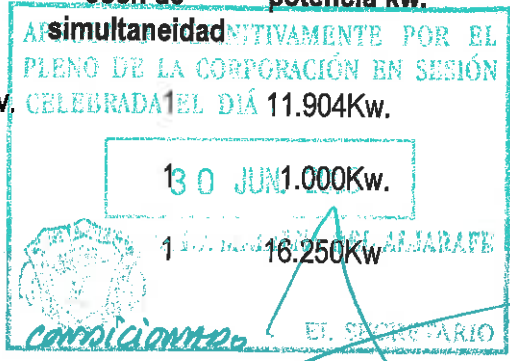
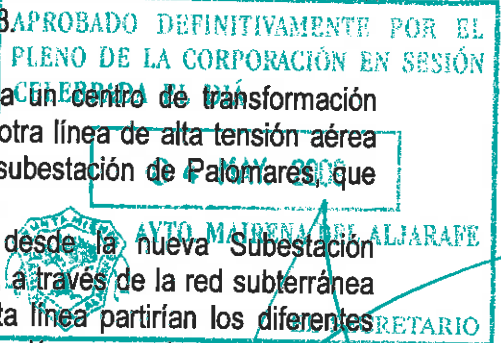
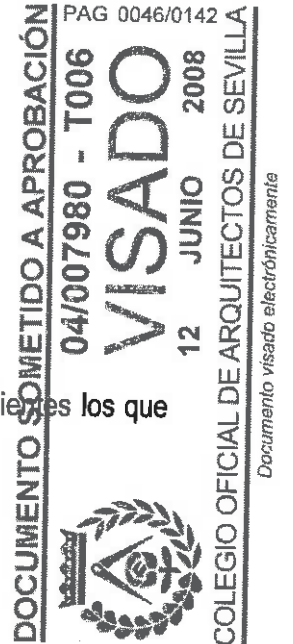
El trazado de las redes de A.T. y M.T. y la ubicación de los C.T. se muestra en el Plano de Ordenación O-07 y el de la red de B.T. en el O-08.

Existe una línea de alta tensión que llega hasta un centro de transformación preexistente. El PGOU determina su desmontaje. Existe otra línea de alta tensión aérea que cruza el ángulo sur del sector y que llega hasta la subestación de Palomares, que habrá que desviar.

La alimentación en media tensión se prevé desde la nueva Subestación proyectada por el PGOU y ubicada al suroeste del sector, a través de la red subterránea de media que discurre bajo el vial ASGV-17. Desde esta línea partirían los diferentes anillos que abastecen a los distintos centros de transformación necesarios para dotar de suministro eléctrico a la urbanización. Desde estos centros de transformación parten los diferentes anillos de baja tensión que dotarían de electricidad a cada una de las manzanas. Serán los proyectos de urbanización correspondientes los que desarrollen en detalle lo que en este punto aparece como orientativo.

Las dotaciones de electrificación adoptadas son las previstas en el R.E.B.T. El resultado se recoge en el cuadro siguiente:

uso	uds.	dotación	coef. de simultaneidad	potencia kw.
Residencial	1.294 viv.	9.200 w/viv.	1	11.904Kw.
Comercial	10.000 m ^{2t}	100 w/m ² .	1	1.000Kw.
Terciario	129.999 m ^{2t}	125w/m ²	1	16.250Kw



Equipamientos	42.000 m ² s	25 w/m ²	1	1.050 Kw.
Alumbrado				
Viario	148.000 m ² s	1,75 w/m ²	1	260 Kw.
Esp. Libres	57.777 m ² s	1,00 w/m ²	1	58 Kw.
TOTAL				30.522 Kw.

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN A APROBACIÓN
 PAG 0047/0142
 04/007980 T006
VISADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

4.3.4.2. Alumbrado Público.

En el Plano de Ordenación O-09 se señala el trazado de las redes de alumbrado público, sin perjuicio de que al hacer los correspondientes estudios luminotécnicos en los proyectos de urbanización se ajusten los distintos circuitos.

Cada red partirá de un centro de transformación mediante un cuadro de alumbrado adosado o ubicado en un monolito adyacente. El nivel de iluminación mínimo previsto será:

Vías principales: 15 lux.
Vías secundarias: 10 lux.

Los factores de uniformidad y el resto de cálculos luminotécnicos estarán de acuerdo con las Instrucciones de la Dirección General de Urbanismo en las "Normas e Instrucciones para el Alumbrado Público".

4.3.5. Red de telefonía y telecomunicaciones.

Serán los proyectos de urbanización correspondientes los que desarrollen en detalle lo que en este punto aparece como orientativo.

4.3.5.1. Telefonía.

La red de canalizaciones y registros se fijará de acuerdo con la compañía suministradora, en función del número de viviendas, usos, edificabilidades y número de plazas comerciales de cada manzana. Se preverá una dotación mínima de pares en áreas públicas y espacios libres para garantizar un suministro mínimo específico para cabinas telefónicas.

El trazado de la red puede verse en el Plano de Ordenación O-10.

La sección tipo de la red está formada por 2, 3 y 4 tubos de PVC de 63mm, incluidos dentro de un cuerpo de hormigón HM-15. Todo el conjunto va enterrado en una zanja de fondo variable respecto de la cota de la acera acabada, enrasando el hormigón a unos 60cm como mínimo por debajo de la rasante. Los tipos de registro serán todos de los

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
 04 MAY 2008
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
 30 JUN 2008
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

tipos D y H según normativa. Para las acometidas a las parcelas unifamiliares se usarán arquetas tipo M.

4.3.5.2. Telecomunicaciones.

Existe un ramal de telecomunicaciones por el nordeste que habrá que conducir, ya que penetra en las manzanas EL-1, S-1 y M3.

El esquema diseñado acomete al sector desde la línea proyectada por el PGOU que discurre por el viario ASGV-17. Desde ésta parten los diferentes anillos que abastecen a cada una de las manzanas del conjunto. Este esquema se desarrollará en los correspondientes proyectos de urbanización en coordinación con cada una de las compañías suministradoras.

4.3.6. Red de gas.

Existe una red de gas del sistema general de infraestructura que discurre por el viario ASGV-17.

Como se observa en el plano de ordenación O-11, el esquema diseñado acomete al sector desde la línea proyectada por el PGOU. Desde ésta parten los diferentes anillos que abastecen a cada una de las manzanas del conjunto. Este esquema se desarrollará en los correspondientes proyectos de urbanización en coordinación con la compañía suministradora.

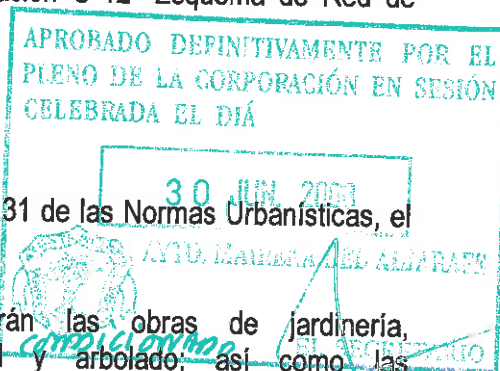
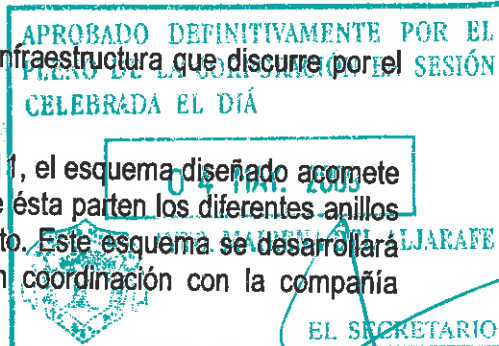
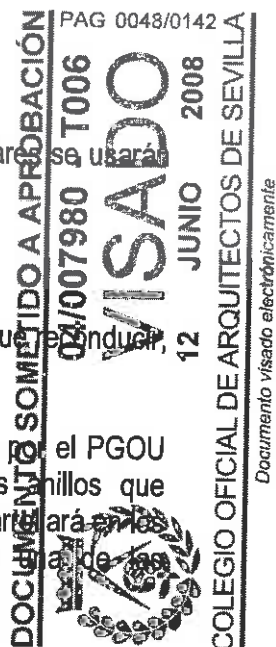
4.3.7. Red de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos.

La Modificación Primera del P.G.O.U., recoge en su artículo 11.12, la obligatoriedad de incorporar la Red General de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos, como integrante de la infraestructura básica de la urbanización de los distintos sectores de uso global residencial y/o terciario. El Plan Parcial recoge esta exigencia, planteando una red a través de los viarios que lindan con las parcelas. Esta distribución se recoge para el sector SR-13 en el Plano de Ordenación O-12 "Esquema de Red de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos".

4.3.8. Tratamiento de las áreas libres públicas.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 5.31 de las Normas Urbanísticas, el tratamiento de estas áreas debe ser el siguiente:

1. Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo, ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de cada área.



PAG 0049/0142
4007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

2. Se adoptarán los siguientes criterios:

- Se diferenciará el tratamiento de las áreas destinadas a estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a jardín.
- La elección de las especies plantadas será el adecuado al clima, de modo que se evite que, por su inadaptación, se origine un sobrecoste de mantenimiento.
- La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
- Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como quioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
- Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
- El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
- Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas, incluyendo las zonas ajardinadas y las instalaciones.
- Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.
- Las servidumbres a que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto, a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
SECRETARIO

4.4. PREVISIONES SOBRE LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

4.4.1. División en unidades de ejecución.

4.4.1.1. Características.

La Ficha Urbanística establecida en el Programa de Actuación, indicaba la posibilidad de realizar al menos dos unidades de ejecución que correspondiesen a los subsectores de Uso Global Residencial y Uso Global Terciario. El Plan parcial redactado divide al sector en dos unidades de ejecución. Las dos unidades de ejecución que se proponen, vienen delimitadas por el S.G.V.-17 que lo atraviesa en su totalidad, de esta forma por un lado, se intenta adaptar a la propuesta establecida en el P.G.O.U. y por otro

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2005
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
SECRETARIO

se establecen dos unidades cuya ejecución, al estar separadas por el mencionado, es totalmente independiente.

La delimitación gráfica de las dos unidades de ejecución, se recoge en el plano 0-02 Delimitación de Unidades de Ejecución.

Cuadro de características de las unidades de ejecución

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE m2s	USOS PORMENORIZADOS	m2c POR USO PORM.	COEF. Uso Global	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO
Uso Global Residencial U. E. Nº 1	353.257	Resid. Plurif.	27.299,82	1,00	167.672,93
		Resid. Unif.	130.373,11		
		Comercial	10.000		
		TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO: 167.672,93			
Uso Global Residencial y Terciario U. E. Nº 2	224.517	Resid. Unif.	14.325,88	1,00	14.325,88
		Terciario	129.999,15	1,30	168.998,90
		TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO: 183.324,78			

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 04/007980 S. T006
 VISTADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA

30 JUN. 2008

 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE

 EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA

04 MAY. 2008

 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE

 EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

La distribución de cada una de las unidades de ejecución es la siguiente

U.E.-1

USO GLOBAL RESIDENCIAL

	m ² s	a. neto	m ² t	coef. Homog	u.a.	nº viv.
Resid. Unif. Libre	191.184,00	0,68	130.373,11			991
Resid. Plurif. V.P.	16.357,00	1,67	27.299,82			194
Comercial comp.	8.090,00	1,24	10.000,00	1,00		
total	215.631,00		167.672,93		167.672,93	1.185

DOTACIONES ESPACIOS LIBRES

M²S

EL6	4.602,00
EL7	4.602,00
EL8	5.097,00
EL9	8.582,00
EL10	4.981,00
TOTAL	27.864,00

EQUIPAMIENTO

D	DEPORTIVO	10.354,00
E	DOCENTE	17.000,00
I	INFRAEST.	200,00
TOTAL		27.554,00

VIARIO

SLV1	
SLV2	
SLV3	
TOTAL	82.208,00

TOTAL DOTACIONES
Total U.E.-1

137.626,00
353.257,00

U.E.-2

USO GLOBAL TERCIARIO

	m ² s	aprov. Neto	m ² t	coef. Homog	u.a.	nº de viv.
Resid. Unif. Libre	21.008,00	0,68	14.325,88	1,00	14.325,88	109
Terciario	93.437,00	1,39	129.999,15	1,30	168.998,90	
	114.445,00					
TOTAL	114.445,00		144.325,03		183.324,78	

DOTACIONES ESPACIO LIBRE

M²S

EL1	3.188,00
EL2	5.409,00
EL3	12.545,00
EL4	4.284,00
EL5	4.487,00
TOTAL	29.913,00

EQUIPAMIENTO

S-2	SOCIAL	6.933,00
S-1	SOCIAL	7.765,00
I	INFRAEST.	75,00
TOTAL		14.773,00

VIARIO

SLV1	
SLV2	
SLV3	
TOTAL	65.386,00

TOTAL	110.072,00
Total U.E.-2	224.517,00

TOTAL SUELOS SECTOR	577.774,00
----------------------------	-------------------

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

APROBADO ELECTRONICAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACION EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO ELECTRONICAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACION EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
CONDICIONADO
EL SECRETARIO

4.4.1.2 Excesos de aprovechamiento. Suelos de S.S.G.G. adscritos a cada unidad de ejecución.

Los aprovechamientos y su distribución dentro de cada unidad de ejecución se refleja en el cuadro siguiente:

U.E.-1		Aprov. Pormenoriz	Coef. Pond	Aprov. Objetivo	exceso	sector	U.E.-1	U.E.-2
	Resid Unif Com. Indep.	353.257,00		130.373,11				
	Resid Plurif. V.P.		1,00	27.299,82				
				167.672,93				
					15.140,80	353.257,00	35.065,35	388.322,35
U.E.-2	Resid. Unif Terciario	51.185	1,00	14.325,88				
		173.332	1,30	129.999,15				
		224.517		144.325,03				
				350.997,71	86.381,03	224.517,00	200.054,26	454.571,29
		577.774		311.997,96	101.521,8			

Por tanto los excesos de aprovechamiento que corresponden a cada una de las dos unidades de ejecución son de la manera siguiente:

U.E.-1 15.140,80 u.a.
 U.E.-2 86.381,03 u.a.
TOTAL 101.521,83 u.a.

En consecuencia los suelos a adscribir a cada una de las Unidades de Ejecución serían:

SUELOS A ADSCRIBIR U.E.-1 35.065,35 m²s.
 U.E.-2 200.054,26m²s.
TOTAL SUELOS A ADSCRIBIR 235.119,61 M²S.

Y el suelo total correspondiente a todos los aprovechamientos del sector, sería:

SUPERFICIE SUELOS EN EL SECTOR 577.774,00 M²S
 SUPERFICIE SUELOS ADSCRITOS 235.119,61 M²S
TOTAL 812.893,61 m²s

De acuerdo con las indicaciones realizadas por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y a su vez teniendo en cuenta lo establecido en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U, respecto a la obtención de los suelos de S.S.G.G., artículos 8.12 y 8.13, se adjunta relación de los suelos de S.S.G.G. que se adscriben al sector, distribuidos a su vez en cada una de las dos unidades de ejecución.

La superficie total a adscribir es 235.119,61 m²s, la superficie adscrita es 220.766,29 m²s, quedan 6.197,59 u.a. de excesos en el sector, que corresponden a 14.353,32 m²s, que no corresponden a los propietarios del sector ni a los de los Sistemas Generales adscritos. Por lo tanto dicho exceso se adjudicará a la Administración actuante, de acuerdo con la legislación urbanística vigente y el art. 8.13.2 del P.G.O.U.

DOCUMENTO SOMERIDO A APROBACIÓN
 PAG 0052/0142
 4/007980 T006
 VISADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

APROBADO ELECTRONICAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACION EN SESION
 CELEBRADA EL DIA
30 JUN. 2008
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

APROBADO ELECTRONICAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACION EN SESION
 CELEBRADA EL DIA
04 MAY. 2009
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

APROBACIÓN DOCUMENTO SOMETIDO Nº 180 - T006 ADO JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

Sistemas Generales Adscritos al Sector SR-13

Nº PAR.	S.S.G.G.	REF. CATASTRAL	REF. REGIST.	SUP	SR-13 U.E.	SR-13 U.E.
A-01	ASGV-4 / ASGEL-3	917 4136QB5397S0001 QI		28.693,85		28.693,85
A-02	ASGV-4 / ASGEL-3	9174135QB5397S0001 GI		7.945,66		7.945,66
A-03	ASGV-4 / ASGEL-3	9174134QB5397S0001 YI		12.561,84		12.561,84
A-04	ASGV-4 / ASGEL-3	CAMINO PUBLICO		1.419,18		1.419,18
A-05	ASGV-4 / ASGEL-3	CAMINO PUBLICO		245,68		245,68
A-06	ASGV-4 / ASGEL-3	8966601 QB5386N0001 UW		5.807,54		5.807,54
A-07	ASGV-4 / ASGEL-3	8966602QB5386N0001 HW		8.628,92		8.628,92
A-08	ASGV-4 / ASGEL-3	8966603Q B5386 N 000 1 VW		3.285,34		3.285,34
A-09	ASGV-4 / ASGEL-3	41059A009000640000UB		3.446,79		3.446,79
A-10	ASGV-4 / ASGEL-3	CAMINO PUBLICO		284,15		284,15
A-11	ASGV-4 / ASGEL-3	9360801 QB5396S0001 MF		16.240,23		16.240,23
A-12	ASGV-4 / ASGEL-3	ARROYO		3.742,21		3.742,21
A-13	ASGV-4 / ASGEL-3	9360819QB5396S0001 BF		11.460,58		11.460,58
A-14	ASGV-4 / ASGEL-3	41059A009000220000UE		3.619,12		3.619,12
A-15	ASGV-4 / ASGEL-3	41059A009000240000UZ		4.589,99		4.589,99
A-16	ASGV-4 / ASGEL-3	41059A009000240000UZ		18.300,20		18.300,20
A-17	ASGV-4 / ASGEL-3	ARROYO		1.726,87		1.726,87
A-18	ASGV-4 / ASGEL-3	CARRETERA		1.243,72		1.243,72
A-19	ASGV-4 / ASGEL-3	41059A008000490000UH		2.036,12		2.036,12
B-01	ASGV-20	917 4133QB5397S0001 BI		1.741,26		1.741,26
C-01	ASGEL-10	0562416QB6306S		924,00		924,00
C-02	ASGEL-10	0562417QB6306S		1.195,00		1.195,00
C-03	ASGEL-10	0562435QB6306S0001JD		4.687,00		4.687,00
C-04	ASGEL-10	0562418QB6306S		2.358,00		2.358,00
C-05	ASGEL-10	0562434QB6306S0001ID		11.791,00	11.791,00	11.791,00
C-06	ASGEL-10	0562433QB6306S0001XD		1.712,00	1.712,00	1.712,00
C-07	ASGEL-10	0562432QB6306S0001DD		2.290,00		2.290,00
C-08	ASGEL-10	0562431QB6306S		895,00		895,00
C-09	ASGEL-10	0562430QB6306S		233,00		233,00
C-10	ASGEL-10	0562428QB6306S0001RD		1.095,00		1.095,00
C-11	ASGEL-10	0562429QB6306S001DD		189,00		189,00
C-12	ASGEL-10	0562426QB6306S0001OD		386,00		386,00
C-13	ASGEL-10	0562427QB6306S0001KD		925,00		925,00
C-14	ASGEL-10	0562425QB6306S0001MD		310,00	310,00	310,00
D-01	ASGV-17	1061908	2.566	590,00		590,00
D-02	ASGV-17	1061910-1061909	475	726,00		726,00
D-03	ASGV-17	1061911	1.198	1.095,00		1.095,00
D-04	ASGV-17			882,00		882,00
D-05	ASGV-17	1061912	999	2.128,00		2.128,00
D-06	ASGV-17	1061913	165	2.673,00		2.673,00
D-07	ASGV-17		22,008	14.381,00	14.348,3	14.348,3
D-08	ASGV-17	0562422QB6306S		370,00		370,00
D-09	ASGV-17	0562423QB6306S		812,00		812,00
D-10	ASGV-17			1.666,00		1.666,00
D-11	ASGV-17			217,00		217,00
D-12	ASGV-17			185,00		185,00
D-13	ASGV-17			331,00		331,00
E-01	ASGV-18	0258203QB6305N	309	5.666,76		5.666,76
F-01	ASGV-23		999	10.570,28		10.570,28
F-02	ASGV-23	1061911	1.198	2071,0		2071,0
F-03	ASGV-23	1061912	899	726,00		726,00
F-04	ASGV-23	1061913	165	889,00		889,00
F-05	ASGV-23		22,010	849,00		849,00
F-06	ASGV-23	1061914	485	228,00		228,00
F-07	ASGV-23	1061915	17.036	485,00		485,00
F-08	ASGV-23	1061916	1.116	645,00		645,00
F-09	ASGV-23	1061917	1.117	290,00		290,00
F-10	ASGV-23		22,012	575,00		575,00
Total				220.766,29	35.065,35	185.700,94

ASGEL-10
Ver con revisión SR-14

se rediseñan
Fin gestiones
con SR-14

Ver si
caben todos

Vería

Vería

Propiedad Rm. Sr-13 invm.
 Bob r. FJ 145 963
 F10 575 461
 1424 1.424
 Achbt 25 2129 1877 777

* SR-9. Ver adscripción. alect II
 577 m2 por
 hay que seguir.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

La relación de propietarios a los que pertenecen estos suelos es:

Propietarios Sistemas Generales Adscritos al Sector SR-13

Nº PAR.	TITULAR	N.I.F.	DOMICILIO	POBLACION
A-01	ANTONIO CALERO SALAS	75288433-A	C. MALAGA, N° 3	BOLLULLOS DE LA MITACIÓN, 41110 SEVILLA
A-02	JOAQUIN MORENO BURGOS	27712959-Y	C. SAN MARTIN, N° 8	BOLLULLOS DE LA MITACIÓN, 41110 SEVILLA
A-03	MIZZEN MAST, S.L.	B-91285718	C.CERVANTES,N°8	MAIRENA DEL ALJARAFE, 41927 SEVILLA
A-04				
A-05				
A-06	FRANCISCO GALLARDO GAVIÑO	27973844-W	C SANTA ANA, N° 23	41002. SEVILLA
A-07	TRES SUERTES CS	E-41899279	AVDA. CHARLES DARWIN (MONORRAIL)	41092. SEVILLA
A-08	ROSARIO COLCHERO GAVIÑO	28320440-B	C. NUEVA, N° 81	MAIRENA DEL ALJARAFE, 41927 SEVILLA
A-09	MANUEL FELIX RAZO GARCIA y OTROS)	28530317-J	C NUEVA, N°32	MAIRENA DEL ALJARAFE, 41927 SEVILLA
A-10				
A-11	LANDSCAPE LARCOVI PROY INMOBILIARIO	B-84238140	C.CEDACEROS,N°10	MADRID 28014 MADRID
A-12	PÚBLICO			
A-13	COMPRODESA, SL	B-41977539	C. ANTONIA DÍAZ, N° 27, ESC. 2, PL 3	DOS HERMANAS, 41700, SEVILLA
A-14	GESTION HELIOPOLIS, SL	B-41198458	C. FEDERICO SÁNCHEZ BEDOYA, N° 7	SEVILLA, 41001, SEVILLA
A-15	JUAN LERIDA RUEDA	27922519-J	C. CONDE DE BARAJAS, N° 32	SEVILLA, 41002, SEVILLA
A-16	JUAN LERIDA RUEDA	27922519-J	C. CONDE DE BARAJAS, N° 32	SEVILLA, 41002, SEVILLA
A-17				
A-18				
A-19	DESCONOCIDO			
B-01	RAMÓN RIOS RODRIGUEZ	28900484-H	C. REINA, N° 2	LUGO, 27001, LUGO
C-01	NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.		C. CORRALEJA DE LA FUENTE, N° 14,	BOLLULLOS DE LA MITACIÓN, 41110, SEVILLA
C-02	NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.		AVDA. S. FRANCISCO JAVIER 24, EDF 8	SEVILLA, 41018, SEVILLA
C-03	TELEVISIÓN Y TÉCNICA S.L.	B41508811	AVDA. S. FRANCISCO JAVIER 24, EDF 8	SEVILLA, 41018, SEVILLA
C-04	NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.		C. POZO NUEVO, 5	MAIRENA DEL ALJARAFE, 41927, SEVILLA
C-05	NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.		AVDA. S. FRANCISCO JAVIER 24, EDF 8	SEVILLA, 41018, SEVILLA
C-06	NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.		AVDA. S. FRANCISCO JAVIER 24, EDF 8	SEVILLA, 41018, SEVILLA
C-07	CARRASCAL MANZANO MERCEDES		C. PALOMARES	SEVILLA, 41018, SEVILLA
C-08	RIOS GAVIÑO JOSÉ	27866233P	C. LA CALLEJA 3 PI;3 PI; D	MAIRENA DEL ALJARAFE, 41927, SEVILLA
C-09	NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.		AVDA. S. FRANCISCO JAVIER 24, EDF 8	MAIRENA DEL ALJARAFE, 41927, SEVILLA
C-09	NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.		AVDA. S. FRANCISCO JAVIER 24, EDF 8	SEVILLA, 41018, SEVILLA
C-10	RIOS GAVIÑO JOSÉ	27866233P	C. LA CALLEJA 3 PI;3 PI; D	SEVILLA, 41018, SEVILLA
C-11	FARFAN MARTIN JOAQUIN	27769025K	C. CERVANTES 8	MAIRENA DEL ALJARAFE, 41927, SEVILLA
C-12	PEREZ MARTIN MANUELA / DELGADO MOLINA LUIS	57093G / 284955	BO ANDALUCIA 118	MAIRENA DEL ALJARAFE, 41927, SEVILLA
C-13	GAVIÑO ASIAN ROSARIO	27739902Q	C. ZURRAQUE 58 Es: 1 P.B;PI;Z	MAIRENA DEL ALJARAFE, 41927, SEVILLA
C-14	CASADO PICHARDO JOAQUIN	27874494N	C. ANTONIO MACHADO, 8	PALOMARES DEL RIO, 41928, SEVILLA
D-01	PROMOCIONES CASTELLANO S.A. UNIP	A-11075165	C. BAHIA DE CÁDIZ, 9	ROTA, 11820, CÁDIZ
D-02	PROMOCIONES CASTELLANO S.A. UNIP	A-11075165	C. BAHIA DE CÁDIZ, 9	ROTA, 11820, CÁDIZ
D-03	URBANO XXI, S.A.	A-41917867	C. SALADO, 6 B	SEVILLA, 41010, SEVILLA
D-04	CAMINO PÚBLICO			
D-05	MAIRENA DESARROLLOS INMOBILIARIOS	B-83497313	AVDA. EDUARDO DATO, 69 - 5ª PL, Mod. 2, Edif. Galla Nervion	SEVILLA, 41005, SEVILLA
D-06	ACERCOSA, S.L.		C. ANTONIO MACHADO, 8	PALOMARES DEL RIO, 41928, SEVILLA
D-07	INMOBILIARIA BETANCOR S.A.	A-35004571	C. BALBINO MARRÓN, EDIF. VIAPOL, A, 5, 12	SEVILLA, 41018, SEVILLA
D-08				
D-09	NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.		AVDA. S. FRANCISCO JAVIER 24, EDF 8	SEVILLA, 41018, SEVILLA
D-10	NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.		AVDA. S. FRANCISCO JAVIER 24, EDF 8	SEVILLA, 41018, SEVILLA
D-11	NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.		AVDA. S. FRANCISCO JAVIER 24, EDF 8	SEVILLA, 41018, SEVILLA
D-12	NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.		AVDA. S. FRANCISCO JAVIER 24, EDF 8	SEVILLA, 41018, SEVILLA
D-13	NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.		AVDA. S. FRANCISCO JAVIER 24, EDF 8	SEVILLA, 41018, SEVILLA
E-01	KLINT XXI 22.000 S.L.			
E-02				
F-01				
F-02	URBANO XXI, S.A.	A-41917867	C. SALADO, 6 B	SEVILLA, 41010, SEVILLA
F-03	MAIRENA DESARROLLOS INMOBILIARIOS	B-83497313	AVDA. EDUARDO DATO, 69 - 5ª PL, Mod. 2, Edif. Galla Nervion	SEVILLA, 41005, SEVILLA
F-04	ACERCOSA, S.L.		C. ANTONIO MACHADO, 8	PALOMARES DEL RIO, 41928, SEVILLA
F-05	INMOBILIARIA BETANCOR S.A.	A-35004571	C. BALBINO MARRÓN, EDIF. VIAPOL, A, 5, 12	SEVILLA, 41018, SEVILLA
F-06	ÁNGELEZ VÁZQUEZ VÁZQUEZ		PL. DE COLÓN, 12	PALOMARES DEL RIO, 41928, SEVILLA
F-07	VIA DEL ALTANTICO	B-11480514	AVDA. BLAS INFANTE, 6, P.4 - Pta A	SEVILLA, 41011, SEVILLA
F-08	VIA DEL ALTANTICO	B-11480514	AVDA. BLAS INFANTE, 6, P.4 - Pta A	SEVILLA, 41011, SEVILLA
F-09	VIA DEL ALTANTICO	B-11480514	AVDA. BLAS INFANTE, 6, P.4 - Pta A	SEVILLA, 41011, SEVILLA
F-10	INMOBILIARIA BETANCOR S.A.	A-35004571	C. BALBINO MARRÓN, EDIF. VIAPOL, A, 5, 12	SEVILLA, 41018, SEVILLA

DOCUMENTO METIDO A APROBACIÓN
 04/007980 - T006
VISADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACION EN SESION
 CELEBRADA EL DIA
30 JUN. 2008
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 PAG 0055/0142
 04/05/2008 - T006
VISADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

4.4.1.3 Viabilidad legal de la división.

La viabilidad se basa en lo determinado en el Artículo 105 de la Ley de Ordenación del Territorio, que establece que la delimitación deberá asegurar la viabilidad económica y permitir el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística. Además el Artículo 36.2 del Reglamento de Gestión precisa que, a efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas no se podrán delimitar (unidades de ejecución) cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí en relación con la del Sector sea superior al 15%. En nuestro caso además al existir excesos de aprovechamiento, debemos considerar, resultado una vez adscritos los suelos de S.S.G.G que absorben esos excesos.

APROVECHAMIENTO GLOBAL

AMBITO	APROVECHAMIENTO	U.A./M²S
U.E.-1 SECTOR	353.257,00	
U.E.-1 S.S.G.G.	35.065,35	167.672,93
U.E.-2 SECTOR	224.517,00	
U.E.-2 S.S.G.G.	200.054,26	183.324,78
TOTAL	812.893,61	350.997,71

0,431788
 APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
 0,431788
 04 MAY 2009
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

De esta forma las dos unidades de ejecución estarían equilibradas en lo relativo a los aprovechamientos que corresponden a cada una.

4.4.1.4.- Distribución de los costes por unidad de ejecución.

De acuerdo con el estudio económico financiero realizado los costes de cada unidad de ejecución serían:

SISTEMAS LOCALES

VIARIO

	SUPERFICIE	COSTE/M²
U.E.-1	82.208,00	40
U.E.-2	65.386,00	40

CONEXIONES EXTERIORES

U.E.-1	
U.E.-2	

ESPACIOS LIBRES

U.E.-1	27.864,00	22
U.E.-2	29.913,00	22

ABASTECIMIENTO DE AGUAS

U.E.-1	1.373,79	400
U.E.-2	1.966,13	400

RED ELECTRICA MEDIA TENSIÓN

U.E.-1	1.373,79	175	240.412
U.E.-2	1.966,13	175	344.073

RED ELECTRICA BAJA TENSIÓN

U.E.-1	1.373,79	125	171.723
U.E.-2	1.966,13	125	245.766

RED ELECTRICA ALUMBRADO PÚBLICO

U.E.-1	1.373,79	50	68.689
U.E.-2	1.966,13	50	98.307

COSTE TOTAL
 3.288.320
 2.615.440
 CELEBRADA EL DÍA
 60.000
 140.000
 30 JUN 2008
 613.008
 658.086
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 549.514
 786.452
 EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.

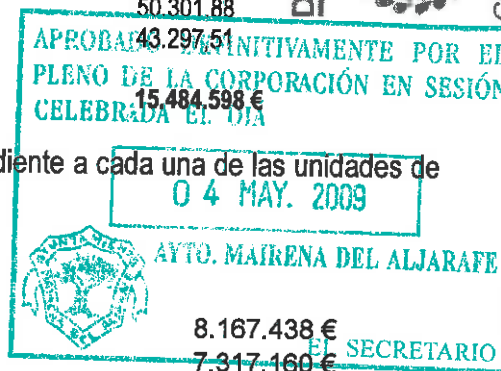
DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

RED NEUMÁTICA DE BASURAS			
U.E.-1	3.713,00	600	2.227.680
U.E.-2	2.917,00	600	1.750.200
GEOTECNIA Y TOPOGRAFIA			
U.E.-1	353.257,00	1,20	423.908
U.E.-2	224.517,00	1,20	269.420
HONORARIOS TECNICOS			
U.E.-1	161.117,44		233.882
U.E.-2	183.324,78		266.118
IMDEMNIZACIONES			
U.E.-1			240.000
U.E.-2			20.000
ARQUEOLOGIA			
U.E.-1			80.000
U.E.-2			
SEGURIDAD Y SALUD			
U.E.-1	167.672,93	0,3	50.301,88
U.E.-2	144.325,03	0,3	43.297,51

COSTE TOTAL

El coste de los Sistemas Locales, correspondiente a cada una de las unidades de ejecución es:

COSTE U.E.-1
COSTE U.E.-2



De esta forma resulta un coste repercusión para cada unidad de ejecución de:

U.E.-1 COSTE/U.A. 48,71 €/u.a.
U.E.-2 COSTE/U.A. 39,91€/u.a.

Además y de acuerdo con lo indicado en la ficha del sector del documento del P.G.O.U., los propietarios de suelo deben contribuir a la financiación de los costes de ejecución de los Sistemas Generales en la cuantía establecida en el mismo.

Los costes correspondientes a los Sistemas Generales, imputables al sector y actualizados en 2.008 son:

Residencial 89,08 €/m2.c.
Industrial 75,66 €/ m2.c.
Terciario 105,83 €/m2.c.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

PAG 0057/0142
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 T006
 04/007980
 SADO
 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

Los aprovechamientos correspondientes a cada una de las unidades de ejecución SON:

Uso Global	Tipología	Manzana	Unidad Ejecución	Edificabilidad	Coef. de uso	Aprovechamiento
Residencial	Plurif. Protegida	M1	UE-1	13.599,01	1	167.672,93
Residencial	Plurif. Protegida	M2		13.700,81		
Residencial	Unifamiliar	M3		45.769,43		
Residencial	Unifamiliar	M4		19.285,51		
Residencial	Unifamiliar	M5		29.246,39		
Residencial	Unifamiliar	M7		17.153,82		
Residencial	Unifamiliar	M8		18.917,96		
Residencial	Comercial	C		10.000,00		
				167.672,93		167.672,93
Residencial	Unifamiliar	M6	UE-2	14.325,88	1	14.325,88
Terciario	Terciario	M9		51.280,63	1,30	66.664,82
Terciario	Terciario	M10		78.718,52		102.334,08
				144.325,03		183.324,78
TOTALES				311.997,96		350.997,71

Los costes correspondientes a las cargas de Sistemas Generales imputables a cada una de las unidades de ejecución, serían por tanto:

U.E.-1 167.672,93 m².e. x 89,08 €/m².e. = 14.936.304,60 €
Total U.E.-1 14.936.304,60 €

U.E.-2
 14.325,88 m².e. x 89,08 €/m².e. = 1.276.149,39 €
 129.999,15 m².e. e. x 105,83 €/m².e. = 13.757.810,04 €
Total U.E.-2 15.033.959,43 €

El Coste repercusión total para cada una de las dos unidades de ejecución sería:

U.E.-1 23.103.742,26 €
 U.E.-2 22.351.119,43 €

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACION EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

04 MAY. 2009

AVTO. MAIRENA DEL ALJARAFE



EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACION EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 JUN. 2009

AVTO. MAIRENA DEL ALJARAFE



EL SECRETARIO

Que supone un coste por unidad de aprovechamiento de:

U.E.-1	137,79 €/u.a.
U.E.-2	121.92 €/u.a.

Por lo que se comprueba que la distribución de costes para cada unidad de ejecución también es válida.

4.4.2 Elección del Sistema de Actuación.

Para ambas unidades de Ejecución se determina como Sistema de Actuación el de Compensación, que coincide con el determinado en el **Plan General**.

Sevilla, Mayo de 2008.



Francisco Pavón Coloma
Arquitecto.



Manuel Donaire Cazorla
Arquitecto.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PAG 0059/0142
Documento visado electrónicamente

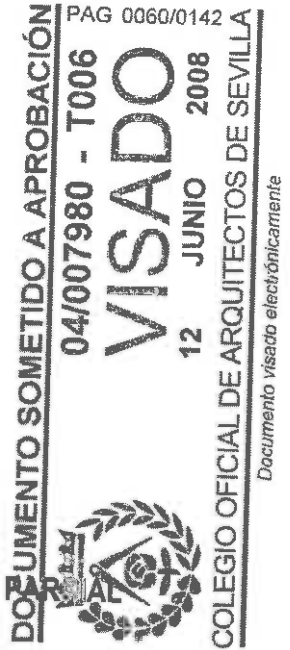
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2009
MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

**DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU
DE MAIRENA DEL ALJARAFE**

DOCUMENTO Nº 2: ANEXO DE COMPROMISOS

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2008
MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

DOCUMENTO Nº 2: ANEXO DE COMPROMISOS



INDICE

1. INICIATIVA Y JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL
 - 1.1 MARCO LEGAL.
 - 1.2 JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL
2. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS
3. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
4. COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO.
 - 4.1 Aprovechamiento susceptible de apropiación **privada** y exceso de aprovechamiento.
 - 4.2 Cargas de urbanización
 - 4.3. Programa temporal. Plazos.
 - 4.4 Conservación de la Urbanización
5. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS
6. MEDIOS ECONOMICOS.
1. INICIATIVA Y JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.



1.1. MARCO LEGAL.

La iniciativa de la formulación del Plan Parcial del Sector SR-13 pertenece a la sociedad "INMOBILIARIA BETANCOR S.A." como propietaria de la mayoría de los terrenos del sector por compra a "UNITARIA INMOBILIARIA S.L."

El marco legal par la formulación del Plan Parcial lo proporciona la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, ya definitivamente aprobado y el Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y Unitaria inmobiliaria S.L., suscrito por las partes el 13 de Septiembre de 2002 y ratificado posteriormente, por el Pleno Municipal y en el que Inmobiliaria Betancor se ha surogado en lo que concierne al Sector SR-13.

La citada Revisión establece en la ficha urbanística del Sector incluida en el Programa de Actuación lo siguiente:

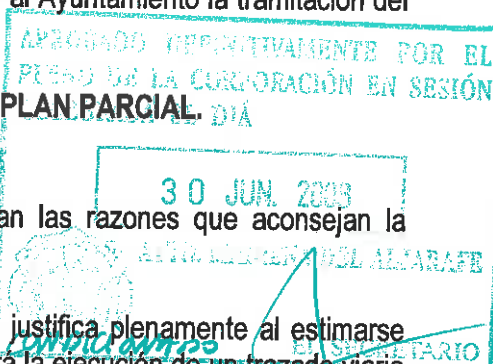
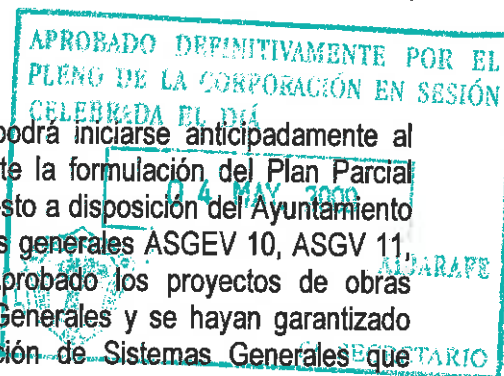
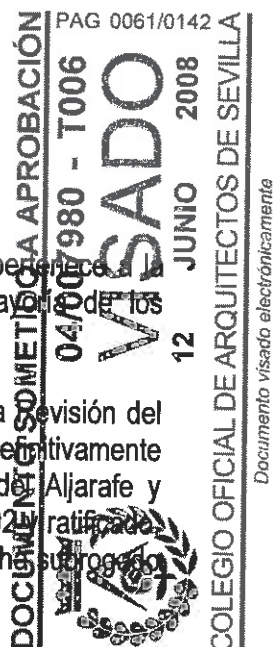
1. Programación: Segundo Cuatrienio.
2. El desarrollo urbanístico del Sector podrá iniciarse anticipadamente al inicio del Segundo Cuatrienio mediante la formulación del Plan Parcial correspondiente, cuando se hayan puesto a disposición del Ayuntamiento los terrenos afectados por los sistemas generales ASGEV 10, ASGV 11, ASGV 17 y ASGV 18; se hayan aprobado los proyectos de obras correspondientes de estos Sistemas Generales y se hayan garantizado suficientemente los costes de ejecución de Sistemas Generales que correspondan a los propietarios del Sector.

Por tanto, una vez cumplidos los puntos anteriores, al menos en lo que respecta a Inmobiliaria Betancor, ésta está legitimada para instar al Ayuntamiento la tramitación del Plan Parcial.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

En el citado Convenio Urbanístico se expresan las razones que aconsejan la formulación del Plan Parcial:

1. "La propuesta de ordenación planteada se justifica plenamente al estimarse de interés general, ya que la misma permitirá la ejecución de un trazado viario que supondrá dotar de infraestructura viaria a la zona, lo que reportará una mejora notable no sólo para el entorno sino para la colectividad del municipio, gracias a la gestión y ejecución de Sistemas Generales. Esto permitirá la mayor fluidez y descongestión del tráfico de la zona, permitiendo así una mejor accesibilidad y cohesionando distintas barriadas como Java y El Almendra".



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 PAG 0062/0142
 04/05/08 T006
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

2. "La clasificación como suelo urbanizable de uso terciario extensivo de la franja de terreno comprendida entre la carretera de San Juan a Palomares y la Ronda Sur permitiría la integración de los mismos con los terrenos que con el mismo uso ha calificado el Plan General de Ordenación Urbana de Palomares del Río. De esta forma se facilitará la aparición de un área de actividades urbanas del mismo uso que podrá dar servicio a las poblaciones de Mairena del Aljarafe, Palomares del Río y Gelves, al estar apoyada por la accesibilidad que le confiere el estar atravesadas por un viario comarcal."
3. "Igualmente, la nueva clasificación y calificación de este suelo permitirá, por una parte, la diversificación de usos al concurrir con el residencial, por otra parte, articulará los términos municipales de Mairena del Aljarafe y Palomares del Río."

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2009
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

Como se ha descrito en la memoria de este Plan Parcial, las características del sector son:

Superficie m2s	Usos	%	Superficie m2s.	Aprov. m2c/m2s	Edificabilidad m2c	Coef. Homog.	Aprov. Medio	Aprov. Medio U.A.	Aprov. Objetivo	Exceso Aprov.
577.774,00	Terciario	0,30	173.332,20	0,75	129.999,15	1,30	0,431788	74.842,76	168.998,90	94.156,13
	Residencial	0,70	404.441,80	0,45	181.998,81	1,00	0,431788	174.633,12	181.998,81	7.365,69
			577.774,00		311.997,96			249.475,88	350.997,71	101.521,83

Los suelos a adscribir correspondientes a estos excesos de aprovechamiento son 235.119,61 m²s, que se distribuyen en cada una de las dos unidades de ejecución en que se ha dividido la actuación de la manera siguiente:

APROVECHAMIENTO GLOBAL

	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO
U.E.-1 SECTOR	353.257,00	167.672,93
U.E.-1 S.S.G.G.	35.065,35	
U.E.-2 SECTOR	224.517,00	183.324,78
U.E.-2 S.S.G.G.	200.054,26	
TOTAL	812.893,61	350.997,71

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2009
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

La estructura de propiedad del sector y de acuerdo con las indicaciones realizadas por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe la de los suelos de propietarios S.S.G.G adscritos al sector es la que se refleja en la memoria del Plan Parcial y en el Plano I-3-2 Sistemas Generales adscritos al sector.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 04/07/980 - T006
VISADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

3. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

El Sistema de Actuación propuesto es el Compensación para cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas, de acuerdo a lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.

4. COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR DE CADA UNA DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y EL AYUNTAMIENTO.

4.1. Aprovechamiento susceptible de apropiación privada y aprovechamiento.

Es el 90 % del aprovechamiento medio interno del Sector:

Coefficiente de aprovechamiento:	0,431788 u.a./m ² s
Superficie del Sector:	577.774 m ² s
Aprovechamiento resultante:	
577.774m ² s x 0,431788 u.a./m ² s =	249.475,88u.a.
Aprovechamiento susceptible de apropiación privada:	
0,90 x 249.475,88 =	224.528,29 u.a.

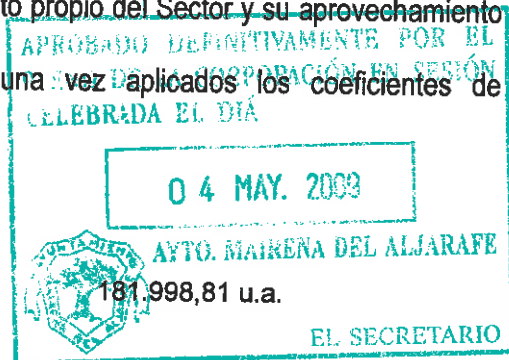
Exceso de aprovechamiento:

Es la diferencia entre el aprovechamiento propio del Sector y su aprovechamiento medio:

Aprovechamiento propio del Sector una vez aplicados los coeficientes de ponderación:

USO GLOBAL RESIDENCIAL

USO GLOBAL TERCARIO



181.998,81 u.a.

168.998,90 u.a.

Total 350.997,71 u.a.

Total aprovechamiento

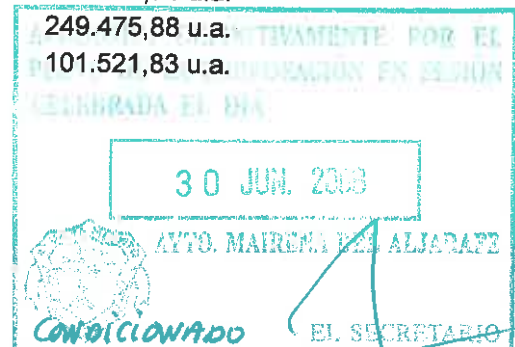
350.997,71 u.a.

Aprovechamiento medio de Sector

249.475,88 u.a.

Exceso de aprovechamiento

101.521,83 u.a.



4.2. Cargas urbanísticas

Son las siguientes:

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/05/2008
T006
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

a. Costear y financiar la construcción de los Sistemas Generales, Vías de Equipamiento, de Espacios Libres Públicos y de Infraestructuras Urbanas en la cuantía que se establece en el Estudio Económico y Financiero del Plan General y de acuerdo con las actualizaciones que se hayan aprobado hasta ese momento. Estas cantidades se abonarán por los propietarios a favor del Ayuntamiento o de las Compañías de Servicios, en el proceso de tramitación de los instrumentos de ejecución del planeamiento parcial en el tiempo y forma que establezca el Ayuntamiento o, en su defecto, de acuerdo con los siguientes plazos:

- Aval por la cantidad del 100% de los costes a la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- 50% de los costes a la Aprobación Inicial del Proyecto de Reparcelación.
- 50% de los costes a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

04 MAY. 2008

b. Cesión gratuita al Ayuntamiento de:

- La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, zonas deportivas y de recreo y expansión urbanizadas, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- Las superficies de suelo edificable donde se sitúan el exceso de aprovechamiento sobre el medio y el 10% del aprovechamiento medio del Sector.

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 JUN. 2008

c. Ejecución de la urbanización de los viarios locales, de los espacios libres y jardines, así como de las instalaciones deportivas locales, en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

d. Como consecuencia del convenio suscrito por el Ayuntamiento de Mairena y Unitaria Inmobiliaria S.L. con fecha 13 de Septiembre de 2.002 y ratificado posteriormente por el Pleno del Ayuntamiento, convenio en el que se han subrogado los sucesivos compradores, la cesión, mediante el Proyecto de Compensación del Sector, al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe de las parcelas netas y urbanizadas resultantes de la reparcelación y urbanización de la franja de terreno de su propiedad comprendida entre la Carretera San Juan- Palomares y la Ronda Sur hasta el límite del Arroyo Caño Real, equivalente al 55,55% del

aprovechamiento susceptible de apropiación privada de uso terciario del Sector.

4.3. Programa temporal. Plazos.

1. Presentación de Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de seis meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
2. Constitución, en su caso, de Juntas de Compensación en el plazo de dos meses desde la Aprobación Definitiva de Bases y Estatutos.
3. Presentación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización en el plazo de seis meses desde la Constitución de la Junta de Compensación.
4. La urbanización de cada Unidad de Ejecución del Sector deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro años desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

4.4. Conservación de la Urbanización.

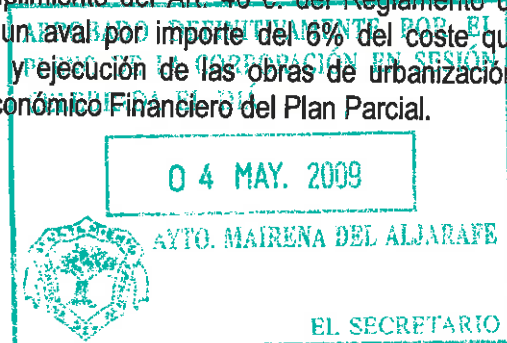
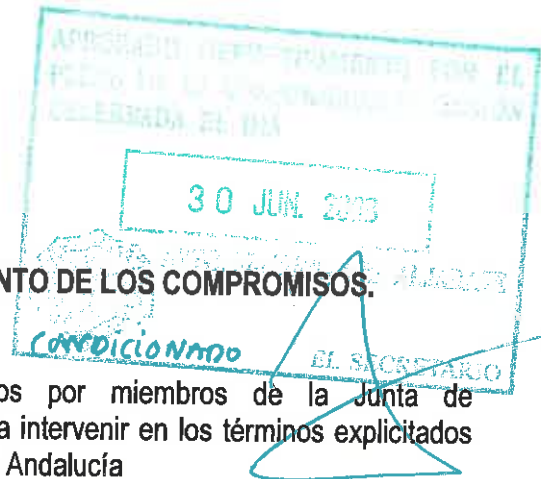
La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y de los servicios que resulten de la misma, serán por cuenta del Urbanizador o Promotor hasta la Recepción Definitiva de las mismas por el Ayuntamiento.

5. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

El incumplimiento de los compromisos por miembros de la Junta de Compensación habilitará a la Administración para intervenir en los términos explicitados en el Art. 110 la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

Como garantía económica y en cumplimiento del Art. 46 c. del Reglamento de Planeamiento, se aportará por el Promotor un aval por importe del 6% del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del Estudio Económico Financiero del Plan Parcial.

6. MEDIOS ECONOMICOS



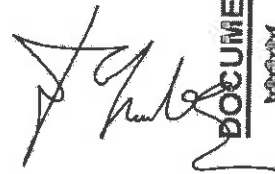
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR- 13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.
DOCUMENTO Nº 2 ANEXO DE COMPROMISOS

La empresa promotora del Plan Parcial, INMOBILIARIA BETANCOR, posee medios económicos suficientes para la ejecución por sí misma de las obras de urbanización, ya que su actividad societaria es la promoción inmobiliaria, con una amplia trayectoria en la ejecución de este tipo de urbanizaciones y sólida implantación en la zona.

Sevilla, Mayo de 2008



Francisco Pavón Coloma
Arquitecto



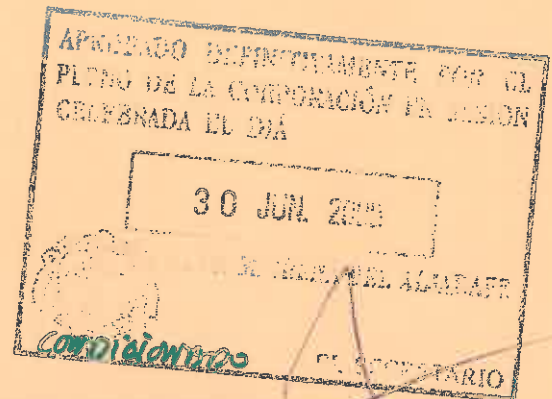

Manuel Donaire Cazorla
Arquitecto

PAG 0066/0142
04/05/2008 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SECCIÓN
CELEBRADA EL DÍA
30 JUNI 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
CONDICIONADO EL SECRETARIO

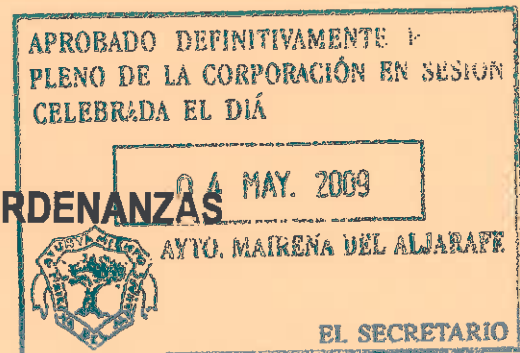
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SECCIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
PAG 0067/0142
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

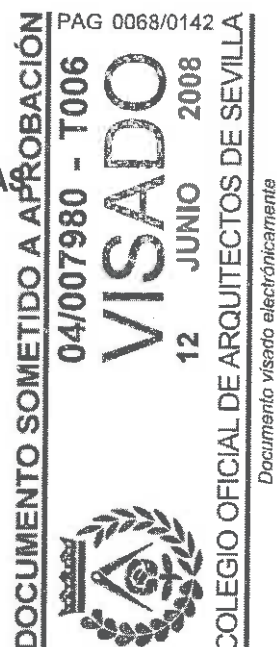


**DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU
DE MAIRENA DEL ALJARAFE**

DOCUMENTO Nº 3: ORDENANZAS



DOCUMENTO Nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS



ÍNDICE:

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO 1º: Calificación del suelo.

CAPITULO 2º: Regulación de las condiciones de desarrollo urbanístico.

Sección 1ª: Actuaciones previas al desarrollo del Sector.

Sección 2ª: Unidad de actuación edificatoria mínima y estudios de detalle.

Sección 3ª: Proyectos de parcelación.

Sección 4ª: Proyectos de urbanización.

Sección 5ª: Proyectos de obras de urbanización.

Sección 6ª: Requisitos para poder edificar.

TITULO III: NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPITULO 1º: Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

CAPITULO 2º: Condiciones comunes a todas las zonas.

CAPITULO 3º: Ordenanzas particulares de cada zona.

Sección 1ª: Intensidades de aprovechamiento por zonas.

Sección 2ª: Zona 1. Residencial Colectiva.

Sección 3ª: Zona 2. Residencial Unifamiliar.

Sección 4ª: Zona 3. Usos terciarios.

Sección 5ª: Zona 4. Equipamiento Comercial.

Sección 6ª: Zona 5. Equipamiento Deportivo.

Sección 7ª: Zona 6. Equipamiento Escolar.

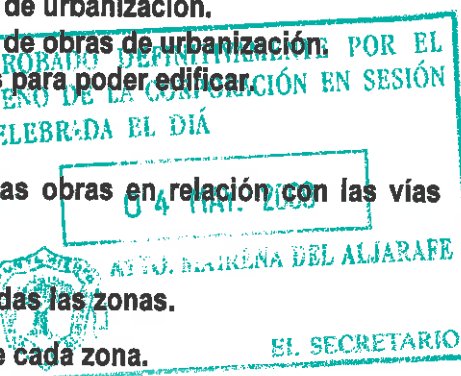
Sección 8ª: Zona 7. Equipamiento Social.

Sección 9ª: Zona 8. Centros de Infraestructura.

Sección 10ª: Zona 9. Espacios Libres Públicos.

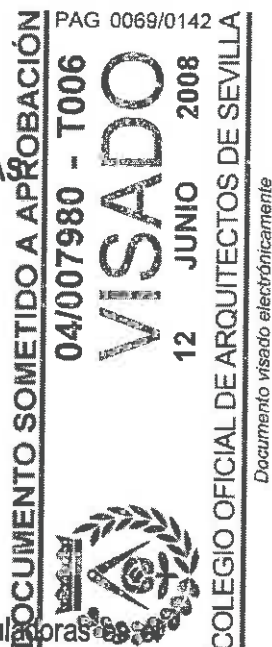
Sección 11ª: Zona 10. Viario.

TÍTULO IV NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA



DOCUMENTO Nº 3:

ORDENANZAS REGULADORAS



TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Ámbito territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras Sector R-13 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, con la delimitación que consta en el Plano de Información I-2 del presente Plan Parcial.

Artículo 2: Vigencia y modificación.

1.- El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos y por el procedimiento legalmente aplicable.

2.- Se entenderá por modificación el cambio de cualquier elemento de la ordenación que no afecte a determinaciones obligatorias impuestas por el Plan General.

Artículo 3: Documentación e interpretación.

1.- El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

Documento nº 0	Antecedentes
Documento nº 1	Memoria
Documento nº 2	Anexo de Compromisos.
Documento nº 3	Ordenanzas Reguladoras.
Documento nº 4	Plan de Etapas.
Documento nº 5	Estudio Económico y Financiero.
Documento nº 6	Planos de Información.
Documento nº 7	Planos de Ordenación.

2.- Los documentos del Plan Parcial integran un conjunto coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. La Memoria es el instrumento de interpretación del Plan, en su conjunto y opera, supletoriamente, para resolver conflictos entre sus determinaciones.
- b. Planos de Información: son determinantes para la delimitación del Sector. En el resto, tienen carácter meramente informativo.
- c. Planos de Ordenación: tienen carácter normativo, excepto en los casos que expresamente se indique con carácter indicativo, además de los esquemas de infraestructuras, que tienen también carácter indicativo. Las condiciones de cálculo de las infraestructuras tienen el carácter de mínimas.
- d. Plan de Etapas: tiene carácter normativo en los aspectos que desarrolla.
- e. Estudio Económico y Financiero: su evaluación económica tiene carácter vinculante para la prestación de las garantías legales. El Proyecto de Urbanización puede establecer otras cantidades basadas en las determinaciones técnicas y económicas que contenga.
- f. La documentación escrita prevalece sobre la gráfica. Los planos de mayor escala prevalecen sobre los de menor escala.

DOCUMENTO Nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS

PAG 0070/0142

02/007988 T006

VISA

12 JUNIO 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
CAPITULO 1º CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 4.- Zonificación

Las zonas en que se califica el suelo del Plan Parcial son las que se describen en los artículos siguientes. Su localización en el ámbito del Sector son las del Plano de Ordenación O-01 (Zonificación).

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO DE LA CORPORACION EN SESION
CELEBRADA EL DIA
30 JUN. 2008
CONDICIONADO
EL SECRETARIO

Artículo 5.- Zona 1: Residencial Colectiva

- 1.- Uso y dominio privado.
- 2.- Uso dominante: residencia plurifamiliar destinada a vivienda protegida, en edificación con accesos comunes

Artículo 6. Zona 2: Residencial Unifamiliar.

- 1.- Uso y dominio privado
- 2.- Uso dominante: residencia unifamiliar en tipología adosada, pareada o aislada.

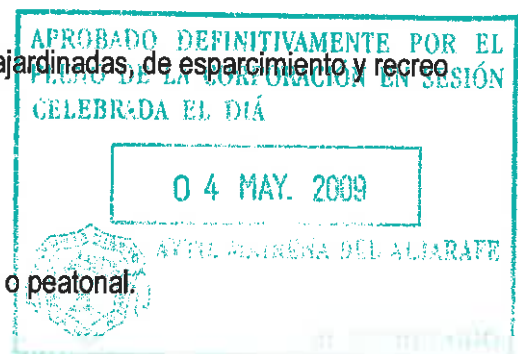
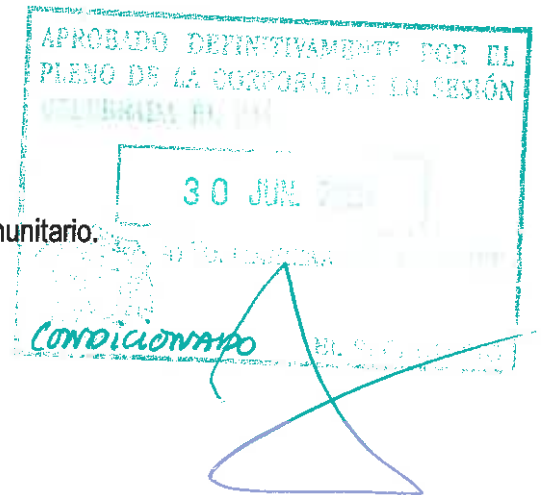
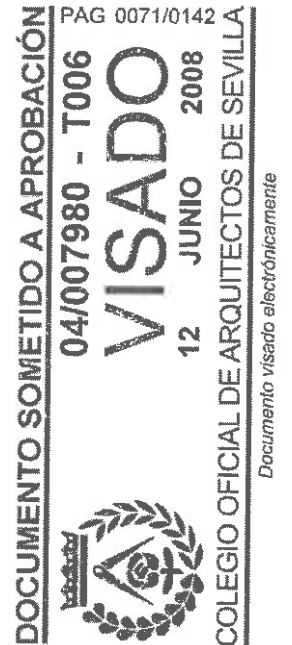
APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO DE LA CORPORACION EN SESION
CELEBRADA EL DIA
04 MAY. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

Artículo 7. Zona 3: Terciario

PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.

DOCUMENTO Nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS

- 1.- Uso y dominio privado
2.- Uso dominante: Terciario
- Artículo 8. Zona 4: Equipamiento Comercial
1.- Uso y dominio privado
2.- Uso dominante: Comercial
- Artículo 9 Zona 5: Equipamiento Deportivo
1.- Uso y dominio: Público
2.- Uso dominante: Equipamiento deportivo.
- Artículo 10 Zona 6: Equipamiento Escolar
1.- Uso y dominio: Público
2.- Uso Exclusivo: Escolar
- Artículo 11 Zona 7: Equipamiento Social.
1.- Uso y dominio público
2.- Uso exclusivo: equipamiento comunitario.
- Artículo 12 Zona 8: Centros de Infraestructura.
1.- Uso y dominio: público.
2.- Uso exclusivo: Infraestructuras.
- Artículo 13 Zona 9: Espacios libres públicos
1.- Uso y dominio público
2.- Uso exclusivo: áreas libres ajardinadas, de esparcimiento y recreo
- Artículo 14. Zona 10: Viario
1.- Uso y dominio público
2.- Uso exclusivo: viario rodado o peatonal.



CAPITULO 2º. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANISTICO

Sección 1ª. Actuaciones previas al desarrollo del Sector

Artículo 15. Las facultades de parcelación y desarrollo del Sector, mediante Estudios de Detalle, podrán ser ejercitadas simultáneamente con el desarrollo del Plan Parcial y los Proyectos de Reparcelación, pero no podrán ser aprobados definitivamente hasta tanto no lo haya hecho el Plan Parcial. Además, las de edificación contempladas para cada Unidad de Edificación del Sector, no podrán ser ejercitadas sin que se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente, se hayan abonado las cargas de ejecución de los Sistemas Generales y se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo la posibilidad de edificación simultánea con la urbanización regulada en la Sección 6ª de este Capítulo, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento

Sección 2ª. Unidad de Actuación Edificatoria Mínima y Estudios de Detalle

Artículo 16.1.- Unidad de actuación edificatoria mínima.

Se establece la posibilidad de desarrollar cada una de las manzanas, mediante unidades mínimas de actuación edificatorias, que permitan un desarrollo de manera fragmentada, sin tener que recurrir al Estudio de Detalle completo de cada manzana, intentando mantener a su vez, a través de estas ordenaciones parciales, el modelo de ordenación inicialmente planteado y transcrito anteriormente.

La ordenación de cada unidad mínima edificatoria, requerirá a su vez, ser completada mediante un Proyecto de Edificación que comprenda la totalidad de la unidad edificatoria o en caso contrario mediante un Estudio de Detalle

Artículo 16.2.- Estudios de Detalle, Obligatoriedad.

Es obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle cuando el Proyecto de edificación no comprenda al menos una manzana completa de las definidas en el Plano de Zonificación o unidad edificatoria mínima, así como para los fines contemplados en el Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En cualquier caso respetarán las limitaciones del apartado 2 del citado Artículo 15 de la Ley.

PAG 0072/0142
04/007980 - PROYECTO
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2008
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 04 DE MAYO DE 2008
EL SECRETARIO

Artículo 17. **Ámbito.**

El ámbito mínimo será el de una manzana o unidad mínima edificatoria completa, pudiendo abarcar más de una siempre que sean contiguas.

Artículo 18. **Objeto.**

Tienen por objeto completar o adaptar las previsiones del Plan Parcial para el ámbito objeto del Estudio de Detalle y, para ello, podrán:

a. Establecer, en desarrollo de los objetivos del Plan Parcial:

· La ordenación de los volúmenes, las dotaciones y espacios libres de uso común, de carácter público o privado.

· El trazado local del viario interior a la manzana con sus alineaciones y rasantes, diferenciando el viario rodado, que deberá ser preferentemente de tráfico compartido rodado-peatonal-bici, del viario exclusivamente peatonal configurando entre ambos una malla que permita el acceso peatonal a las distintas edificaciones y dotaciones. El viario rodado deberá disponerse de tal manera que no pueda ser utilizado como alternativa para el tráfico de paso

· Las alineaciones interiores que separan los usos privativos de los comunes.

b. Reajustar las alineaciones y rasantes del viario que afecte a la manzana.

Artículo 19. **Contenido.**

a. La Memoria comprenderá la justificación de: **30 JUN. 2003**

- La conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para el logro de los objetivos que se persiguen
- La solución adoptada
- La inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación.
- El cumplimiento de las condiciones básicas del Plan Parcial
- La inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.
- Que no existe incremento de la edificabilidad.

b. Se incluirá un cuadro de características cualitativas que exprese, en comparación con la normativa de aplicación:

- La ocupación del suelo
- Las alturas de edificación en relación con las rasantes del viario o del terreno, según proceda.

PAG 0073/0142

04/00/980 - T006

VISADO

12 JUNIO 2008

DOCUMENTOS METIDOS A APROBACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN

30 JUN. 2003

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE

CONDICIONADO EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN

04 MAY. 2003

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE

EL SECRETARIO

- La edificabilidad.
- El número de viviendas, en su caso.

Sección 3ª. Proyectos de Parcelación.

Artículo 20. Obligatoriedad.

Será obligatorio el Proyecto de Parcelación cuando se trate de la división de una manzana o parcela de adjudicación del Proyecto de Compensación.

Artículo 21. Contenido.

El Proyecto de Parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos.

- Memoria justificativa de la procedencia de la solución adoptada. Deberá contener las tablas necesarias referidas al plano, con las dimensiones de superficie, edificabilidad y ocupación, debiendo justificar el no sobrepasar los parámetros urbanísticos del Plan Parcial, referidos a la manzana o parcela original. Además, deberá describir, si las hubiese, las cargas, afecciones y servidumbres que afectasen a los terrenos para futuras transmisiones, estableciendo su mantenimiento o supresión, según los casos.
- Planos a escala mínima 1:500 del replanteo de los límites, ángulos de encuentro y superficie de cada una de las parcelas numeradas con referencia a las tablas de la Memoria.

Sección 4ª Proyectos de urbanización

Artículo 22. Contenido

Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo determinado en el Título VII y en el Artículo 11.22 (Título XI, Capítulo III) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe

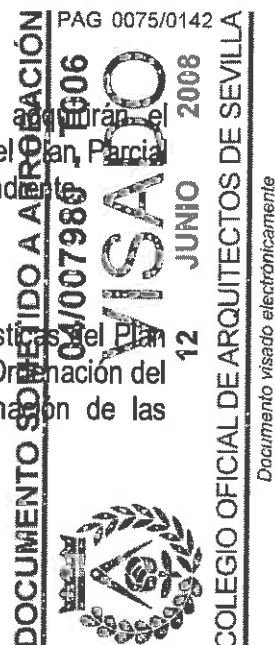
Artículo 23. Requisitos

- El Proyecto de Urbanización abarcará una o más unidades de ejecución completas, que podrá dividirse en fases, debidamente justificadas.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
PAG 0074/0142
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL 04 MAY 2008
MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL 30 JUL 2008
CONDICIONADO



2. Los propietarios de cada Unidad de Ejecución gozarán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector y del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Artículo 24. Características de las infraestructuras:

Son las establecidas en el Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan General, así como en lo especificado en la Memoria de la Ordenación del Plan Parcial, en el Capítulo correspondiente a la Ordenación de las Infraestructuras

Sección 5ª. Proyectos de obras de urbanización

Artículo 25. Obligatoriedad.

Cuando una manzana o unidad edificatoria, no vaya a ser objeto de un proyecto único de edificación será necesaria la obtención de licencia municipal de obras de urbanización para lo que será necesario presentar al Ayuntamiento un proyecto de obras de urbanización, que desarrolle las determinaciones técnicas necesarias para la ejecución de las obras e infraestructuras relativas a la ordenación interior de la manzana, según las previsiones del Estudio de Detalle.

Artículo 26. Contenido y determinaciones.

El contenido será el correspondiente a un proyecto de urbanización. En sus determinaciones deberá cumplir lo previsto para la urbanización de dichas manzanas o unidades edificatorias en el Capítulo de Ordenación de Infraestructuras de la Memoria Justificativa de la Ordenación.

Sección 6ª. Requisitos para poder edificar

Artículo 27. Edificación simultánea con la edificación

1. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente a la Unidad de Ejecución de que se trate y constituida la Junta de Compensación, en su caso, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente al Sistema de Compensación de la Unidad de Ejecución, y hayan sido abonadas las cargas correspondientes a los Sistemas Generales.

DOCUMENTO Nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS
PAG 0076/0142
07/07/2008 T006
VISTADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

- b. Que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución en su totalidad o que, por el estado de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será como máximo, igual que el de la edificación.
 - c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleve a efecto para todo o parte del edificio.
 - d. Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.
2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o de cada una de sus fases: el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Proyecto y su conexión con las redes generales municipales, tanto en las redes de servicio como en el propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan, a excepción de la pavimentación y las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.
3. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las concesiones de licencia correspondiente:
- a. Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacios libres ajardinados de carácter privado.
 - b. La pavimentación de Acerados del viario y la plantación de parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario público.
4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubieran irrogado. Asimismo comportará, si es necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

APROBADO EN PRINCIPAL POR EL AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
04 MAY. 2009
EL SECRETARIO

APROBADO EN PRINCIPAL POR EL AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
30 JUN. 2008
CON DICIONADO
EL SECRETARIO

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO 1º. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

Artículo 28.

Protección del uso del viario.

1. Las obras sobre solares deberán estar valladas sin sobrepasar las alineaciones públicas establecidas en el Plan Parcial. El vallado deberá tener dos metros de altura mínima y, cuando exista una edificación a menos de seis metros de distancia, deberá ser opaco y resistente a los impactos. Se permite el vallado con tela metálica sólo cuando las edificaciones colindantes se encuentren a mayor distancia.
2. Cuando esté debidamente justificado y así conste en la licencia municipal de obra, se podrán ocupar espacios públicos de viario. En este caso se dispondrá siempre de una señalización adecuada en calzadas de tráfico rodado, con señales luminosas nocturnas y vallas reflectantes. Asimismo, en los casos que exista peligro de caída de materiales, se dispondrá además de las medidas de seguridad de la propia edificación, de un paso peatonal cubierto con tablas a lo largo del acerado colindante con la obra.

Artículo 29.

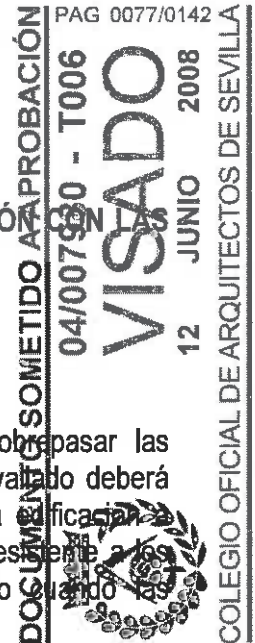
Accesos

1. Los accesos de las obras deberán estar claramente señalizados con placas de tráfico o señales luminosas, visibles desde una distancia mínima de 20 metros.
2. No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así lo previese la licencia de obra, con vallas, tablas, etc., para facilitar la entrada en la obra. En los Acerados se señalizará la entrada a las obras de los vehículos necesarios y se establecerá la protección necesaria para mantener el tráfico de peatones con las mínimas interferencias.
3. Los desperfectos causados por los accesos a las obras en las vías públicas deberán ser los mínimos posibles y estar subsanados por completo previamente a la petición de licencia municipal de ocupación.

Artículo 30.

Conexión con las redes de servicio.

En cualquier obra de conexión con una de las redes de infraestructura que estuviesen en servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte que impidan el corte provisional del mismo a otros usuarios, con la obligación de la reposición a su estado primitivo, previa la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.



PAG 0078/0142
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04097980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

CAPITULO 2º. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 31. Terminología de conceptos.

El presente Plan Parcial se rige por la terminología de conceptos contenida en los Títulos V y VI de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.

Artículo 32. Normas generales de edificación.

Se regirá, en lo que le sea de aplicación y salvo determinaciones distintas de la Ordenanza Particular que corresponda, por lo establecido en el Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.

Artículo 33. Normas generales de uso.

1. Los usos pomenorizados del suelo y la edificación, que se determinan en las respectivas Ordenanzas Particulares de cada Zona, se regirán por lo determinado en el Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.
2. Los usos compatibles son los que se determinan en la Ordenanza Particular respectiva, en coherencia con las determinaciones generales de uso.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
DEBIDA EL DÍA
30 JUN. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

Artículo 34. Normas generales de estética.

Son de aplicación las contenidas en el Capítulo 5 del Título VI de de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.

CAPITULO 3º. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Sección 1ª. Intensidades de aprovechamiento por zonas

A efectos del cómputo de densidad de viviendas, en el caso de proyectarse apartamentos, se computarán cada tres apartamentos como dos viviendas, siempre que aquellos cumplan simultáneamente las condiciones establecidas en el Artículo 11.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
DEBIDA EL DÍA
30 JUN. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

De acuerdo con lo anterior, se concreta la aplicación de ese cómputo a cada una de las manzanas resultantes de la ordenación.

Nº Total de viviendas del sector 1.294 Uds.
 30 % (% máximo a computar) 388 Uds.
 Incremento máximo por cómputo 194 Uds.
 Nº Máximo de Uds. Por cómputo 1.488 Uds.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 04/007980 - T006
 VISADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

TABLA DE DISTRIBUCIÓN COMPUTO 3 APARTAMENTOS X 2 VIVIENDAS				
Manzana Residencial	nº de viviendas en manzana	nº viviendas aplicar 3x2	nº máximo de apartamentos posibles	nº máximo unidades residenciales
M1	97	54	81	131
M2	97	54	81	131
M3	348	88	132	392
M4	147	38	57	166
M5	222	56	84	250
M6	109	28	42	123
M7	130	32	48	146
M8	144	38	57	163
1294		388		1488

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA

04 MAY. 2009


 EL SECRETARIO

Artículo 35. Intensidades de aprovechamiento lucrativo

Son, para cada manzana delimitada en el Plano de Ordenación nº 10-01 de Zonificación del Plan Parcial las del cuadro siguiente.

Cuadro de intensidades de aprovechamiento lucrativo

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA

30 JUN. 2008


 EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.

DOCUMENTO Nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS

Zona nº	Denominación	Manzana	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2c)	Nº de viviendas
1	Residencial Plurifamiliar	M1	8.148	13.599,01	97
		M2	8.209	13.700,81	99
Total Zona 1			16.357	27.299,82	194
2	Residencial Unifamiliar	M3	67.118	45.769,43	348
		M4	28.281	19.285,52	147
		M5	42.888	29.246,39	222
		M6	21.008	14.325,88	109
		M7	25.155	17.153,82	139
		M8	27.742	18.917,96	144
		Total Zona 2			212.192
3	Terciario	M9	36.858	51.280,63	-
		M10	56.579	78.718,52	-
Total Zona 3			93.437	129.999,15	-
4	Equip. Comercial	C	8.090	10.000	-
		Total zona 4			8.090
Total Aprovechamiento privado			330.076	311.997,96	1.294

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 PAG 0080/0142
 Nº de viviendas
 04/007980 T006
 VISTADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
 30 MAY. 2009
 EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
 30 JUN. 2008
 EL SECRETARIO

Sección 2ª. Zona 1: Residencial Colectiva

Artículo 36. Condiciones de la edificación

1. Condiciones de parcela

a. Parcela mínima

- 1 Superficie: 2.000m²s
- 2 Lindero frontal mínimo: 50 m.l.
- 3 Lindero posterior mínimo: 50 m.l.

DOCUMENTO 30 METIDAS APROBACIÓN
04/06/2008 - 1906
VISADO
12 JUNIO 2008
PAG 0081/0142
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

- 4 Fondo mínimo de parcela: coincide con la de la manzana
- b. Alineaciones: En el plano de Ordenación O-01 (Zonificación) se establece la alineación oficial exterior. No se determina la alineación interior.
- c. Condiciones de agregación o segregación: la parcela resultante de agregación o segregación deberá cumplir las condiciones de parcela mínima
2. Condiciones de posición de la edificación
- a. Retranqueos respecto a linderos.
- A linderos que coincidan con alineaciones oficiales exteriores: No se exige
 - A otros linderos: 6 m.
- b. Distancia entre edificaciones.
- Entre fachadas (frontal o trasera): Una vez la del edificio de mayor altura
 - Entre fachada frontal o trasera y fachada lateral (en su caso): La mitad de la altura del edificio más alto
3. Condiciones de ocupación del suelo por la edificación
- a. Coeficiente máximo de ocupación: 50% de la superficie de la parcela.
- b. Superficie libre de parcela: el 50% restante, de la que la mitad deberá configurarse como espacio libre unitario.
- c. Fondo máximo edificable: El de la parcela.
4. Edificabilidad máxima.
- a. De Manzana: Se establece para cada una en el cuadro del Artículo 35.
- b. De parcela: Es la resultante de dividir la edificabilidad máxima de manzana por la superficie de la misma, según el cuadro del Artículo 35 y multiplicar el cociente por la superficie de la parcela.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 04 MAY 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

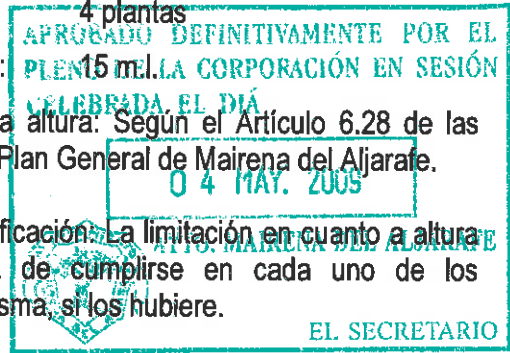
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 30 JUN 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
CONDICIONANDO
EL SECRETARIO



- c. Se permiten sótanos y semisótanos que no computan en los límites de superficie máxima edificable.
- d. Mediante un Proyecto de Edificación o en su caso, mediante un Estudio de Detalle, que comprenda la totalidad de la manzana o unidad edificatoria mínima, podrá establecerse una distribución de volúmenes que permita, mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación, determinar parcelas edificables con un coeficiente de edificabilidad distinto al obtenido mediante la aplicación del apartado b. de este Artículo, siempre que dicho Proyecto de Parcelación comprenda la totalidad de la Manzana o Unidad Edificatoria mínima y demuestre que no se supera la edificabilidad máxima de la misma.

5. Condiciones de volumen

- a. Altura máxima total: 4 plantas
- b. Altura máxima de cornisa: 15 m.
- c. Forma de medición de la altura: Según el Artículo 6.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.
- d. Escalonamiento de la edificación: La limitación en cuanto a altura de la edificación habrá de cumplirse en cada uno de los escalonamientos de la misma, si los hubiere.
- e. Construcciones por encima de la altura máxima: por encima de la altura máxima total no se admite construcción alguna. Por encima de la altura de cornisa se admiten todas las posibilidades del Artículo 6.30.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe

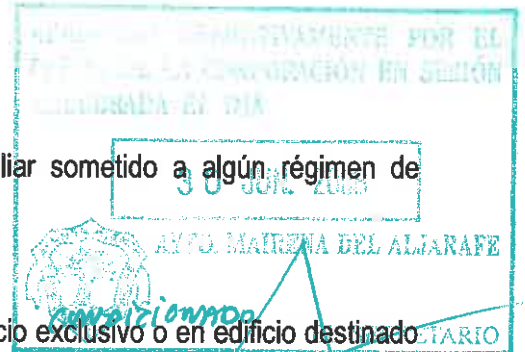


Artículo 37. Condiciones de uso.

Uso dominante: Residencial plurifamiliar sometido a algún régimen de protección pública.

1. Usos compatibles:

- a. Alojamiento colectivo, en edificio exclusivo o en edificio destinado total o parcialmente a viviendas.
- b. Hospedaje en establecimiento hotelero o de apartamentos turísticos, en edificio exclusivo o en edificio destinado total o parcialmente a viviendas.
- c. Comercio y oficinas, en edificio destinado total o parcialmente a viviendas.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 07/06/98 T006
 VISADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

- d. Recreativo y hostelería en instalaciones sin actividad musical en edificio destinado parcial y predominantemente a viviendas.
- e. Los usos pormenorizados correspondientes a Equipamiento Comunitario, excepto academias de baile, danza o similares, así como el uso deportivo y otros servicios urbanos recogidos en el apartado 2.2.e) y f) del Artículo 5.27 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.

2. Condiciones de los usos compatibles:

- a. Los situados en edificio exclusivo no podrán consumir más del 20% de la edificabilidad de la Manzana.
- b. Los situados en edificio compartido destinado a viviendas, se atenderán a lo especificado para dichos casos en los Capítulos 4º y 5º del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.
- c. En todos los casos habrán de cumplir las condiciones de generales de edificación y uso de la Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe que les sean de aplicación.

3. Usos complementarios:

Aparcamiento privado en la proporción y con las condiciones del Artículo 5.44, y de la Sección 6ª, Capítulo 4 del Título VI de Condiciones Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.

4. Usos prohibidos: Aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.

5. Los usos permitidos en las plantas sótano y semisótano se registrarán por lo establecido en el Artículo 6.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.

Sección 3ª. Zona 2: Residencial Unifamiliar

Artículo 38. Condiciones de ordenación interior de cada Manzana.

- 1. La ordenación dada en el Plan Parcial requiere, en las manzanas de esta Zona, ser completada mediante un Proyecto de Edificación que comprenda la totalidad de la Manzana o Unidad Edificatoria mínima, o en caso contrario, mediante un Estudio de Detalle.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA
 30 JUN. 2008
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
 EL SECRETARIO

2. Unidad Edificatoria mínima

Se establece para cada una de las manzanas de la zona de manzana el mínimo de su unidad edificatoria

Manzana	Unidad Mínima Edificatoria
03	30 Viviendas
04	24 Viviendas
05	30 Viviendas
06	24 Viviendas
07	24 Viviendas
08	24 Viviendas

La superficie de suelo de cada unidad edificatoria, será proporcional al número de viviendas y edificabilidad total de la manzana a la que pertenece.

Se mantienen para la ordenación interior de cada unidad mínima edificatoria, el resto de las condiciones que el Plan Parcial establece, para la ordenación interior de la manzana, estableciendo además una regla compositiva elemental que garantice la suficiente separación entre unidades edificatorias y edificaciones.

En el supuesto de aplicación del incremento de viviendas por cómputo de dos apartamentos por tres viviendas, se incrementaría proporcionalmente el número de unidades de viviendas de cada unidad mínima edificatoria

3. La ordenación interior debe prever, como mínimo:

- a. El viario interior de acceso a las edificaciones.
- b. La asignación de parcelas de uso común o de uso privativo, con la determinación del aprovechamiento que corresponde a cada una.
- c. Las alineaciones de las parcelas privativas edificables respecto de las parcelas de uso común, así como los retranqueos a dichas alineaciones.
- d. En su caso, las parcelas de uso común, destinadas a dotaciones privadas y espacios libres y de uso deportivo.

4. La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar en disposición en hilera (adosada o pareada), agrupada o aislada. Se deben prever distintas

PAG 0084/0142

04/007980 - T006

VISADO

12 JUNIO 2008

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA

30 JUN 2008

EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA

30 JUN 2008

CONVOCIONADO

EL SECRETARIO

disposiciones al objeto de obtener una imagen diversificada del conjunto edificado.

Artículo 39. Condiciones de la edificación

1. Condiciones de parcela de uso privativo

a. Parcela mínima:

Tipología unifamiliar adosada:

- Superficie: 88m²
- Lindero frontal mínimo: 5,50 m.l.
- Lindero posterior mínimo: 5,50 m.l.
- Fondo mínimo de parcela: 16 m.l.

Tipología Unifamiliar pareada

- Superficie: 136 m²
- Lindero frontal mínimo: 8,5 m.l.
- Lindero posterior mínimo: 8,5 m.l.
- Fondo mínimo de parcela: 16 m.l.

Tipología Unifamiliar aislada

- Superficie: 184 m²
- Lindero frontal mínimo: 11,5 m.l.
- Lindero posterior mínimo: 11,5 m.l.
- Fondo mínimo de parcela: 16 m.l.

b. Alineaciones: En el plano de Ordenación O-01 (Zonificación) se establece la alineación oficial exterior de manzana. Las interiores se determinan en el Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle.

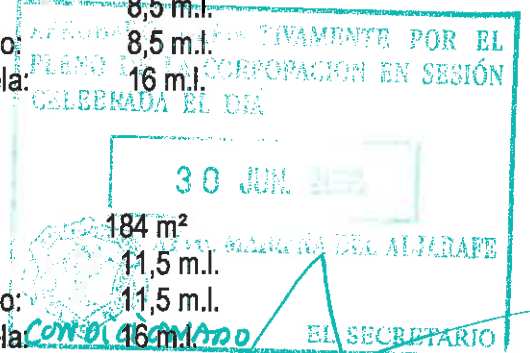
c. Condiciones de agregación o segregación: la parcela de uso privativo resultante de agregación o segregación deberá cumplir las condiciones de parcela mínima

2. Condiciones de posición de la edificación

a. Retranqueos respecto a linderos de las unidades edificatorias.

- A linderos que coincidan con alineaciones oficiales exteriores: No se exige.
- A otros linderos: Distancia a linderos como mínimo 3,00 m.

b. Distancia mínima entre edificaciones.



PAG 0086/0142
04/007980 T006
VISADO
12 JUNIO 2008
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

Las fachadas entre edificaciones dejarán una distancia mínima igual a la semisuma de las alturas de cada una de ellas y como mínimo 6,00 m.

3. Condiciones de ocupación máxima del suelo por la edificación en parcelas netas de uso privativo:

- a. En disposición pareada o aislada: 60%
- b. En disposición adosada o agrupada: 80%

4. Edificabilidad máxima.

- a. De Manzana: Se establece para cada una en el cuadro del Artículo 35.
- b. De parcela: es la resultante de dividir la edificabilidad máxima de manzana por la superficie de la misma según el cuadro del Artículo 35 y multiplicar el cociente por la superficie de la parcela.
- c. Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán a efectos de superficie máxima edificable.
- d. Mediante un proyecto de edificación que comprenda la totalidad de la manzana o unidad mínima edificatoria, o en su caso, mediante un Estudio de Detalle, podrá establecerse una distribución de volúmenes que permita, mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación, determinar parcelas edificables con un coeficiente de edificabilidad distinto al obtenido mediante la aplicación del apartado b. de este Artículo, siempre que demuestre que no se supera la edificabilidad máxima de la Manzana.

APROBACIÓN ELECTRONICAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
SECRETARIO

5. Condiciones de volumen

- a. Altura máxima total: 3 plantas.
- b. Altura máxima de cornisa: 9,5 m.l.
- c. Forma de medición de la altura: Según el Artículo 6.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.
- d. Escalonamiento de la edificación: La limitación en cuanto a altura de la edificación habrá de cumplirse en cada uno de los escalonamientos de la misma, si los hubiere.
- e. Construcciones por encima de la altura máxima: por encima de la altura máxima total no se admite construcción alguna.

APROBACIÓN ELECTRONICAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
30 JUNI 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
SECRETARIO

Artículo 40. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Residencial unifamiliar.
2. Usos compatibles:
 - a. Alojamiento colectivo, en edificio exclusivo o en edificio destinado total o parcialmente a viviendas.
 - b. Hospedaje en establecimiento hotelero o de apartamentos turísticos, en edificio exclusivo o en edificio destinado total o parcialmente a viviendas.
 - c. Comercio y oficinas, en edificio destinado total o parcialmente a viviendas.
 - d. Recreativo y hostelería en instalaciones sin actividad musical, en edificio destinado parcial y predominantemente a viviendas.
 - e. Los usos pormenorizados correspondientes a Equipamiento Comunitario, excepto academias de baile, danza o similares, así como el uso deportivo y otros servicios urbanos recogidos en el apartado 2.2.e) y f) del Artículo 5.27 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.

3. Condiciones de los usos compatibles:

- a. Los situados en edificio exclusivo no podrán consumir más del 20% de la edificabilidad de la Manzana.
- b. Los situados en edificio compartido destinado a viviendas, se atenderán a lo especificado para dichos casos en los Capítulos 4º y 5º del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.
- c. En todos los casos habrán de cumplir las condiciones de generales de edificación y uso de la Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe que les sean de aplicación.

4. Usos complementarios:

Aparcamiento privado en la proporción y con las condiciones del Artículo 5.44, y de la Sección 6ª, Capítulo 4 del Título VI de Condiciones Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe. Dichos aparcamientos se resolverán en sótano colectivo, excepto en la



tipología de vivienda pareada o aislada, donde podrá disponerse en garaje individual, bien en sótano o en superficie de parcela.

5. Usos prohibidos: Aquellos no definidos como condicionantes compatibles o complementarios.
6. Los usos permitidos en las plantas sótano y semisótano se registrarán por lo establecido en el Artículo 6.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.

Sección 4ª. Zona 3: Usos Terciarios

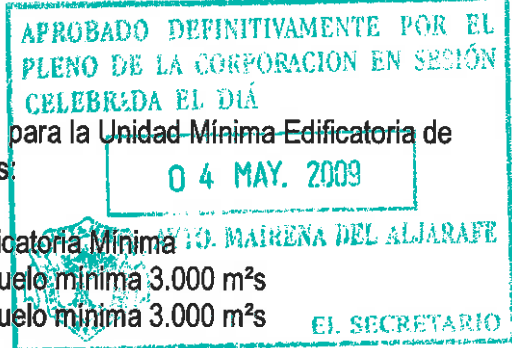
Artículo 41. Condiciones de ordenación interior de cada Manzana.

1. La ordenación dada en el Plan Parcial requiere, en las manzanas de esta Zona, ser completada mediante un proyecto de edificación que comprenda la totalidad de la Manzana o unidad mínima edificatoria de cada manzana o, en caso contrario, mediante un Estudio de Detalle.

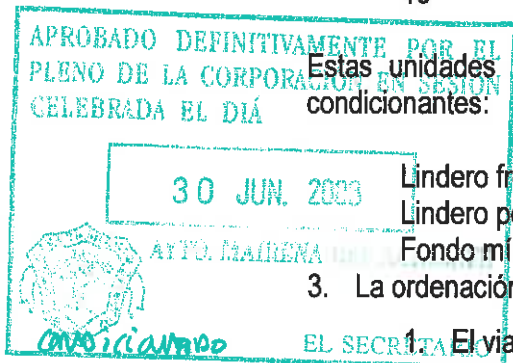
2. Unidad mínima edificatoria

Se establece como tamaño mínimo para la Unidad Mínima Edificatoria de las manzanas de terciario existentes:

Manzana	Unidad Edificatoria Mínima
09	Superficie suelo mínima 3.000 m ² s
10	Superficie suelo mínima 3.000 m ² s



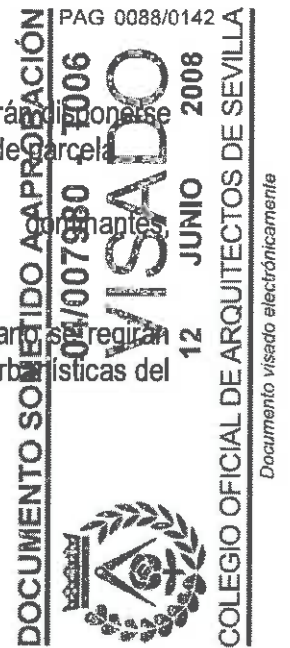
Estas unidades mínimas deberán además cumplir con los siguientes condicionantes:



Lindero frontal mínimo:	50,00 m.
Lindero posterior mínimo:	30,00 m.
Fondo mínimo parcela:	60,00 m.

3. La ordenación interior debe prever, como mínimo:

1. El viario interior de acceso a las edificaciones.
2. La asignación de parcelas de uso común o de uso privativo, con la determinación del aprovechamiento que corresponde a cada una.
3. Las alineaciones de las parcelas privativas edificables respecto de las parcelas de uso común, así como los retranqueos a dichas alineaciones.



4. En su caso, las parcelas de uso común de las unidades adosadas a dotaciones privadas y espacios libres.

4. La tipología edificatoria es la de edificación en manzanas, que deben prever distintas disposiciones al objeto de obtener una imagen diversificada del conjunto edificado.

Artículo 42. Condiciones de la edificación

1. Condiciones de parcela de uso privativo

- a. Parcela mínima
- Superficie: 375 m²s
- Lindero frontal mínimo: 15 m.l.
- Lindero posterior mínimo: 15 m.l.
- Fondo mínimo de parcela: 25 m.l.

b. Alineaciones: En el plano de Ordenación nº O-01 (Zonificación) se establece la alineación oficial exterior de manzana. Las interiores se determinan en el Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle.

c. Condiciones de agregación o segregación: la parcela de uso privativo resultante de agregación o segregación deberá cumplir las condiciones de parcela mínima

2. Condiciones de posición de la edificación

a. Retranqueos respecto a linderos.

A linderos que coincidan con alineaciones oficiales exteriores: No se exige.

A linderos sin edificación adosada: 3,00 m.l.

A otros linderos: a determinar en la ordenación interior de la Manzana

b. Retranqueos respecto a linderos de las unidades edificatorias.

• A linderos que coincidan con alineaciones oficiales exteriores: No se exige.

• A otros linderos: 3,00 ml.

c. Distancia mínima entre edificaciones.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
PAG 0089/0142
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL
30 JUL 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL
04 MAY. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

Distancia mínima entre edificaciones: 6,00

3. Ocupación máxima del suelo por la edificación en parcelas netas de uso privativo: 90%
4. Edificabilidad máxima.
 - a. De Manzana: Se establece para cada una en el cuadro del Artículo 35.
 - b. De parcela: es la resultante de dividir la edificabilidad máxima de manzana por la superficie de la misma, según el cuadro del Artículo 35 y multiplicar el cociente por la superficie de la parcela.
 - c. Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán a efectos de superficie máxima edificable.
 - d. Mediante un proyecto de edificación que comprenda la totalidad de la manzana o unida mínima edificatoria, o en su caso, mediante un Estudio de Detalle podrá establecerse una distribución de volúmenes que permita, mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación, en su caso, determinar parcelas edificables con un coeficiente de edificabilidad distinto al obtenido mediante la aplicación del apartado b. de este Artículo, siempre que demuestre que no se supera la edificabilidad máxima de la Manzana.

5. Condiciones de volumen

- a. Altura máxima total: Será la establecida en la ficha del programa de actuación del Plan General de Ordenación Urbana para este sector.
- b. Altura máxima de cornisa: En cada punto de las parcelas, nunca se podrá superar como altura máxima de cornisa la del número de plantas por 6 metros cada planta.
Para cualquier actividad implantada en los edificios, que por sus características particulares de uso, precise una altura superior a lo especificado; se evaluará en el proyecto de actividad que se presente previamente a la concesión de la licencia de obra, pudiendo ser definida una altura superior en los casos que quede perfectamente justificado.
- c. Forma de medición de la altura: Según el Artículo 6.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.
- d. Escalonamiento de la edificación: La limitación en cuanto a altura de la edificación habrá de cumplirse en cada uno de los escalonamientos de la misma, si los hubiere.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
C/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
PAG 0090/0142
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLANO DE ORDENACIÓN URBANA EN SESIÓN
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº 1
MAY 2008
EL SECRETARIO

- e. Construcciones por encima de la altura máxima: por encima de la altura máxima total no se admite construcción alguna excepto las posibilidades del Artículo 6.30.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe. Además sobre la altura máxima, se permitirá elementos tipo cúpulas que permitan el cerramiento, ventilación o iluminación de los espacios destinados a las circulaciones horizontales dentro del edificio.

Artículo 43. Condiciones de uso.

1. Uso dominante:

En esta zona se prevé tanto la posibilidad de concentración de diversos usos terciarios, sin que necesariamente deba compararse de ellos en cuanto a su intensidad de implantación, como la de que puedan instalarse una o más grandes superficies destinadas a una o varias de las actividades reguladas en el uso global Terciario. Por tanto puede ser uso dominante cualquiera de los usos pomenorizados, de dicho uso global, excepto los que se consideran incompatibles, que se relacionan en usos prohibidos.

2. Usos compatibles:

- a. Alojamiento comunitario, en edificio exclusivo.
b. Equipamiento Comunitario: Educativo, Asistencia Sanitaria, Asistencial, Religioso, Deportivo.

3. Condiciones de los usos: Se regirán por lo establecido en los Capítulos 4 y 5 del Título V de Condiciones de Uso de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.

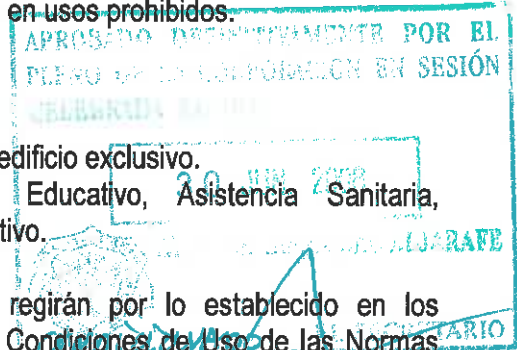
4. Usos complementarios:

Aparcamiento privado en la proporción y con las condiciones del Artículo 5.44, y de la Sección 6ª, Capítulo 4 del Título VI de Condiciones Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe. Dichos aparcamientos se resolverán en sótano colectivo o individual, sin perjuicio de plazas complementarias que puedan disponerse en suelo libre de edificación de la parcela privativa.

5. Usos prohibidos:

Dentro de los usos terciarios, los de Campamentos de turismo y Casas rurales. De los restantes usos, los no autorizados como dominantes, compatibles o complementarios.

DOCUMENTO SOMETIDO A VERIFICACIÓN
04/05/2006
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

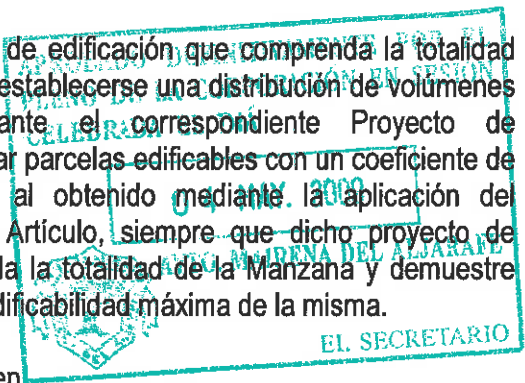
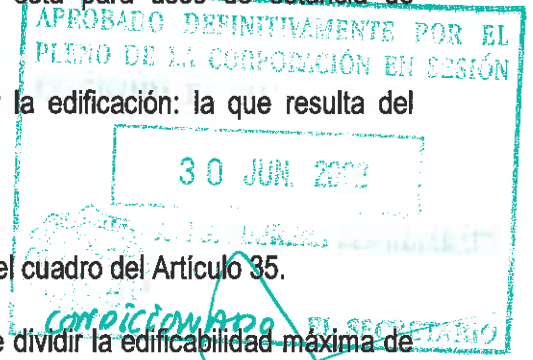


6. Los usos permitidos en las plantas sótano y semisótano se regulan por lo establecido en el Artículo 6.39 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Mairena del Aljarafe.

Sección 5ª. Zona 4: Equipamiento Comercial

Artículo 44. Condiciones de la edificación

1. Tipología edificatoria: Edificación exenta definida mediante un único proyecto que abarcará toda la Manzana y que podrá ser ejecutado por fases.
2. Condiciones de parcela:
 - a. Parcela mínima: 1.000 m² de superficie y fondo el de la Manzana.
 - b. Alineación exterior: la de la Manzana. No se establece alineación interior.
3. Retranqueos respecto a linderos: 3 m.l. a linderos que coincidan con alineaciones oficiales. Los espacios resultantes deberán incorporarse a la acera como ampliación de ésta para usos de estancia de personas.
4. Ocupación máxima del suelo por la edificación: la que resulta del retranqueo obligatorio.
5. Edificabilidad máxima.
 - a. De Manzana: Se establece en el cuadro del Artículo 35.
 - b. De parcela: es la resultante de dividir la edificabilidad máxima de manzana por la superficie de la misma, según el cuadro del Artículo 35 y multiplicar el cociente por la superficie de la parcela.
 - c. Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán a efectos de superficie máxima edificable.
 - d. Mediante un proyecto de edificación que comprenda la totalidad de la manzana podrá establecerse una distribución de volúmenes que permita, mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación, determinar parcelas edificables con un coeficiente de edificabilidad distinto al obtenido mediante la aplicación del apartado b. de este Artículo, siempre que dicho proyecto de Parcelación comprenda la totalidad de la Manzana y demuestre que no se supera la edificabilidad máxima de la misma.
 - e. Condiciones de volumen



Altura máxima total: 2 plantas
 Altura máxima de cornisa: 8 m.l.

- f. Forma de medición de la altura: Según el Artículo 2º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.
- g. Escalonamiento de la edificación: La limitación en cuanto a altura de la edificación habrá de cumplirse en cada uno de los escalonamientos de la misma, si los hubiere.
- h. Construcciones por encima de la altura máxima: por encima de la altura máxima total no se admite construcción alguna. Por encima de la altura de cornisa se admiten todas las posibilidades del Artículo 6.30.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.

PAG 0093/0142

04/00/980 - T006

VISADO

12 JUNIO 2008

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

Artículo 45. Condiciones de uso.

- 1. Uso dominante: Comercio
- 2. Usos compatibles: Despachos profesionales, consultas médicas, pequeños talleres de reparación artesanal (relojería, joyería y similares); hostelería sin actividad musical, salones recreativos, etc.
- 3. Usos complementarios: Aparcamiento privado en la proporción y con las condiciones del Artículo 5.44, y de la Sección 6ª, Capítulo 4 del Título VI de Condiciones Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe. Dichos aparcamientos se resolverán en sótano colectivo.
- 4. Usos prohibidos: Todos los no especificados como dominantes, compatibles o complementarios.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA

04 JUN 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Sección 6ª. Zona 5: Equipamiento Deportivo.

Artículo 46. Condiciones de la edificación

- 1. La tipología será la de edificación aislada.
- 2. Parcela mínima: la manzana delimitada en el plano de Ordenación nº 1 de Zonificación.
- 3. Edificabilidad máxima: 100 m2c.
- 4. Retranqueos mínimos de la edificación: 6 m.l. desde cualquier lindero.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA

30 JUN 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

5. Altura máxima: Una planta y 6 m.l.

Artículo 47. Condiciones de uso.

1. Uso exclusivo: Pistas para actividades deportivas.
2. Usos complementarios: Vestuarios, duchas etc.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Sección 7ª. Zona 6: Equipamiento Escolar.

Artículo 48. Condiciones de la edificación

1. Tipología edificatoria: Edificación o edificaciones exentas definidas mediante los proyectos correspondientes que, en conjunto, abarcarán toda la Parcela y que podrán ser ejecutado por fases.

2. Condiciones de parcela:

- a. Parcela mínima: Según la normativa aplicable al proyecto educativo de que se trate
- b. Alineación exterior: la de la Manzana. No se establece alineación interior.

3. Retranqueos respecto a linderos: una vez la altura de la edificación más próxima

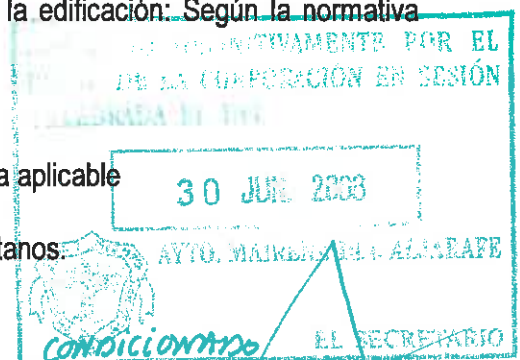
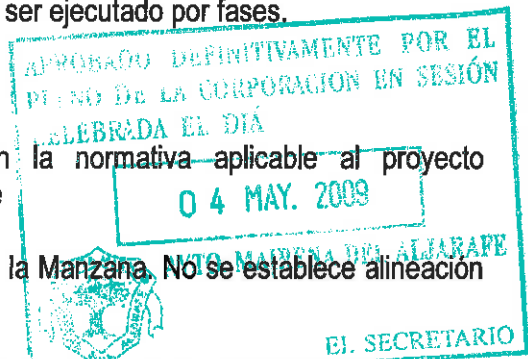
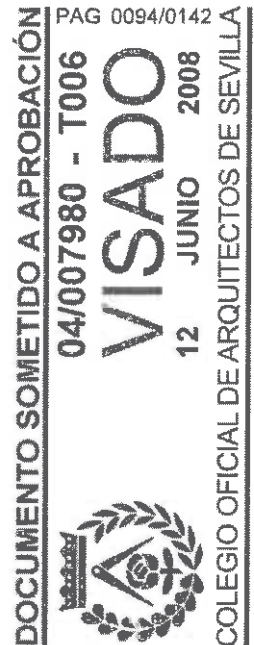
4. Ocupación máxima del suelo por la edificación: Según la normativa aplicable

5. Edificabilidad máxima.

- a. De Parcela: Según la normativa aplicable
- b. Se permiten sótanos y semisótanos.

6. Condiciones de volumen

- a. Altura máxima total: 2 plantas
- b. Altura máxima de cornisa: 8 m.l.
- c. Forma de medición de la altura: Según el Artículo 6.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.



- d. Escalonamiento de la edificación: La limitación en cuanto a altura de la edificación habrá de cumplirse en cada uno de los escalonamientos de la misma, si los hubiere.
- e. Construcciones por encima de la altura máxima: por encima de la altura máxima total no se admite construcción alguna y por encima de la altura de cornisa se admiten todas las posibilidades del Artículo 6.30.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe

Artículo 49. Condiciones de uso.

1. Uso exclusivo: educacional. Se destinarán a un centro de educación infantil con 3.000m²s y otro de educación primaria y secundaria con 14.000m²s
2. Usos complementarios: Aparcamiento, en la proporción de una plaza cada 100m² construidos.
3. Usos prohibidos. Todos los demás

Sección 8ª. Zona 7: Equipamiento Social

Artículo 50. Condiciones de edificación.

1. Tipología edificatoria: Edificación o edificaciones exentas definidas mediante los proyectos correspondientes.
2. Condiciones de parcela:
 - Parcela mínima: Cada una de las parcelas marcadas en el plano de ordenación nº 1 de Zonificación
 - Alineación exterior: la de la Manzana. No se establece alineación interior.
3. Retranqueos respecto a linderos: una vez la altura del edificio más próximo.
4. Ocupación máxima del suelo por la edificación: 65%
5. Edificabilidad máxima.
 - Del equipamiento correspondiente al uso global residencial: 8.022m²c.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04 MAY 2009
VÍSAO
12 JUNIO 2008
PAG 0095/0142
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DIA
30 JUN. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DIA
04 MAY. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

- Del equipamiento correspondiente al uso global: 6.400m²c
- Se permiten sótanos y semisótanos.

6. Condiciones de volumen

- Altura máxima total: 2 plantas
- Altura máxima de cornisa: 8 m.l.
- Forma de medición de la altura: Según el Artículo 28 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe
- Escalonamiento de la edificación: La limitación en cuanto a altura de la edificación habrá de cumplirse en cada uno de los escalonamientos de la misma, si los hubiere.
- Construcciones por encima de la altura máxima: por encima de la altura máxima total no se admite construcción alguna. Por encima de la altura de cornisa se admiten todas las posibilidades del Artículo 6.30.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
PAG 0096/0142
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

Artículo 51. Condiciones de uso

1. Uso exclusivo: Servicios de interés público y social: Socio-cultural, de Asistencia Sanitaria, Asistencial y Religioso.
2. Usos complementarios: Aparcamientos vinculados a la actividad en la proporción y con las condiciones del Artículo 5.44, y de la Sección 6ª, Capítulo 4 del Título VI de Condiciones Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe. Dichos aparcamientos se resolverán en sótano colectivo o individual.
3. Usos prohibidos: Todos los no especificados como dominantes o complementarios.

Sección 9ª. Zona 8: Centros de Infraestructura.

Artículo 52. Condiciones de parcela:

1. La superficie de cada parcela con el símbolo indicativo en el plano de Ordenación nº1 de Zonificación es de 25m²s.
2. Frente mínimo: 5 m.l.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACION EN SESION
CELEBRADA EL DIA
04 MAY. 2009
EL SECRETARIO
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACION EN SESION
CELEBRADA EL DIA
30 JUN. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

Artículo 53. Condiciones de edificación.

Serán las necesarias para la ejecución de las instalaciones previstas, con una altura máxima de una planta, debiéndose integrar estéticamente con la edificación del entorno.

Artículo 54. Condiciones de uso.

Uso exclusivo: infraestructuras.

Sección 10ª. Zona 9: Espacios Libres Públicos

Artículo 55. Condiciones de edificación.

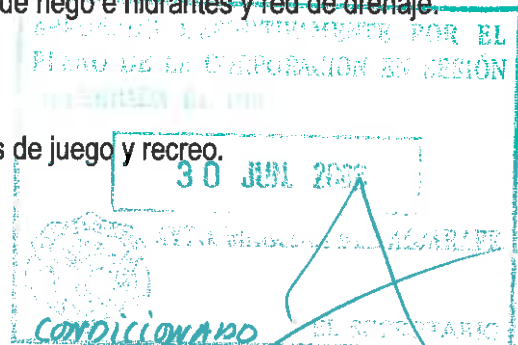
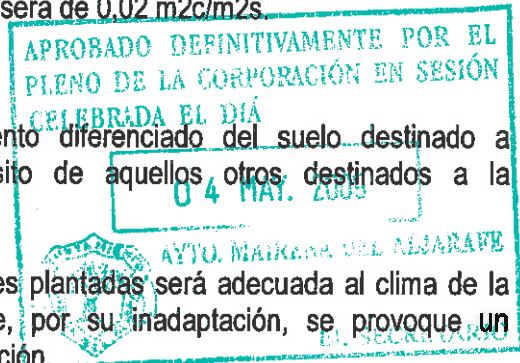
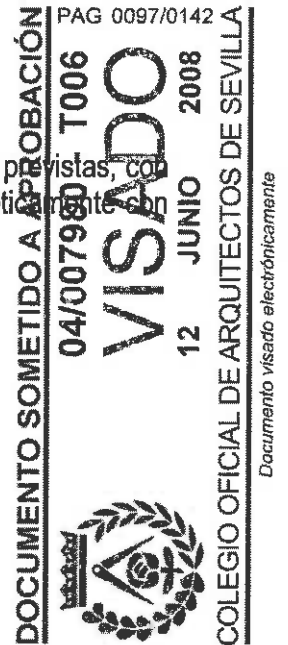
1. Parcela mínima: Cada una de las parcelas calificadas.
2. Edificación: se permiten edificaciones aisladas destinadas a prestar servicios compatibles con el uso propio del espacio libre, tales como quioscos, bares, aseos, etc. a razón de una cada 3.000m² de suelo de la zona. Estas edificaciones tendrán carácter aislado. La edificabilidad máxima total será de 0,02 m²c/m²s.

Artículo 56. Condiciones de urbanización

1. Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
2. La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la zona a fin de evitar que, por su inadaptación, se provoque un sobrecoste en su conservación.
3. La disposición de las diversas áreas tendrá en cuenta la forma del terreno natural. En caso de pendientes acusadas deberán éstas adecuarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan la utilización de la parcela para el uso de estancia de personas, mediante una eficaz integración de aquellos en el conjunto.
4. Se deberá prever las posibles instalaciones de quioscos, fuentes, juegos de niños, y el correspondiente mobiliario urbano.
5. Se la dotará de alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

Artículo 57. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: jardines y áreas de juego y recreo.



2. Usos compatibles: pequeños quioscos de venta de productos al servicio de los usuarios, así como otros servicios públicos congruentes con el uso dominante.
3. Usos prohibidos: todos los demás

Sección 11ª. Zona 10: Viario

Artículo 58. Condiciones de edificación.

1. Se prohíbe cualquier edificación permanente.
2. Se permite, bajo concesión municipal, instalaciones provisionales de quioscos, siempre que no ocupen más de 4 m2 de superficie, carácter aislado y permita un paso libre peatonal de 2 m de ancho mínimo.

Artículo 59. Condiciones de uso.

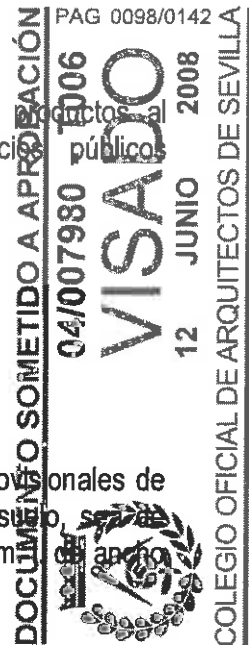
1. Usos exclusivos: Viario rodado o peatonal y aparcamientos.

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1º: YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO “EL JARDINILLO”.

Artículo 60. Cautelas arqueológicas.

1. En el Yacimiento Arqueológico: Previamente a cualquier obra que pueda suponer afección al subsuelo se deberá realizar Excavación Arqueológica Extensiva Preventiva en el área delimitada en el plano de Información nº 7 (nº 4 del Informe Arqueológico Anexo). Consecuentemente, al haber quedado dicho yacimiento dentro de una parcela dedicada a espacio libre público, el proyecto de ajardinamiento debe ser superficial con el fin de no dañar los restos y estructuras del mismo. En el caso de que se pretenda un tipo de tratamiento en profundidad será necesaria la Excavación Arqueológica Extensiva Preventiva que permita a la Consejería de Cultura establecer las afecciones sobre dicha parcela.
2. En el resto de la Zona C y en la Zona D: Control Arqueológico de Movimiento de Tierra. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:
 - a. Con antelación suficiente al comienzo de las obras de urbanización, el Promotor de las mismas comunicará a la Delegación Provincial de Cultura la fecha de comienzo de las mismas, con la petición de la designación por su parte del



arqueólogo que habrá de intervenir en ellas. Los gastos de dicha intervención serán de cuenta del Promotor.

- b. Durante el desarrollo de las obras de urbanización
- El arqueólogo designado llevará el seguimiento de los movimientos de tierra y la realización de sondeos y / o excavación arqueológica en los lugares donde se constatare la existencia de restos arqueológicos cuya documentación y protección requiriese este tipo de actuaciones.
 - Dado el carácter disperso de los restos arqueológicos, el seguimiento de los movimientos de tierra no se limitará a las zonas delimitadas en el plan de Información nº 8 de Estudio Arqueológico, ante la posibilidad de la existencia de restos o estructuras.
 - Caso de hallazgos casuales o del descubrimiento de estructuras o restos arqueológicos durante el desarrollo de las obras, la empresa urbanizadora evitará su destrucción y dará cuenta al Promotor para que éste se responsabilice de comunicarlo a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

PAG 0099/0142
4007980 - 1006
VISADO
12 JUNIO 2008
DOCUMENTO 6 DEL PGOU DE APROBACIÓN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

Sevilla, Mayo de 2008

Firmado.

Francisco Pavón Coloma.

Arquitecto.

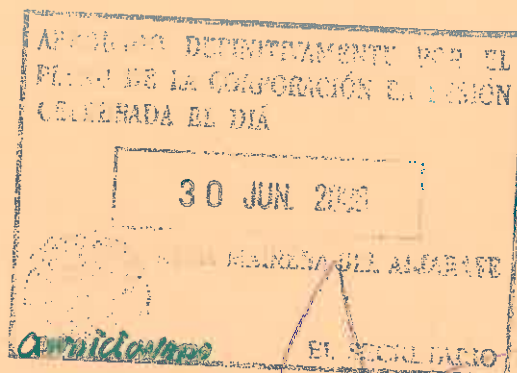

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2008
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

Manuel Donaire Cazorla

Arquitecto.

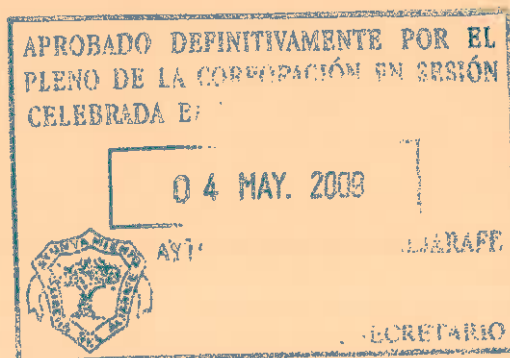
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2009
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
PAG 0160/0142
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónico 027670516



**DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU
DE MAIRENA DEL ALJARAFE**

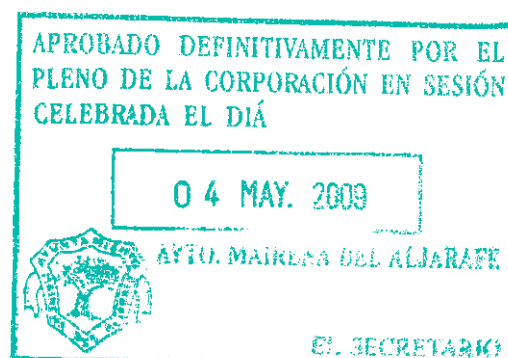
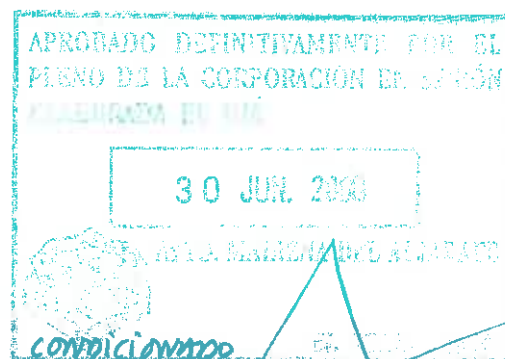
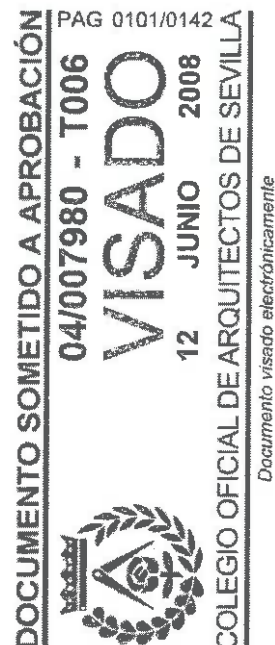
DOCUMENTO Nº 4: PLAN DE ETAPAS



DOCUMENTO Nº 4: PLAN DE ETAPAS

INDICE:

1. CONTENIDO
2. SISTEMA DE ACTUACION.
3. PROGRAMA TEMPORAL. PLAZOS



DOCUMENTO Nº 4: PLAN DE ETAPAS

1. CONTENIDO.

Este documento regula la gestión del Plan Parcial estructurando los distintos documentos a tramitar, plazos de presentación de los mismos, los límites temporales de ejecución de las obras de urbanización y edificación y determinaciones en relación con la conservación de las infraestructuras a ejecutar en la presente actuación urbanística.

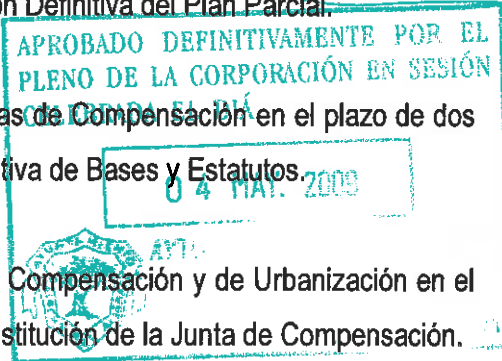
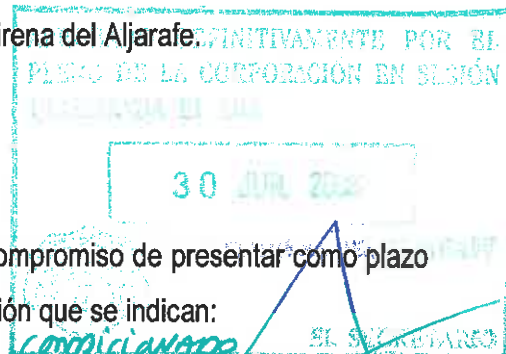
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación propuesto para el desarrollo del Plan Parcial es el de Compensación para cada una de las dos Unidades de Ejecución delimitadas, conforme a lo previsto en Título IV, Capítulo II, Sección Cuarta de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la Revisión del Plan General de Mairena del Aljarafe.

3. PROGRAMA TEMPORAL. PLAZOS.

Los promotores del Plan Parcial asumen el compromiso de presentar como plazo máximo ante el Ayuntamiento los documentos de gestión que se indican:

1. Presentación de Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de seis meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
2. Constitución, en su caso, de Juntas de Compensación en el plazo de dos meses desde la Aprobación Definitiva de Bases y Estatutos.
3. Presentación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización en el plazo de seis meses desde la Constitución de la Junta de Compensación.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PAG 0104/0142
Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
30 JUN. 2008
MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

**DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL PGOU
DE MAIRENA DEL ALJARAFE**

DOCUMENTO Nº 5: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

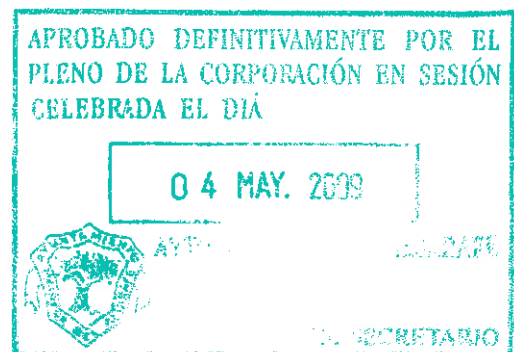
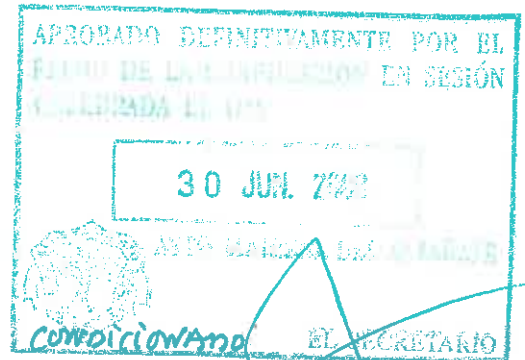
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
04 MAY. 2009
MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

DOCUMENTO Nº 5. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO



INDICE:

1. PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO.
2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES.



PAG 0106/0142
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
04/007980 - T006
VISADO
12 JUNIO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

DOCUMENTO Nº 5: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1. PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO.

1.1. CONTENIDO.

Este documento del Plan Parcial se redacta con un contenido que se adapta al artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Su objetivo es la evaluación económica de los costes de urbanización propios del Sector y su conexión con los Sistemas Generales de Infraestructuras municipales ya que, para éstas, el Plan General prevé su ejecución independientemente de los distintos Sectores de Suelo Urbanizable. Al coste de los mismos contribuye la iniciativa en las cuantías establecidas en el Estudio Económico y Financiero del mismo, por lo que no es objeto del presente estudio.

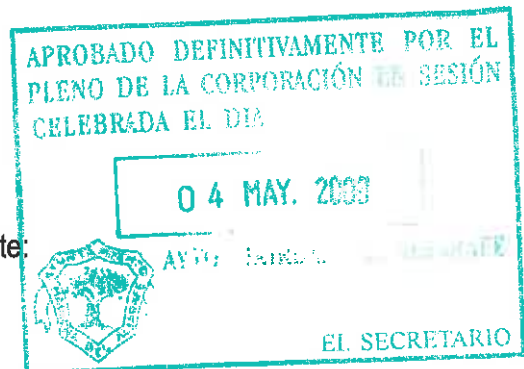
2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES.

2.1. Urbanización del Sector.

El Presupuesto de Ejecución Material de la urbanización del Sector es de 15.484.598.€ que representa los siguientes costes de repercusión, incluyendo las conexiones con las Infraestructuras Generales Municipales:

REP./M ² T	50 €/m ² t
REP/M ² S	27 €/m ² s

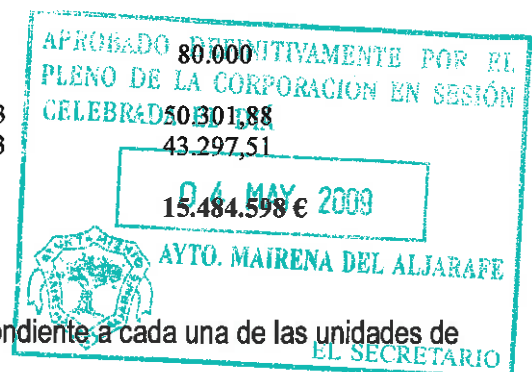
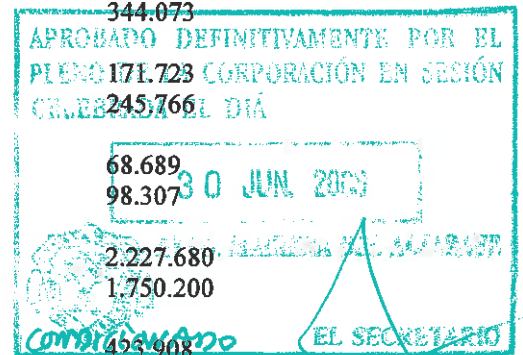
El desglose del presupuesto es el siguiente:



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

SISTEMAS LOCALES

VIARIO	SUPERFICIE	COSTE/M ²	COSTE TOTAL
U.E.-1	82.208,00	40	3.288.320
U.E.-2	65.386,00	40	2.615.440
CONEXIONES EXTERIORES			
U.E.-1			60.000
U.E.-2			140.000
ESPACIOS LIBRES			
U.E.-1	27.864,00	22	613.008
U.E.-2	29.913,00	22	658.086
ABASTECIMIENTO DE AGUAS			
U.E.-1	1.373,79	400	549.514
U.E.-2	1.966,13	400	786.452
RED ELECTRICA MEDIA TENSIÓN			
U.E.-1	1.373,79	175	240.412
U.E.-2	1.966,13	175	344.073
RED ELECTRICA BAJA TENSIÓN			
U.E.-1	1.373,79	125	171.723
U.E.-2	1.966,13	125	245.766
RED ELECTRICA ALUMBRADO PÚBLICO			
U.E.-1	1.373,79	50	68.689
U.E.-2	1.966,13	50	98.307
RED NEUMÁTICA DE BASURAS			
U.E.-1	3.713,00	600	2.227.680
U.E.-2	2.917,00	600	1.750.200
GEOTECNIA Y TOPOGRAFIA			
U.E.-1	353.257,00	1,20	423.908
U.E.-2	224.517,00	1,20	269.420
HONORARIOS TECNICOS			
U.E.-1	161.117,44		233.882
U.E.-2	183.324,78		266.118
IMDEMNIZACIONES			
U.E.-1			240.000
U.E.-2			20.000
ARQUEOLOGIA			
U.E.-1			80.000
U.E.-2			50.301,88
SEGURIDAD Y SALUD			
U.E.-1	167.672,93	0,3	50.301,88
U.E.-2	144.325,03	0,3	43.297,51
COSTE TOTAL			



El coste de los Sistemas Locales, correspondiente a cada una de las unidades de ejecución es:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-13 DE LA REVISIÓN DEL P.G.O.U. DE MAIRENA DEL ALJARAFE.
DOCUMENTO Nº 5: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

PAG 0108/0142

COSTE U.E.-1
COSTE U.E.-2

8.167.428
7.317.700

De esta forma resulta un coste repercusión para cada unidad de ejecución de

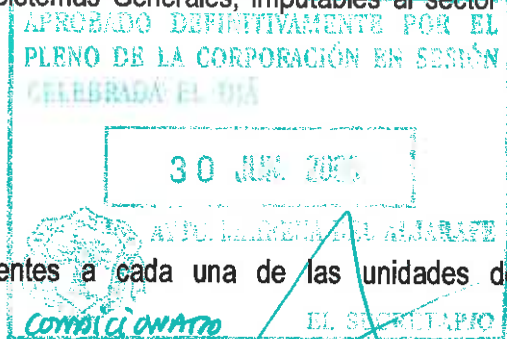
U.E.-1 COSTE/U.A. 48,71 €/u.a.
U.E.-2 COSTE/U.A. 39,91€/u.a.

Además y de acuerdo con lo indicado en la ficha del sector del documento del P.G.O.U., los propietarios de suelo deben contribuir a la financiación de los costes de ejecución de los Sistemas Generales en la cuantía establecida en el mismo.

Los costes correspondientes a los ~~Sistemas Generales imputables al sector~~ y actualizados en 2.008 son:

Residencial 89,08 €/m²e.
Industrial 75,66 €/m²e.
Terciario 105,83 €/m²e.

Los aprovechamientos correspondientes a cada una de las unidades de ejecución son:



Uso Global	Tipología	Manzana	Unidad Ejecución	Edificabilidad	Coef. de uso	Aprovechamiento
Residencial	Plurif. Protegida	M1	UE-1	13.599,01	1	167.672,93
Residencial	Plurif. Protegida	M2		13.700,81		
Residencial	Unifamiliar	M3		45.769,43		
Residencial	Unifamiliar	M4		19.285,51		
Residencial	Unifamiliar	M5		29.246,39		
Residencial	Unifamiliar	M7		17.153,82		
Residencial	Unifamiliar	M8		18.917,96		
Residencial	Comercial	C		10.000,00		
				167.672,93		167.672,93
Residencial	Unifamiliar	M6	UE-2	14.325,88	1	14.325,88
Terciario	Terciario	M9		51.280,63	1,30	66.664,82
Terciario	Terciario	M10		78.718,52		102.334,08
				144.325,03		183.324,78
TOTALES				311.997,96		350.997,71

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 04/07/980 de T006
VISADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/007980 T006
VISADO
 12 JUNIO 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

Los costes correspondientes a las cargas de Sistemas Generales imputables a cada una de las unidades de ejecución, serían por tanto:

U.E.-1	167.672,93 m ² e. x 89,08 €/m ² e	=	14.956.334,60 €
	Total U.E.-1		14.956.334,60 €
U.E.-2	14.325,88 m ² e. x 89,08 €/m ² e.	=	1.266.149,39 €
	129.999,15 m ² e. x 105,83 €/m ² e.	=	13.777.810,04 €
	Total U.E.-2		15.043.959,43 €

El Coste repercusión total para cada una de las dos unidades de ejecución sería:

U.E.-1	23.103.742,26 €
U.E.-2	22.351.119,43 €

Que supone un coste por unidad de aprovechamiento de:

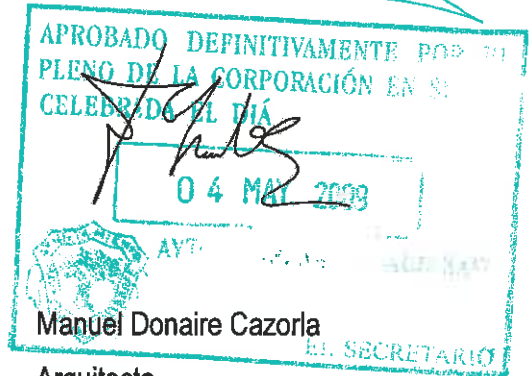
U.E.-1	137,79 €/u.a.
U.E.-2	121,92 €/u.a.

Sevilla, Mayo de 2.008

Firmado:



Francisco Pavón Coloma
Arquitecto.



Manuel Donaire Cazorla
Arquitecto.