

**TEXTO REFUNDIDO**  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SR-12 DEL SUELO  
URBANIZABLE "CAMINO DEL JARDINILLO". MAIRENA DEL ALJARAFE.  
(SEVILLA)**

**DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA**

**1. INICIATIVA.-**

El PGOU de Mairena del Aljarafe, establece en la ficha correspondiente del Programa de Actuación, que la iniciativa de gestión del Sector 12 del suelo urbanizable será privada.

De acuerdo con este mandato, y con lo establecido en el artículo 50.D), de la LOUA, corresponde a los propietarios de los suelos incluidos en el Sector, la iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización.

La iniciativa del procedimiento de aprobación del Planeamiento parcial corresponde a la Administración competente para su tramitación o bien a persona interesada que acompañará el correspondiente Proyecto de Instrumento de Planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental (artículo 32.1.b) LOUA).

El Promotor de este Plan Parcial es la Sociedad NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO, S.A., con domicilio en Avda. San Francisco Javier, 24 "Edificio Sevilla 1". Planta 10ª. Módulo 16B. 41018-SEVILLA., representada por Don Raúl San José Garcés.

Esta Sociedad es propietaria de más del 50% del suelo del Sector SR-12.

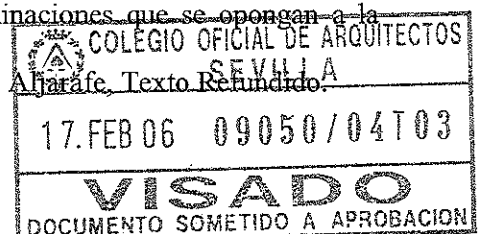
**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.-**

El artículo 11.10 de las NNUU del PGOU de Mairena, establece que las determinaciones contenidas en el PGOU sobre los sectores de suelo urbanizable deberán ser desarrolladas mediante los Planes Parciales correspondientes.

**3. NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR.-**

Este Plan Parcial se ajusta a la siguiente normativa de rango superior:

- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (LOUA)
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, salvo en las determinaciones de este Real Decreto que se opondan a la LOUA.
- Real Decreto, 3.288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, salvo en sus determinaciones que se opondan a la LOUA.
- Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, Texto Refundido.



#### 4. ÁMBITO.-

El artículo 11.10 de las NNUU del PGOU, establece que los Planes Parciales deberán referirse a un solo Sector de suelo urbanizable, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo.

También integraran los sistemas generales exteriores, adscritos al Sector.

En conformidad con lo preceptuado en ese artículo, el ámbito del Plan Parcial coincide con el Sector 12, definido en el PGOU.

No hay Sistemas Generales en el interior del mismo.

Se adscriben Sistemas Generales externos. Véase NNUU de Gestión.

#### 5. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL, Y DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.-

La ficha del Programa de Actuación, correspondiente al Sector SR-12, delimita gráficamente los límites del mismo, que según medición que se incluye en la propia ficha alcanza la superficie de 162.895 m<sup>2</sup> de suelo.

No se incluye ningún sistema general en el interior del mismo.

El artículo 11.32 de las NNUU del PGOU, recoge la posibilidad de ajustar, en el momento de la redacción de los correspondientes Planes Parciales, la delimitación de éstos a la situación real de las parcelas catastrales.

El Plano ORD.1, grafía y establece la superficie del Sector SR-12 ajustada a la situación exacta de los sistemas generales que rodean al Sector y a los trazados definitivos de los distribuidores 1 y 2 que confirman el límite Sur y Oeste del Sector, respectivamente.

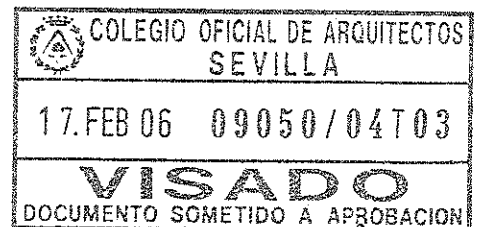
La superficie del Sector delimitado asciende a 161.311 m<sup>2</sup>s. Se ha respetado la situación especificada en el PGOU de todos los viarios que rodean y delimitan el sector.

El Sector SR-12, tiene un aprovechamiento excedentario, respecto al aprovechamiento medio del Primer Cuatrienio, razón por la cual deberá adscribir sistemas generales externos en proporción suficiente para que la superficie total obtenida con esas incorporaciones alcance un aprovechamiento medio igual al medio del Área de Reparto.

El plano ORD.1, identifica los sistemas generales externos que se adscriben al Sector SR-12.

Estos sistemas generales tiene una superficie total de suelo de 54.655 m<sup>2</sup>s.

En consecuencia el ámbito del Área total de gestión alcanza la superficie de 215.966 m<sup>2</sup> de suelo.



**6. AJUSTE EN LAS CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y DEL ÁREA DE GESTIÓN.-**

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Las características del Sector SR-12 vienen recogidas en la ficha del mismo, contenida en el Programa de Actuación del PGOU.

Se contiene en el Anejo 1, copia de esta ficha.

Esta ficha establece el coeficiente de aprovechamiento y el índice de densidad del Sector, así como su superficie y su aprovechamiento objetivo y subjetivo.

El artículo 11.32 de las NNUU del PGOU establece que las cantidades de aprovechamiento que aparecen en las fichas de los Sectores son indicativas, resultando normativas las que, en el momento de la redacción de los correspondientes Planes Parciales, resulten de la situación real de las parcelas catastrales.

El coeficiente y la densidad tienen carácter, de máximo normativo del Plan.

En consecuencia, tienen carácter normativo el coeficiente de edificabilidad (0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), y la densidad (53 viviendas/Ha).

El aprovechamiento y el nº máximo de viviendas que resulta de aplicar estos índices normativos a la superficie real del Sector delimitado en este Plan Parcial, son los siguientes:

Nº máximo de viviendas: 16,131(Ha) x 53 (vdas/Ha) = 855 Viviendas.

Edificabilidad máxima: 161.131 (m<sup>2</sup>s) x 0,70 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) = 112.918 m<sup>2</sup>t

**7. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.-**

**7.1 Topografía y drenaje.**

El plano INF-4, contiene la topografía del Sector, y analiza el sistema de drenaje del mismo.

El Sector tiene dos colinas, una en su límite noreste situada a la cota + 66, y otra en la zona occidental a la + 64,5. Desde estas dos colinas el terreno desciende en dos laderas.

La primera hacia el Sur, y otra hacia el límite Noroeste.

En consecuencia existen dos cuencas de drenaje, en el Sector.

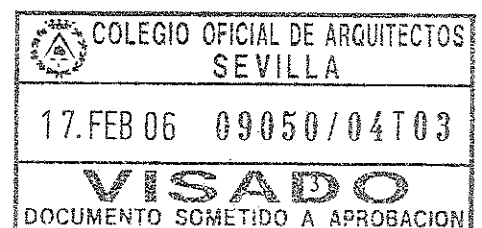
La cuenca Norte, drena a través de una vaguada a un afluente al Arroyo Caño Real.

La cuenca Sur drena hacia una vaguada muy pronunciada, que coincide con el límite Sur del Sector y que termina también desembocando en el Arroyo Caño Real.

**7.2 Edificaciones, Vegetación y Usos Existentes.**

El Plano INF-3, recoge el estado actual de edificaciones, vegetación y usos existentes, a través de una foto aérea reciente.

Se han grafiado los caminos existentes.



Uno de ellos, que discurre paralelo al Sector en sentido Norte-Sur, y que conduce al casco histórico de Mairena, es un camino también de titularidad municipal.

El otro camino, en forma de L, atraviesa el Sector por su mitad, en dirección Este-Oeste y luego baja por el extremo Oeste del sector hacia el Sur, es de titularidad privada.

Todo el suelo esta dedicado a olivar de secano.

Se trata de un olivar abandonado, que lleva bastante tiempo en desuso y cuyas especies arbóreas están asilvestradas.

Existen edificaciones, en las fincas 94, 96 y 178 incluidas en el interior del Sector. Todas ellas están en desuso y son propiedad del Promotor de este Plan, Novaindes Desarrollo Inmobiliario, S.A.

Puede advertirse también en la foto del Plano INF-3, que los terrenos incluidos en la gestión de este Sector, y clasificados como sistemas generales, situados en el borde derecho de la foto y en el lindero oriental del Sector, pertenecen a una urbanización ilegal, y en ellos existen bastantes edificaciones.

### 7.3 Estructura de la Propiedad.

El Plano INF-2, recoge la estructura de propiedad del Sector, y de los sistemas generales adscritos, identificándose la estructura catastral, los propietarios de las distintas parcelas y sus domicilios, de acuerdo a lo preceptuado por la LOUA, salvo algunos domicilios que son desconocidos para el censo municipal.

En el caso de fincas sobre las que discurren sistemas generales se especifica la superficie de las mismas incluidas en los distintos sistemas generales.

Puede observarse que la casi totalidad del área de reparto pertenece a un único propietario, Novaindes Desarrollo Inmobiliario, S.A., salvo 21 propietarios, algunos de los cuales pertenecen también a Novaindes, aunque aún no se ha elevado la compra a escritura pública.

### 7.4 Infraestructura de Saneamiento.

El Plano INF-6.1, recoge el estado del saneamiento actual en el Sector.

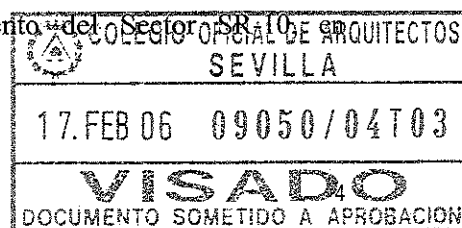
Existe un colector que atraviesa la esquina Noroeste del Sector, y que será anulado en breve.

Las instalaciones de saneamiento más próximas, son las que en la actualidad se construyen en el anterior del Sector SR-10, situado al Norte de este Sector.

La cuenca nº 1, evacuará en el Arroyo Caño Real, en el mismo punto en el que lo hace el Sector SR-10.

La cuenca nº 2, recogerá sus aguas en un nuevo colector de Ø 1200 previsto por el PGOU, que discurre por el límite Sur del Sector y que desembocará en el emisario E-221, y aliviará en el Caño Real.

El Plano INF-6.2, grafia la instalación de saneamiento del Sector SR-10 en construcción.



Finalmente el Plano INF-6.3, recoge las previsiones del PGOU relativas al saneamiento de esta zona.

### **7.5 Infraestructura de abastecimiento de agua potable.**

El Plano INF-5.1, recoge toda la infraestructura de abastecimiento de agua en la zona.

El Sector está atravesado en la actualidad por 3 conducciones, de Ø 175 fibrocemento, (Ramal Oriental II), de Ø 500 fundición (Ramal Orienta I), y el cinturón Ø 600, de fundición.

Los Ramales Orientales son infraestructuras de sistemas general de Aljarafesa que distribuyen agua entre depositos reguladores, y el cinturón Ø 600 FD, es el cinturón principal de distribución de agua a Mairena del Aljarafe.

El Plano INF.5.2, grafia la nueva infraestructura de abastecimiento, actualmente en ejecución, con la que se está dotando al Sector 10 del suelo urbanizable transitorio de Mairena. Puede advertirse que el cinturón Ø 600 existente va a ser desviado del Sector SR-12.

Finalmente el Plano INF-5.3, recoge la infraestructura de abastecimiento, nivel sistema general, que prevee el PGOU.

El cinturón Ø 600, resolverá el abastecimiento de agua potable al Sector.

### **7.6 Infraestructura eléctrica de Media Tensión.**

No existe ninguna infraestructura de media tensión en el interior del Sector.

La infraestructura más próxima se construye en la actualidad en el Sector colindante al Norte con el SR-12, denominado SR-10, por el que transitan dos circuitos (C2 y C3) que proceden de la prevista nueva subestación de Sevillana-Endesa.

El Plano INF-7.1, recoge esa instalación.

El Plano INF-7.2, contiene la previsión de infraestructura eléctrica proyectada por el PGOU, para esta área.

Se plantea una nueva línea subterránea que procediendo de la nueva subestación, atraviesa el sistema general deportivo (ASGE-8), el Sector SR-12, el Sector SR-11, sistemas generales ASGE-9 y ASGEL-8 y termina en el Centro de Transformación existente, próximo al Picadero.

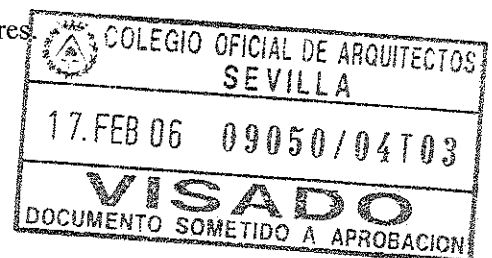
Esta nueva línea alimentará al Sector SR-12.

### **7.7 Infraestructura de Telefonía.**

El Plano INF-8.1, recoge la infraestructura de telefonía existente en las proximidades del Sector en la actualidad.

No existe ninguna en su interior.

La más próxima discurre por la Carretera San Juan-Palomares.



El Plano INF-8.2, grafía la infraestructura que se construye en la actualidad, al Norte del Sector, en el interior del Sector SR-10.

Se construye una canalización principal que discurre en paralelo al sistema general ASGV-8, y desde la que se abastecerá el Sector 12.

#### 7.8 Infraestructura de Gas Canalizado.

En la actualidad no existe ninguna instalación de gas canalizado ni en el interior del Sector ni en los suelos que le circundan.

El Plano INF-9.1, grafía la instalación de gas natural que en la actualidad se ejecuta en el Sector 10, y desde la que se abastecerán las futuras redes del Sector 12.

#### 7.9 Infraestructura Viaria.

El Plano INF-1, sitúa el Sector en el Plano de Clasificación y Estructura Orgánica del PGOU de Mairena.

En él se grafian la estructura viaria sistema general y los viarios fundamentales de la urbanización local -denominados distribuidores urbanos- y que el PGOU establece como obligados. (linderos Sur y Oeste del Sector 12).

El acceso al Sector desde el resto de la ciudad y desde el Área Metropolitana está resuelto a través de los viarios sistemas generales que limitan con el Sector en sus linderos Norte y Este (ASGV-8, ASGV-11, respectivamente) y a través de los distribuidores urbanos 1 y 2 que lo rodean.

#### 7.10 Yacimientos Arqueológicos.

De la información contenida en el PGOU, no se desprende la existencia de yacimientos arqueológicos en el interior del ámbito del Sector SR-12.

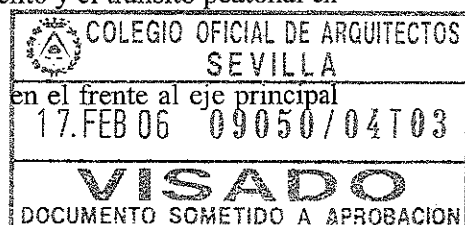
### 8. **OBJETIVOS, CRITERIOS DE ORDENACIÓN, Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS.-**

La ficha del Sector SR-12, incluida en el Programa de Actuación del PGOU, establece los siguientes objetivos:

- a) Ordenación de los suelos situados al Sur del eje viario principal (Sistema General) ASGV-8.

El uso global será el residencial plurifamiliar, con objetivo de crear un nuevo centro urbano a lo largo del eje ASGV-8.

- b) Para apoyar el anterior objetivo se exige que al menos el 10% del aprovechamiento del Sector se destine a usos pormenorizados terciarios.
- c) Se proyectará un vial de servicio paralelo al sistema general viario ASGV-8, de al menos 14 metros de anchura, para resolver el aparcamiento y el tránsito peatonal en ese eje de alta actividad urbana.
- d) La edificación tendrá una altura máxima de 6 plantas, viario ASGV-8, y se reducirá a 4 plantas en el resto.



EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- e) Se autoriza destinar como máximo aprovechamiento de Sector, a usos pormenorizados de vivienda unifamiliar.
- f) La intensidad de estos usos se establece en un aprovechamiento de 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y una densidad de 53 viviendas/Ha.
- g) Se establecen las siguientes cesiones de espacios libres y equipamiento:

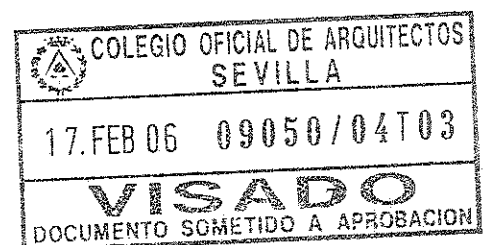
Espacios Libres. ....	18.270 m <sup>2</sup> s
Docente. ....	10.440 m <sup>2</sup> s
Deportivo. ....	5.220 m <sup>2</sup> s
SIPS. ....	3.480 m <sup>2</sup> s

Se permite sustituir la reserva de 5.220 m<sup>2</sup>s de uso deportivo a otros usos SIPS, dada la proximidad al ASGE-8, sistema general de ese uso.

Junto a estos objetivos se plantean otros nuevos que son fruto del análisis de la información urbanística.

- h) Se considera la morfología del terreno como un valor importante del mismo, que debe de alterarse lo mínimo posible.
- i) Debe de conservarse lo máximo posible el sistema de drenaje natural del terreno, para originar la mínima perturbación del sistema de infiltración en el acuífero.
- j) Se conectarán los nuevos trazados viarios con los viarios interiores de los Sectores contiguos (SR-10, SR-11).
- k) Excepción hecha del eje de alta actividad urbana, colindante con el viario principal ASGV-8, los restantes usos de vivienda colectiva se adaptarán a la tipología ciudad-jardín, caracterizada por el ajardinamiento de los espacios libres de las parcelas.
- l) El terciario que de acuerdo con los objetivos establecidos por el PGOU, debe localizarse en el frente al Viario ASGV-8, se diversifica en dos categorías.
- n.1) locales comerciales distribuidos en los bajos comerciales de edificaciones con fachada a ese eje viario principal.
- n.2) un potente terciario en la fachada a ese eje, pero que se interna en el Sector con mayor profundidad, como locomotora de actividad urbana, y que permita dar cabida a usos terciarios distintos del comercial (hoteles, recreativos, etc.), minimizando las molestias al vecindario.
- m) Fusionar en la medida de lo posible, los equipamientos con los espacios libres, y localizarlos en continuidad.

Finalmente se incluye un nuevo objetivo planteado por el Ayuntamiento, con posterioridad a la aprobación del PGOU. El 15% de la edificabilidad total del Plan se destinará a vivienda protegida.



EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

La solución de ordenación propuesta, teniendo en cuenta los objetivos propuestos.

- La topografía subyace en la estructura de la ordenación del Plan Parcial.

Las zonas verdes se disponen a lo largo de la vaguada principal, que discurre por el lindero Sur del Sector, constituyendo el eje vertebrador de la Ordenación.

Se crea de esta manera una red de espacios ajardinados.

Esta situación respeta el drenaje natural permitiendo que se modifique lo mínimo posible el régimen de aportación del agua de lluvia al acuífero.

- Todos los equipamientos se han situado colindantes con los espacios libres, obteniendo así la fusión que se había planteado como objetivo.
- Los nuevos trazados viarios se han cosido con los colindantes, en especial con las previsiones de ordenación del Plan Parcial del Sector 11.

Las conexiones con el SR-10, están trazados en las rotondas previstas en ASGV-8.

- No se proyectan usos unifamiliares. Este uso no es obligatorio y el PGOU sólo limita la intensidad del mismo.

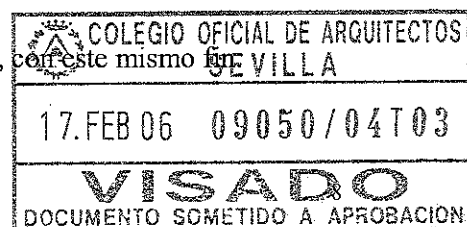
Los usos unifamiliares se permiten para solución de bordes en contacto con urbanizaciones unifamiliares, y en todos sus bordes el terreno es agrícola, sin tramas urbanas existentes en la actualidad.

- Se utiliza la tipología ciudad-jardín en la mayoría de las parcelas residenciales plurifamiliares que permite a sus usuarios una notable calidad de vida, y sirve de tránsito hacia los tramos de baja densidad del Sur. (Sector SR-13, colindante por el Sur).
- Se sitúa una potente parcela terciaria en edificio exclusivo en la confluencia del eje principal ASGV-8 y de sistema general viario ASGV-11, junto a otra parcela de usos de interés público y social.

El viario ASGV-11, continúa, después de atravesar el eje principal ASGV-8, con el nombre de ASGV-10 hasta conectar con el caso Histórico de Mairena, y en la fachada a este viario se sitúa el equipamiento comercial, también en edificio exclusivo, del Sector SR-10. Se intenta potenciar un eje transversal de alta actividad urbana, perpendicular al ASGV-8.

- En 2 de las 5 manzanas con frente al viario ASGV-8, se ha localizado terciario en planta baja para apoyar al alta actividad urbana que se coloca como objetivo por el PGOU.
- Se ha colocado un vial de servicio al eje ASGV-8, para reforzar ese eje de actividad.

Asimismo se ha sobredimensionado el acerado,





EL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO HA SIDO APROBADO  
DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE  
LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006

EL SECRETARIO

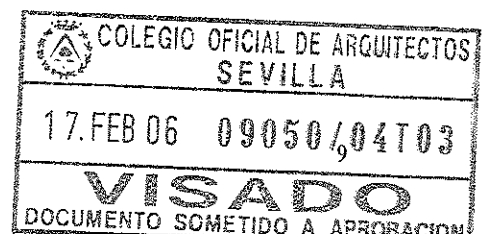
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

- Se otorgan 6 plantas a las edificaciones con fachada a ASGV-8 y cuatro plantas a las restantes, en conformidad con lo establecido por el PGOU.
- Se crean dos usos pormenorizados de vivienda protegida y se destinan 4 parcelas de ese uso.

## 9. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.-

Se adjunta Cuadro de Características del Plan Parcial.

Estos Cuadros se contiene también en el Plano ORD-2 "Zonificación".



EL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO HA SIDO APROBADO  
DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE  
LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006  
EL SECRETARIO

UE	PARCELA	CALIFICACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	GERENCIA MUNICIPAL DE REASIGNACIÓN DE RECURSOS AYUNTAMIENTO DE MARRAZA			COEF. EDIF. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº VIV 3x2	SC/viv m <sup>2</sup> /viv		
				RESID.	TERC.	TOTAL					
UE-2	M1	PP1	1.297	4.561		4.561	40	114,03	3,52	50	91,22
UE-2	M2	ELP	397								
UE-2	M3	PP1	1.315	4.562		4.562	40	114,05	3,47	51	89,45
UE-2	M4	ELP	398								
UE-2	M5	PL1+T	615	2.400	350	2.750	20	120,00	4,47	22	109,09
UE-1	M6	PP1+T	634	2.368	451	2.819	21	112,76	4,45	26	91,08
UE-1	M7	ELP	538								
UE-1	M8	PP1	1.414	5.447		5.447	49	111,16	3,85	61	89,30
UE-2	M9	PL2	23.828	30.728		30.728	256	120,03	1,29	288	106,69
UE-1	M10	PL2	13.482	18.485		18.485	154	120,03	1,37	174	106,24
UE-1	M11	ELP	1.380								
UE-1	M12	TERC	7.235		10.491	10.491					
UE-2	M13	PL2	9.805	15.791		15.791	131	120,54	1,61	148	106,69
UE-2	M14	ESC	10.464								
UE-2	M15	DEP	5.244								
UE-2	M16	ELP	6.051								
UE-1	M17	PL2	12.189	17.284		17.284	144	120,03	1,42	163	106,04
UE-1	M18	ELP	7.347								
UE-1	M19a	SOC. CULT.	1.048								
UE-1	M19b	SOC. ADMIN.	1.413								
UE-1	M19c	SOC. SAN.	1.020								
UE-1	M20	ELP	2.184								
	<b>SUBTOTAL</b>		<b>109.298</b>	<b>101.626</b>	<b>11.292</b>	<b>112.918</b>	<b>855</b>			<b>983</b>	
	<b>VIARIO</b>		<b>52.013</b>								
	<b>TOTAL</b>		<b>161.311</b>								

RESUMEN POR USOS		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFC. (m <sup>2</sup> )	Nº VIV	
RESIDENCIAL	PLURIF LIBRE (PL2)	59.304	82.288	685	
	PLURIF LIBRE CON TERC (PL1+T)	615	2.400	20	
	PLURIF PROTEGIDO (PP1 Y PP1+T)	4.660	16.938	150	
	<b>TOTAL</b>	<b>64.579</b>	<b>101.626</b>	<b>855</b>	
DOTACIONAL	ESPACIO LIBRE PUBLICO	18.295			
	DOCENTE	10.464			
	DEPORTIVO	5.244			
	SOCIAL	SOCIOCULTURAL	1.048	1.048	
		ADMINISTRATIVO	1.413	1.413	
		SANITARIO	1.020	1.020	
<b>SUBTOTAL</b>		<b>3.481</b>	<b>3.481</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>37.484</b>	<b>6.962</b>			
TERCIARIO	EXENTO	7.235	10.491		
	PLTA. BAJA (+T)		801		
	<b>TOTAL</b>		<b>11.292</b>		
VIARIO		52.013			
<b>TOTAL SR-12</b>		<b>161.311</b>	<b>112.918</b>		

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
SEVILLA 1855

17 FEB 06 09050/04T03

**VISADO**  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION



10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA  
NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR.-

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MARENJUELA DEL ALJARAFE

- **Densidad.** 53 viviendas/Ha (normativo)

Superficie del Sector 16,131 Ha

- **Nº máximo de viviendas.**

El artículo 11.30 de las NNUU del PGOU, permite en el caso de proyectarse apartamentos, que se computen 3 apartamentos como 2 viviendas, con ciertas limitaciones, de diseño de los mismos.

Esta equivalencia puede utilizarse hasta un máximo del 30% del número total de viviendas permitidas al Sector.

La aplicación de este artículo debe materializarse antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

El Plan Parcial se ocupa de materializar ya esta conversión, y de esta manera establece para cada parcela el nº máximo de viviendas y el número máximo que es posible alcanzar utilizando apartamentos que cumplan las condiciones del artículo 11.30.

El reparto no es lineal, por cuanto se ha otorgado mayor capacidad de absorción de apartamentos a las parcelas calificadas para vivienda protegida para permitir un tamaño medio de viviendas de menor superficie, acorde con la finalidad social a la que se destina.

A las parcelas de vivienda protegida se les permite transformar el 50% del número de viviendas asignado por el Plan Parcial

Nº total de viviendas. .... 855 viviendas.

Máximo nº de viviendas que pueden sustituirse por apartamentos:  $0,3 \times 855 = 256$

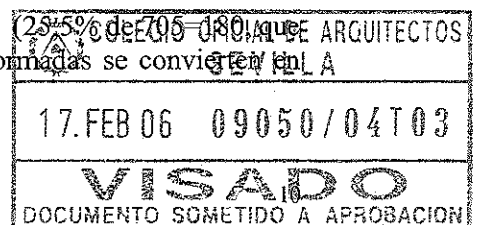
Número máximo de viviendas después de la transformación:

$$855 - 256 + 256 \times 3/2 = 983 \text{ viviendas.}$$

El incremento total de nº de viviendas de 128 viviendas se ha distribuido así:

Viviendas protegidas:  $188 - 150 = 38$  (50% de 150=75, que transformadas se convierten en 113)

Viviendas libres:  $795 - 705 = 90$  (25-5% de 705=180, que transformadas se convierten en 270)



▪ **Edificabilidad.**

0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (normativo)

Superficie del Sector = 161.311 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad Total = 161.311 x 0,7 = 112.918 m<sup>2</sup>t

Esta edificabilidad debe distribuirse así:

Mínima Terciaria. 0,1 x 112.918 = 11.292 m<sup>2</sup>t

Máxima Unifamiliar 0,15 x 112.918 = 16.938 m<sup>2</sup>t

La distribución del Plan Parcial es la siguiente:

Terciario 11.292 m<sup>2</sup>t (10% \*)

Unifamiliar 0 m<sup>2</sup>t ( 0% \*)

Plurifamiliar 101.626 m<sup>2</sup>t (90% \*)

---

TOTAL 112.918 m<sup>2</sup>t (\*)

La edificabilidad de vivienda protegida

Plurifamiliar protegida 16.938 m<sup>2</sup>t (15% \*)

▪ **Dotaciones de Espacios Libres y Equipamientos.**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 17.1,2º, a) de la LOUA, en suelo con uso característico residencial el estándar de reservas de dotaciones estará comprendido entre 30/55 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo de uso residencial.

El techo residencial de este Plan Parcial asciende a 101.626 m<sup>2</sup>t.

En consecuencia la reserva de dotaciones estará comprendida entre 30.488 m<sup>2</sup>s y 55.894 m<sup>2</sup>s.

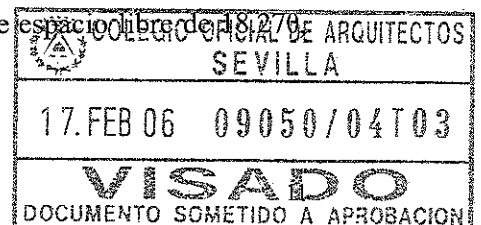
El Plan Parcial determina unas dotaciones que ascienden a 37.484 m<sup>2</sup>s.

De estas reservas, de 18 a 21 m<sup>2</sup>s /100 m<sup>2</sup>t residencial y nunca menos del 10% del Sector , lo que equivale a 18.292/21.341 m<sup>2</sup>t (el 10% equivale a 16.131 m<sup>2</sup>t), debe destinarse a Parques y Jardines.

El Plan Parcial califica 18.295 m<sup>2</sup>s de espacio libre público.

El Reglamento de Planeamiento obliga a reservar para unidades integrales (hasta 1000 viviendas) 15 m<sup>2</sup>s por vivienda para Jardines y 6 m<sup>2</sup>/vda para Áreas de Juego y Recreo, lo que equivale a 12.825 m<sup>2</sup> s de jardines y 5.130 m<sup>2</sup> de áreas de juego y recreo, lo que totalizan 17.955 m<sup>2</sup>s, inferiores a los 18.295 m<sup>2</sup>s proyectados.

Finalmente la ficha del sector exige una superficie de espacio libre de 18.295 m<sup>2</sup>s también inferiores a 18.295 m<sup>2</sup>s.



El Reglamento de Planeamiento exige las siguientes dotaciones de equipamiento.

Docente: 12 m<sup>2</sup>s/vda, equivalente a 10.260 m<sup>2</sup>s  
Deportivo: 6 m<sup>2</sup>s/vda, equivalente a 5.130 m<sup>2</sup>s  
SIPS: 4 m<sup>2</sup>t/vda, equivalente a 3.420 m<sup>2</sup>t

El Plan Parcial proyecta las siguientes reservas de equipamiento.

Docente. .... 10.464 m<sup>2</sup>s  
Deportivo. .... 5.244 m<sup>2</sup>s  
SIPS. .... 3.481 m<sup>2</sup>t

Estos valores igualan o superan las establecidas en la ficha del Sector:

Docente. .... 10.444 m<sup>2</sup>s  
Deportivo. .... 5.220 m<sup>2</sup>s  
SIPS. .... 3.480 m<sup>2</sup>t

Como equipamiento comercial, se exige el Reglamento de Planeamiento 2 m<sup>2</sup>t/vdas, que totalizan 1.710 m<sup>2</sup>t, cuando por imperativo del PGOU, el Sector se proyecta con 11.292 m<sup>2</sup>t.

Finalmente al artículo 17 de la LOUA exige entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable, que se corresponden con 565/1.129 plazas de aparcamientos.

El artículo 11.27.3 de las NNUU del PGOU establece que la reserva de aparcamientos del Plan será de 2 plazas/100 m<sup>2</sup>t residencial o de otros usos, situándose íntegramente en espacios anejos a la red viaria 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t.

En consecuencia la dotación más restrictiva es de 1.129 plazas.

El Plan Parcial proyecta bandas de aparcamientos anejas a la red viaria con una capacidad de 1.405 plazas, de las que 28 son para minusválidos.

## 11. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES.-

El Plano ORD-3, contiene el replanteo de todos los viarios.

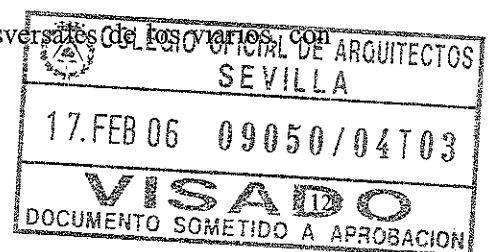
Se definen las coordenadas de todos los puntos singulares que definen la geometría respecto a las dos bases de replanteo situadas en una rotonda de ASGV-8 y otra en la zona central del Sector.

En cada tramo entre puntos, se define su longitud, si el tramo es recto, y el radio y el desarrollo cuando el tramo es curvo.

Los criterios de trazados ya fueron justificados en el apartado 8 de la Memoria.

Se acotan las dimensiones de las secciones de todos los viarios.

El Plano ORD-4, contiene el detalle de las secciones transversales de los viarios, con especificación del destino de sus distintos componentes.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE LA REINA DEL ALJARAFE

El Plano ORD-5, sitúa las rasantes en los puntos de la

En los Planos ORD-6.2 a ORD-6.4, se contienen los perfiles longitudinales de los viarios proyectados.

En el Plano ORD-6.1, se sitúan los perfiles transversales que se referencian en los longitudinales.

El Proyecto de Urbanización desarrollará estas previsiones sobre la rasante de los viarios, y podrá ajustarlas, dado que es el documento adecuado para su definición completa.

El criterio utilizado en la definición de rasantes es el de ajustarse todo lo posible a la topografía natural, variando la pendiente natural lo imprescindible.

Las pendientes no superan el 8% en ningún caso, en cumplimiento del Decreto 72/92 sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

## 12. ABASTECIMIENTO DE AGUA.-

El Plano ORD-11, contiene el trazado de la red de abastecimiento de agua e hidrantes.

Las redes proyectadas, se alimentan desde el nuevo trazado de la canalización general de abastecimiento DN-600, conectando a la misma en un punto, situado en el extremo occidental, con canalización DN-200, según se indica en planos. Se ha previsto en la zona este, una conexión igualmente DN-200, con las redes que deberán proyectarse en el Sector SR-11.

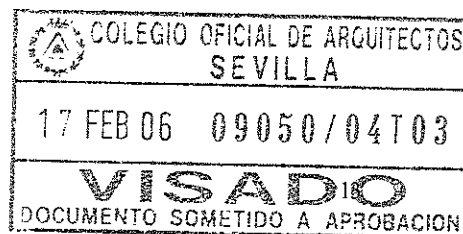
Las redes se proyectan con una configuración mallada, con diámetros según planos, formadas por un anillo principal en fundición DN-150, que une los dos puntos de conexión previstos, canalizaciones configurando un sistema mallado en polietileno DN-110, y ramales secundarios de DN-90.

Desde estas redes se dará servicio a los edificios a construir en las parcelas.

Se han previsto hidrantes conectados directamente a las canalizaciones de abastecimiento, en puntos en los que el diámetro de la canalización se al menos DN-100, y con preferencia al anillo principal, de forma que cualquier punto de las fachadas de las parcelas de la nueva urbanización, diste menos de 200 m de un hidrante.

En el diseño de la red se ha tenido en cuenta la ejecución en dos etapas, y por ello se han colocado válvulas de corte en los puntos de conexión de la fase de ejecución 1 con la 2.

Las conexiones de las redes al cinturón de  $\varnothing$  600 se sitúan en la primera fase de ejecución.



EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

### 13. SANEAMIENTO.-

El Plano ORD-8, recoge el trazado de la red proyectada.

Se proyectan dos vertidos.

Una red principal de tipo unitario que discurre por el Distribuidor 1, en sentido Este-Oeste, que recibe el vertido del Sector 11, y realizando el vertido al emisario E-221 que discurre paralelo al Arroyo Caño Real, previo alivio a dicho arroyo.

Las redes de saneamiento proyectadas discurren por los nuevos viales de la urbanización, siguiendo las vertientes de dichos viales.

Un segundo vertido en la zona Noroeste con un colector principal que discurre por el Viario 1, y que recibe un pequeño vertido procedente del Sector 11.

El trazado de la red es compatible con las fases de ejecución.

### 14. RED DE MEDIA TENSIÓN.-

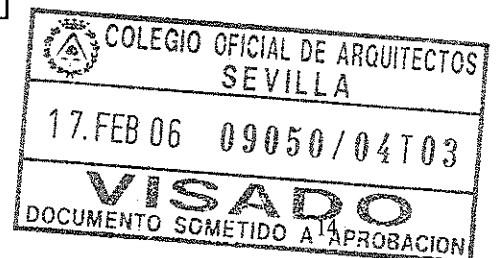
El Plano ORD-9, grafiá la red de media tensión proyectada.

En lo referente a las previsiones de potencia eléctrica para la zona urbanizada, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- o Superficie total.
- o Edificabilidad.
- o Número de Viviendas.
- o Uso.

Atendiendo a estos criterios, en la tabla siguiente se resumen las potencias previstas, expresadas en Kilowatios.

<b>Estimaciones de Potencia</b>	<b>SR-12</b>
Espacios Libres y Viales.	300
Equipamiento Docente.	1050
Equipamiento Deportivo.	530
S.I.P.S.	440
Uso Terciario.	1380
Viviendas.	6200
<b>TOTAL</b>	<b>9900</b>



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Por tanto la potencia prevista para el conjunto del Sector SR-12, es de 9.900 kW. Se han tenido en cuenta los coeficientes de simultaneidad establecidos en la normativa vigente, en el caso de viviendas.

Como infraestructura en media tensión de la zona urbanizada, se ha previsto un circuito de media tensión realizados mediante tres cables unipolares RHV-12/20 kV, con conductor de aluminio de 240 mm<sup>2</sup>, que se alimenta desde la subestación de nueva construcción, discurrendo en su tramo inicial por el Distribuidor 1.

El trazado que se diseña tiene en cuenta que la urbanización se realizará en dos fases. En ambos casos se ejecutarán las canalizaciones instalando los conductores de la primera fase, y completándose el trazado y cerrando el anillo en la segunda fase.

## 15. INFRAESTRUCTURA DE TELEFONÍA.

El Plano ORD-10, grafía la red proyectada.

Se han seguido los siguientes criterios:

- Conexión con canalización principal en cámaras de registro.
- Canalizaciones secundarias con arquetas de conexiones tipo D (100x100 cm.).
- Arquetas de conexiones finales para servicio de parcelas tipo H (70x80 cm.).

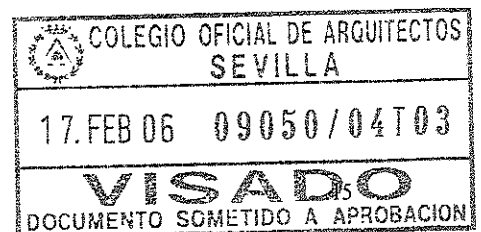
La infraestructura que se proyecta, parte de la canalización principal formada por 6 tubos DN-110, en particular de las cámaras de conexiones existentes en las rotondas del vial principal que discurre por la zona norte del sector. El servicio quedará garantizado, ya que existen dos centrales telefónicas independientes a las que se conecta esta canalización principal.

Las canalizaciones secundarias son en todos los casos de 4 tubos DN-65, y partiendo de las cámaras de conexiones, comunican la totalidad de las parcelas, en una configuración mallada, según se indica en planos. Se utilizan arquetas tipo D para derivaciones y cambios de dirección.

Para las conexiones finales a parcelas se han previsto arquetas tipo H, y canalizaciones de 4 tubos DN-65.

La red proyectada es compatible con las fases de ejecución.

Las conexiones a la canalización principal que discurre por el Sector SR-10, se producen por la UE-1. En los puntos de conexión de la red de UE-1, con la de UE-2, se han colocado arquetas tipo D para evitar el futuro levantamiento de acerado para efectuar la conexión.





## 16. INFRAESTRUCTURA DE GAS CANALIZADO.-

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

El Plano ORD-12, grafia el trazado de esta red, que se abastece desde la red en ejecución en el Sector SR-10, en una conducción de Ø 200.

El trazado es compatible con las fases de ejecución. Las conexiones con SR-10, se produce en la UE-1.

## 17. DETERMINACIONES DEL ARTICULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.-

### 17.1 Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización.-

La ficha del Sector SR-12, incluida en el Programa de Actuación del PGOU, en su apartado dedicado a la gestión, establece como sistema de actuación, la Compensación

En consecuencia corresponde a los propietarios del Sector la iniciativa y promoción de la transformación de estos terrenos mediante su urbanización, a través de Unidades de Ejecución.

Se divide el ámbito de gestión en dos unidades de ejecución, denominadas UE-1 y UE-2.

La UE-1, es de tres propietarios, incluyendo los sistemas generales adscritos. Uno de esos propietarios ha adquirido el suelo de los otros dos en contrato privado.

Los propietarios de la UE-2, se constituirán en Junta de Compensación.

### 17.2 Cargas que han de soportar los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución.-

#### a) Cesiones de Suelo.-

Libres de cargas y gravámenes del suelo correspondiente a los sistemas generales adscritos y los sistemas locales de espacios libres, equipamiento y viarios, salvo los equipamientos de titularidad privada. (comercial).

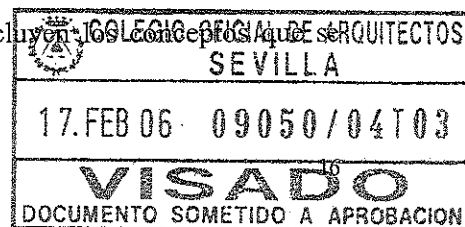
#### b) Cesiones de Aprovechamiento.-

Libres de cargas y gravámenes y urbanizados, los suelos en los que se localiza la cesión de aprovechamiento, del 10% de la total, que se identifican en el Plano ORD-7, (coincide con los suelos calificados como vivienda protegida).

#### c) Gastos de Urbanización.-

Los propietarios de los suelos incluidos en cada Unidad de Ejecución, soportarán los gastos de urbanización de su Unidad, y la parte proporcional de los gastos exteriores que le corresponden a la misma por el prorrateo de aquellos en proporción al aprovechamiento de cada Unidad.

En el capítulo de gastos de urbanización se incluyen los conceptos que se relacionan en el artículo 113 de la LOUA.



EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El Promotor deberá suscribir el ~~Acta de Aprobación de la Junta de Propietarios~~ ~~Acta de Aprobación de la Junta de Propietarios~~, previa  
aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización.

En el caso del PGOU de Mairena, se impone a los propietarios la obligación  
de sufragar los costos de los sistemas generales hasta la proporción establecida  
en su Estudio Económico Financiero.

Se abonará también por los propietarios el costo de levantamiento de las redes  
existentes en el interior de la Unidad, y que sean incompatibles con la  
ordenación.

Finalmente, abonaran los costos de mantenimiento de todas las obras y  
servicios hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades  
concesionarias o prestatarias de los servicios públicos, de los gastos  
correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el  
mantenimiento de los servicios y en la parte, en la que, conforme a la  
reglamentación o a las condiciones de prestación de éstos, no deba ser  
asumido por los propietarios.

Los costes de establecimiento y conservación, se acreditarán mediante  
certificación expedida por el Ayuntamiento.

#### **17.3 Plazos de Ejecución de las Obras de Urbanización.-**

Según lo regulado en el Plan de Etapas.

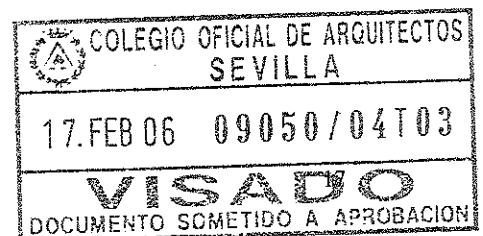
#### **17.4 Recepción de las Obras de Urbanización y Conservación de las mismas.-**

De conformidad con lo establecido en el artículo 153 de la LOUA, el deber de  
conservación de la obra urbanizadora corresponderá a la entidad ejecutadora de la  
urbanización, hasta la recepción de la misma por el municipio, a partir de cuyo  
momento, la conservación correrá por cuenta de éste.

La recepción de la obra urbanizadora se realizará siguiendo el procedimiento  
establecido a tal efecto en el artículo 154 de la LOUA y en el artículo 3.17 de las  
NNUU del PGOU.

#### **17.5 Garantías para el exacto cumplimiento del deber de Urbanizar.-**

Los Propietarios de la UE-1, y la Junta de Compensación de la UE-2, presentarán  
aval por importe del 7% del coste de las obras de Urbanización de cada Unidad,  
según evaluación económica de las mismas, realizada por el Plan Parcial y que se  
contiene en el documento denominado "Evaluación Económica de las Obras de  
Urbanización".



**17.6 Medios Económicos de los Promotores de la Urbanización**  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

El Promotor de este Plan Parcial y propietario mayoritario del Sector, tiene reconocida solvencia, y dispone de los medios económicos y financieros necesarios para acometer el presente desarrollo urbanístico.

**18. EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS.-**

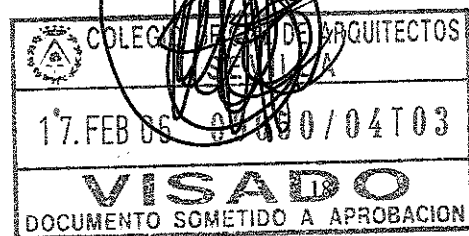
Podrá simultanearse la ejecución de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución, de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando sea necesaria.
- b) Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.
- c) La previsibilidad, apreciada por el municipio, de que al tiempo de terminación de la edificación, la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiriera la condición de solar, y se haya formalizado aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- d) Asunción expresa y formal por el propietario, del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación o instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como el compromiso de consignación de esta condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que implique traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación, o parte de las mismas.
- e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización correspondientes a la fase de ejecución de la misma en la que se encuentre situada la edificación.

Sevilla, Febrero de 2006.

El Promotor.

El Arquitecto.



REFUNDIDO  
TEXTO REFUNDIDO MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SR-12 DEL SUELO  
URBANIZABLE "CAMINO DEL JARDINILLO". MAIRENA DEL ALJARAFE.  
(SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4: NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Ámbito Territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Sector SR-12.

La delimitación del Sector se contiene en la documentación gráfica del Documento Nº 3, Plano ORD-1.

Artículo 2: Vigencia y Modificación.

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida.

No obstante el Plan podrá ser modificado en los supuestos y por el procedimiento legalmente establecido.

Artículo 3: Documentación del Plan Parcial.

El Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

- DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA
- DOCUMENTO Nº 2: PLANOS DE INFORMACIÓN
- DOCUMENTO Nº 3: PLANOS DE PROYECTO
- DOCUMENTO Nº 4: NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
- DOCUMENTO Nº 5: NORMAS URBANÍSTICAS DE GESTIÓN:  
PLAN DE ETAPAS Y FASES DE EJECUCIÓN
- DOCUMENTO Nº 6: EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE  
URBANIZACIÓN

TITULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4: Régimen Urbanístico.

El PGOU de Mairena, clasifica este suelo como Urbanizable Sectorizado.

En consecuencia, el contenido urbanístico legal del derecho de los propietarios de este suelo, será el correspondiente a esta clasificación, de acuerdo a lo regulado en el Capítulo II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. (Ley 7/2002, de 17 de Diciembre).

El artículo 50.D LOUA, establece los derechos de los propietarios de este suelo.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALBARRACÍN

La Administración no tiene previsto la ejecución pública directa del planeamiento de este suelo.

El artículo 51. A y B LOUA, establece los deberes de los propietarios de este suelo, siendo en este caso, privado, el sistema de ejecución previsto.

El artículo 53 LOUA, establece el regimen de este suelo en tanto no cuente con ordenación pormenorizada.

Una vez se obtenga la aprobación definitiva del Plan Parcial, el regimen urbanístico aplicable será el que se contiene en el artículo 54 de la LOUA.

El aprovechamiento medio del Área de Reparto al que pertenece este suelo (1º Cuatrienio) es de 0,465337 UA/m<sup>2</sup>.

En el Documento Nº 5 de este Plan, "Plan de Etapas", se contiene con detalle las determinaciones de programación y gestión para la materialización de los derechos y deberes de los propietarios.

Asimismo serán de aplicación a estos suelos todas las determinaciones del Capítulo III, del Título XI del PGOU de Mairena: "Regimen del Suelo Urbanizable".

En caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de edificación, se comunicará la aparición de los mismos a la Consejería de Cultura, y se paralizará cautelarmente la zona afectada, en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Asimismo, el aprovechamiento bajo rasante que otorga el Plan Parcial al propietario de la parcela quedará suspendido, y se delimitará el nuevo aprovechamiento que puede materializarse y patrimonializarse por el titular, y que será el compatible con los citados restos arqueológicos.

### **TITULO III: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**

#### **CAPÍTULO 1: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-**

##### **Artículo 5:**

El Proyecto de Urbanización será único para la totalidad del Sector.

Dado que la ejecución esta prevista en dos etapas, el Proyecto de Urbanización delimitará los elementos de urbanización que son exclusivos de cada etapa e identificará aquellos otros que sean comunes a ambas.

Se separarán los costos de ejecución de la urbanización correspondientes a cada Unidad de Ejecución.

Si en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización no estuviesen aprobados los Proyectos de Obra de los Viarios Sistemas Generales que rodean al Sector, el Proyecto de Urbanización contendrá previsiones sobre rasantes e infraestructuras de los mismos.



Aunque se indicarán con carácter no normativo, y a fin de producir la necesaria coordinación con las determinaciones del Sector, ~~deberán ser consideradas por los redactores de los Proyectos de Obra de los Sistemas Generales.~~

En caso contrario, el Proyecto de Ejecución ajustará sus determinaciones a las de los Proyectos de Obra de esos Sistemas Generales.

El Proyecto de Ejecución desarrollará las determinaciones del Plan Parcial relativas a la urbanización con el grado de desarrollo suficiente para la ejecución de la obra, pudiendo ajustar sus determinaciones de manera justificada y siempre que no se altere la zonificación.

En este sentido, podrán ajustarse las rasantes definidas en el Plan Parcial y modificarse los trazados de redes de infraestructuras y la bases de cálculo recogidas en el Plan Parcial, siempre que se justifique su idoneidad, y en base al completo desarrollo que el Proyecto de Urbanización realiza respecto de las previsiones del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización definirá las fases de ejecución en las que se divida la ejecución de la urbanización, justificándose su coherencia y su independencia funcional y cumpliendo las condiciones establecidas en el documento Normas Urbanísticas de Gestión.

El Proyecto de Urbanización incorporará las medidas correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General y en la Declaración de Impacto Ambiental que sean de aplicación.

El Proyecto de Urbanización cumplirá con las determinaciones establecidas por las Compañías Suministradoras en su preceptivos Informes del Plan Parcial, así como con las Normas de diseño de estas empresas suministradoras.

El Proyecto de Urbanización cumplirá con las determinaciones establecidas en el PGOU en su Título 7. "Normas de Urbanización".

## **CAPÍTULO 2: ESTUDIOS DE DETALLE.-**

### **Artículo 6: Ámbito.**

El ámbito de los Estudios de Detalle que se desarrollen, comprenderá los suelos sobre los que se vayan a alterar ó completar parámetros urbanísticos del Plan Parcial, y como mínimo el de una parcela de las definidas en el Plan Parcial.

### **Artículo 7: Obligatoriedad de su Redacción.**

Será necesario redactar Estudio de Detalle en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se plantee la edificación parcial de una de las parcelas definidas en el Plan Parcial, y no se tramite Proyecto Básico de edificación de la totalidad de la parcela.
- b) Cuando se desee efectuar transvases de edificabilidad y nº de viviendas entre parcelas del Plan Parcial.
- c) Cuando se desee modificar los criterios de ordenación de volúmenes de una o más parcelas, respecto de los contenidos en el Plano ORD-14 "Propuesta de Imagen".



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- d) Cuando se desee trazar nuevo viario secundario o modificar, la localización pormenorizada del suelo dotacional público.
- e) Cuando se desee la parcelación de una parcela calificada PL2 ó Terciario.

El Estudio de Detalle se tramitará previo o simultáneamente al Proyecto de Parcelación.

- f) Cuando se desee adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes, definidas en el Plan Parcial, el trazado local del viario secundario o la localización del suelo público dotacional.

**Artículo 8: Determinaciones de los Estudios de Detalle.**

Los Estudios de Detalle limitarán sus determinaciones, a las permitidas a estos instrumentos de desarrollo en el artículo 15 de la LOUA, no pudiendo en ningún caso contener las determinaciones que se citan en el apartado 2 de ese artículo 15.

**Artículo 9: Contenido de los Estudios de Detalle, cuando se redacten como consecuencia de la edificación parcial de una parcela o de operaciones de Parcelación.**

Se ajustarán con carácter general al contenido establecido en la legislación urbanística vigente.

Cuando se redacte como consecuencia de la edificación parcial de una parcela y no se desee presentar Proyecto Básico de la totalidad de la parcela, o bien cuando se redacten con carácter previo o simultáneo a una operación de parcelación, el Estudio de Detalle contendrá además las siguientes determinaciones:

- Ordenación de Volúmenes, sobre y bajo rasante.
- Delimitación de las áreas de suelo que se vinculan unívocamente con cada una de las edificaciones que se definan en la ordenación de volúmenes.
- Se definirá para cada una de las áreas de edificación, los usos, la edificabilidad y nº de viviendas, en caso de uso residencial, y la dotación de aparcamientos.
- Delimitación de las áreas de suelo que se destinen a espacios libres de uso mancomunado al servicio de las diferentes edificaciones de la parcela, si ha lugar.

Se especificará también su edificabilidad.

- Definición de alineaciones y rasantes de los viarios interiores de titularidad privada que se proyecten.
- Definición de los accesos de vehículos a las construcciones bajo rasante.



### CAPÍTULO 3: PARCELACIONES.

#### Artículo 10: Regimen de las Parcelaciones.

Las parcelaciones urbanísticas se regirán por lo preceptuado en la Sección Sexta, Capítulo II, Título II, artículo 66 a 68 de la LOUA.

#### Artículo 11: Proyecto de Parcelación.

Será necesario la tramitación de Proyecto de Parcelación cuando se desee la división de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Parcelación definirá los parámetros urbanísticos de las parcelas resultantes de la división, fruto del reparto de los parámetros de la parcela de procedencia entre las nuevas parcelas proyectadas.

Asimismo se identificaran en cada parcela resultantes, las cargas, afecciones y servidumbres que le correspondan por distribución o traslado de las existentes en la parcela de origen.

El contenido de los Proyectos de Parcelación se ajustará a las determinaciones del Plan Parcial y a las reglas establecidas en los artículos 66 a 68 de la LOUA.

### TITULO IV: REGULACIÓN DE LOS USOS

#### Artículo 12: Usos Proyectados.

Este Plan Parcial establece los siguientes usos pormenorizados.

1. Espacio Libre Público, en sus dos categorías de Jardines y Áreas de Juego y Recreo.
2. Viario y aparcamiento-público.
3. Equipamiento Públicos.   .- Escolar  
  .- Deportivo  
  .- Administrativo  
  .- Sanitario  
  .-Otros Equipamientos de interés público y social
4. Residencial Plurifamiliar Protegido Tipo 1 en edificio exclusivo.
5. Residencial Plurifamiliar Protegido Tipo 1, con Terciario en planta baja.
6. Residencial Plurifamiliar Libre Tipo 1, con terciario en planta baja.
7. Residencial Plurifamiliar Libre Tipo 2





**Artículo 13: Condiciones de los Usos.**

Los usos pormenorizados relacionados en el artículo 12, están incluidos en la Clasificación de usos que establece el artículo 56 del PGOU de Mairena del Aljarafe

Todos ellos cumplirán las condiciones que para los mismos se establecen en el Titulo V, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Mairena del Aljarafe.

Asimismo cumplirán las condiciones establecidas para la zona en la que estén implantados, y que se contienen en el Titulo V de estas Normas Urbanísticas.

**TITULO V: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 14:**

Las edificaciones y su reurbanización complementaria, que se proyecten el ámbito de este Plan Parcial, se ajustará a las determinaciones contenidas en el Titulo 6 de las Normas del PGOU de Mairena del Aljarafe, "Condiciones Generales de la Edificación", en cumplimiento de lo establecido en el apartado 1, del artículo 6.1 de las NNUU del PGOU.

Estas Normas definen las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso al que se destinen, y por las Normas particulares de la zona en la que se localicen.

**TITULO VI: NORMAS PARTICULARES DE ZONAS**

**CAPÍTULO 1: ESPACIO LIBRE PÚBLICO.-**

**Artículo 15: Ámbito.**

Serán de aplicación en las parcelas en las que se asigna este uso en el planos de Calificación ORD

**Artículo 16: Condiciones.**

El Proyecto de estos espacios se ajustará a las condiciones del Titulo V establecidos para este uso en el Capitulo VI de las NNUU del PGOU de Mairena.

Asimismo cumplirán las determinaciones contenidas en la normativa sectorial aplicable, en especial en las Áreas de Juegos de niños.

En parcelas de superficie superior a 2.500 m<sup>2</sup>, y en relación a los usos deportivos y sociales permitidos en el artículo 5.30.1 de las NNUU del PGOU, las edificaciones correspondientes a esos usos se atenderán a las siguientes limitaciones:

- a) Su altura será de 1 planta
- b) La edificabilidad máxima de la suma de todas las edificaciones de esos usos implantados no superará 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de parcela neta



Se permitirán asimismo elementos de instalaciones tales como monolitos de acometidas a infraestructuras, buzones de recogida de basura, y otros similares.

Cuando esos usos sean de titularidad privada, se autorizarán mediante concesión administrativa dado su carácter de dominio público.

No se permite las subdivisión por parcelación de las parcelas así calificadas.

El diseño y la ejecución de los jardines, cumplirán las condiciones que se recogen en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU, relativas a la elección de especies autóctonas, aptas para el clima y suelo de estos terrenos, a la reutilización del manto vegetal, a la utilización de sistemas eficientes de riego, y al mantenimiento de la topografía original del terreno, salvo las necesarias adaptaciones a las rasantes de los viarios circundantes.

Las áreas peatonales con tratamiento duro no podrán exceder el 20% de la superficie total de las zonas calificadas como Espacios Libres

**Artículo 17: Dominio.**

Estas parcelas serán de dominio público.

**CAPÍTULO 2: VIARIO Y APARCAMIENTO PÚBLICO.-**

**Artículo 18: Ámbito.**

Serán de aplicación en los suelos con esa Calificación en el plano ORD

Se incluyen las siguientes categorías:

Distribuidor  
Viario

**Artículo 19: Condiciones.**

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las condiciones establecidas para este uso, en el Capítulo VII del Título 5 de las NNUU del PGOU de Mairena, y a las determinaciones de la Normativa Sectorial aplicable.

Su diseño cumplirá con las determinaciones contenidas en el Título VII, "Normas de Urbanización" de las NNUU del PGOU, con las determinaciones establecidas en los planos correspondientes de este documento, y con el Decreto 72/92 de Presidencia de la Junta de Andalucía sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Las modificaciones que introduzca el Proyecto de Urbanización en el diseño del viario respecto de las determinaciones de este Plan Parcial, no podrán alterar la dotación de aparcamientos exigida en el artículo 11.27.3 de las NNUU del PGOU.

Se permite la situación de elementos de instalaciones en las aceras o en bandas de aparcamientos (con elevación de 14 cm del piso respecto de la cota de aparcamiento), tales como buzones de recogida de basuras, armarios de instalaciones, etc. Estos elementos no podrán reducir los itinerarios practicables para minusválidos.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

**Artículo 20: Dominio.**

Estos suelos serán de dominio público.

**CAPÍTULO 3: EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.-**

**Artículo 21: Ámbito.**

Se aplicarán estas Normas a las parcelas calificadas en el plano ORD-2, con los siguientes usos pormenorizados:

- a) Equipamiento Escolar (ESC)
- b) Equipamiento Deportivo (DEP)
- c) Equipamiento Administrativo (SOC. ADMIN.)
- d) Equipamiento Sanitario (SOC. SAN)
- e) Otros equipamientos de Interés Público y Social (SOC. CULT.)

**Artículo 22: Condiciones.**

Las edificaciones que se proyecten en estas parcelas y sus urbanizaciones complementarias, se ajustarán a las determinaciones del Capítulo 5 del Título 5 de las NNUU del PGOU y a las determinaciones de la normativa sectorial aplicable.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de 3 plantas, y estarán retranqueadas de todos sus linderos un mínimo de 3 m, que deberán ajardinarse, para mantener la tipología ciudad-jardín utilizada de forma predominante en este Plan Parcial, con el objetivo de imprimir este carácter de ciudad-jardín a este desarrollo urbano, al que deben colaborar igualmente los equipamientos públicos.

La dotación de aparcamientos se ajustará a lo establecido en el artículo 5.43.3 de las NNUU del PGOU.

El resto de parámetros se dejan libres, salvo las limitaciones anteriormente reseñadas de la normativa de rango superior y la sectorial, con la finalidad de permitir la mayor flexibilidad posible a la gran cantidad de usos que pueden albergar, y por cuanto su carácter público garantiza su control.

**Artículo 23: Dominio.**

Estos suelos son de dominio público.

**CAPÍTULO 4: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO TIPO 1.-**

**Artículo 24: Ámbito.**

Se aplicará esta Ordenanzas a las parcelas Calificadas en el Plano ORD-2, como PP1.



**Artículo 25: Condiciones de Uso.**

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

El uso característico es el residencial plurifamiliar ó colectivo, caracterizado por desarrollarse en régimen de propiedad horizontal y disponer de elementos comunes para todas las viviendas incluidas en el edificio, y en regimen de vivienda protegida.

Sobre rasante, se permite, en plantas bajas, el uso terciario, como compatible, y en las siguientes categorías:

- Comercio, con las limitaciones del Artículo 5.20 de la NNUU del PGOU.
- Oficinas, en todas sus categorías, con las limitaciones del artículo 5.24 de las NNUU del PGOU.
- Hostelería, en la categoría "sin actividad comercial".

Bajo rasante, será obligado el uso de garaje-aparcamiento, en extensión suficiente para obtener la dotación de 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos del uso residencial, ó 1 plaza por vivienda, utilizándose el estándar más restrictivo, y 1 plaza/50 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario.

Como uso complementario se permiten tanto en plantas sobre rasante y bajo rasante, trasteros al servicio de las viviendas implantadas en la edificación.

**Artículo 26: Condiciones de Parcelación.**

No se permite la división de las parcelas definidas en el Plan Parcial con esta Calificación.

**Artículo 27: Situación de la Edificación.**

La edificación situará su planta baja, alineada al lindero que da fachada al Viario 1, en toda la longitud de la fachada de la planta baja.

No se exige alineación obligatoria de la edificación, en ninguna de sus plantas, al resto de los linderos (a Viarios 2, 4, 5, Distribuidor 2 y Espacios Libres), pudiendo retranquearse la edificación libremente, respecto de ellos.

Se permite la ocupación sobre y bajo rasante de la parcela, en el 100% de su superficie.

**Artículo 28 Alturas.**

La altura máxima es de PB+5, con una altura máxima de cornisa de 20 m.

La altura está grafiada en cada parcela, en el plano ORD-2.

La altura libre en uso residencial se establece en 2,70 m. Esta altura podrá reducirse a 2,20 cm en baños, aseos, vestíbulos, pasillos, y en el 20% de la superficies útiles de las habitaciones. En cocinas las alturas libres podrán reducirse a 2,40 m.

La altura libre mínima para usos no residenciales será la especificada en el Artículo 6.32 de las NNUU del PGOU.



La medición de la altura de cornisa se realizará desde la rasante exterior hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta cerrada.

Como rasante exterior se tomará el valor medio de las rasantes del perímetro de la parcela ((valor máximo – valor mínimo)/2).

**Artículo 29: Ordenación Volumétrica.**

Salvo las limitaciones establecidas en los artículos 27 y 28, se le permite a los edificios una ordenación volumétrica libre, pudiendo presentar retranqueos en el plano de fachada, y cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos no podrán exceder en 1 m, las alineaciones exteriores de las parcelas.

No se exigen distancias a linderos, salvo la obligación de situar la planta baja, alineada al lindero frontal al Viario 1.

Sólo podrá proyectarse una única edificación en cada parcela.

Las rampas de acceso a los sótanos podrán situarse dentro de la edificación sobre rasante, o en el espacio libre de la edificación.

**Artículo 30: Edificabilidad y nº de Viviendas.**

Ambos parámetros están definidos en los cuadros del Plano ORD-2, y en los cuadros de características de la Memoria de este Plan Parcial.

**Artículo 31: Dotación de Aparcamientos.**

Según la dotación indicada en el artículo 25.

**Artículo 32: Cerramientos de Parcela.**

No se permite vallar los espacios libres de edificación de la parcela, que serán de acceso público.

**Artículo 33: Construcciones Auxiliares.**

Se permiten exclusivamente elementos de instalaciones, en los espacios libres de parcela, tales como transformadores, cuadros de alumbrado, armarios de instalaciones, etc. .

**Artículo 34: Patios.**

Se permiten patios de luces cerrados, en las condiciones de las Ordenanzas Generales de la edificación.

**Artículo 35: Soportales.**

Se permiten soportales y plantas bajas diáfanos, con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Generales de la edificación.



**Artículo 36: Condiciones Estéticas.**

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Se prohíbe el revestimiento íntegro de fachadas exteriores con pinturas sobre enfoscados o morteros monocapas.

Estos revestimientos sólo se autorizan, en combinación con ladrillo cara vista o chapados.

**Artículo 37: Titularidad.**

Estos suelos son de titularidad pública dado que el Plan Parcial localiza en ellos la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento del Sector.

**CAPÍTULO 5: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO TIPO 1, CON  
TERCIARIO OBLIGATORIO EN PLANTA BAJA.-**

**Artículo 38: Ámbito.**

Se aplicará esta Ordenanzas a las parcelas Calificadas en el Plano ORD-2, como PP1+T

**Artículo 39: Condiciones de Uso.**

El uso característico es el residencial plurifamiliar ó colectivo, caracterizado por desarrollarse en régimen de propiedad horizontal y disponer de elementos comunes para todas las viviendas incluidas en el edificio, y en régimen de vivienda protegida.

En planta bajas se localizará uso terciario como compatible, y obligado, en la cuantía mínima que se especifica en los cuadros de características incluidos en el Plano ORD-2, y en la Memoria del Plan Parcial y en las siguientes categorías:

Comercio, con las limitaciones del artículo 5.20 de las NNUU del PGOU.  
Oficinas, en todas sus categorías, con las limitaciones del artículo 5.24 de las NNUU del PGOU.  
Hostelería, en la categoría "sin actividad musical".

Bajo rasante, será obligado el uso de garaje-aparcamiento, en extensión suficiente para obtener la dotación de 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos del uso residencial, ó 1 plaza por vivienda, -utilizándose el estándar más restrictivo-, y 1 plaza/50 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario.

Como uso complementario, se permite, en plantas sobre y bajo rasante, trasteros al servicio de las viviendas implantadas en la edificación.

**Artículo 40: Condiciones de Parcelación.**

No se permite la división de las parcelas definidas en el Plan Parcial con esta Calificación.

**Artículo 41: Situación de la Edificación.**

La edificación situará su planta baja alineada al lindero que da fachada al Viario 1, en toda la longitud de la misma.



No se exige alineación obligatoria de la edificación en ninguna de sus plantas, los linderos frontales a los Viarios 2 y 4 y al Espacio Libre Municipal, pudiéndose atacar la edificación libremente, respecto de esos tres linderos.

Se permite la ocupación sobre y bajo rasante de la parcela, en el 100% de su superficie.

**Artículo 42** **Alturas.**

La altura máxima es de PB+5, con una altura máxima de cornisa de 20 m.

La altura está grafiada en cada parcela, en el plano ORD-2.

La altura libre en uso residencial se establece en 2,70 m. Esta altura podrá reducirse a 2,20 m en baños, aseos, vestíbulos, pasillos, y en el 20% de la superficies útiles de las habitaciones. En cocinas las alturas libres podrán reducirse a 2,40 m.

La altura libre mínima para usos no residenciales será la especificada en el artículo 6.32 de las NNUU del PGOU.

La medición de la altura de cornisa se realizará desde la rasante exterior hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta permitida.

Como rasante exterior se tomará el valor medio de las rasantes del perímetro de la parcela ((valor máximo – valor mínimo)/2).

**Artículo 43:** **Ordenación Volumétrica.**

Salvo las limitaciones establecidas en los artículos 41 y 42, se le permite a los edificios una ordenación volumétrica libre, pudiendo presentar retranqueos en el plano de fachada, y cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos no podrán exceder en 1 m, las alineaciones exteriores de las parcelas.

No se exigen distancias a linderos, salvo la obligación de situar la planta baja, alineada al lindero frontal al Viario 1.

Sólo podrá proyectarse una única edificación en cada parcela.

Las rampas de acceso a los sótanos podrán situarse dentro de la edificación sobre rasante, o en el espacio libre de la edificación.

**Artículo 44:** **Edificabilidad y nº de Viviendas.**

Ambos parámetros están definidos en los cuadros del Plano ORD-2, y en los cuadros de características de la Memoria de este Plan Parcial.

La edificabilidad terciaria es un valor mínimo.

La edificabilidad residencial es un valor máximo, pudiéndose reducir el tope residencial y aumentar el terciario.



**Artículo 45: Dotación de Aparcamientos.**  
Según la dotación indicada en el artículo 39.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

**Artículo 46: Cerramientos de Parcela.**

No se permite vallar los espacios libres de edificación de la parcela, que serán de acceso público.

**Artículo 47: Construcciones Auxiliares.**

Se permiten exclusivamente elementos de instalaciones, en los espacios libres de parcela, tales como transformadores, cuadros de alumbrado, armarios de instalaciones, etc. .

**Artículo 48: Patios.**

Se permiten patios de luces cerrados, en las condiciones de las Ordenanzas Generales de la edificación.

**Artículo 49: Soportales.**

Se permiten soportales y plantas bajas diáfanas, con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Generales de la edificación.

**Artículo 50: Condiciones Estéticas.**

Se prohíbe el revestimiento integro de fachadas exteriores con pinturas sobre enfoscados o morteros monocapas.

Estos revestimientos sólo se autorizan en combinación con ladrillo cara vista o chapados.

**Artículo 51: Titularidad.**

Estos suelos son de titularidad pública dado que el Plan Parcial localiza en ellos la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento del Sector.

## **CAPÍTULO 6: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE TIPO 1, CON TERCARIO OBLIGATORIO EN PLANTA BAJA.-**

**Artículo 52: Ámbito.**

Se aplicará esta Ordenanzas a las parcelas Calificadas en el Plano ORD-2, como PL1+T

**Artículo 53: Condiciones de Uso.**

El uso característico es el residencial plurifamiliar ó colectivo, caracterizado por desarrollarse en régimen de propiedad horizontal y disponer de elementos comunes para todas las viviendas incluidas en el edificio, y en régimen de vivienda libre.





En planta baja, se localizará uso terciario, como compatible y obligado, en la cuantía mínima que se especifica en los cuadros de cuantías mínimas fijados en el Plano ORD-2, y en la Memoria y en las siguientes categorías:

Comercio, con las limitaciones del artículo 5.20 de las NNUU del PGOU.  
Oficinas, en todas sus categorías, con las limitaciones del artículo 5.24 de las NNUU del PGOU.  
Hostelería, en la categoría "sin actividad musical".

Bajo rasante, será obligado el uso de garaje-aparcamiento, en extensión suficiente para obtener la dotación de 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos del uso residencial, ó 1 plaza por vivienda, -utilizándose el estándar más restrictivo-, y 1 plaza/50 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario.

Como uso complementario, se permite, en plantas sobre y bajo rasante, trasteros al servicio de las viviendas implantadas en la edificación.

La titularidad del subsuelo de estas parcelas será privada, con las limitaciones establecidas en el artículo 6.32 de las NNUU del PGOU y en el artículo 49.3 de la LOUA.

**Artículo 54: Condiciones de Parcelación.**

No se permite la división de las parcelas definidas en el Plan Parcial con esta Calificación.

**Artículo 55: Situación de la Edificación.**

La edificación situará su planta baja alineada al lindero que da fachada al Viario 1, en toda la longitud de la misma.

No se exige alineación obligatoria de la edificación en ninguna de sus plantas, a los linderos frontales de los Viarios 2 y 4 y al Espacio Libre M4, pudiendo retranquearse la edificación libremente, respecto de esos tres linderos.

Se permite la ocupación sobre y bajo rasante de la parcela, en el 100% de su superficie.

**Artículo 56: Alturas.**

La altura máxima es de PB+5, con una altura máxima de cornisa de 20 m.

La altura está grafiada en cada parcela, en el plano ORD-2.

La altura libre mínima en uso residencial se establece en 2,70 m. Esta altura podrá reducirse a 2,20 cm en baños, aseos, vestíbulos, pasillos, y en el 20% de la superficies útiles de las habitaciones. En cocinas las alturas libres podrán reducirse a 2,40 m.

La altura libre mínima para usos no residenciales será la especificada en el artículo 6.32 de las NNUU del PGOU.

La medición de la altura de cornisa se realizará desde la rasante exterior hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta permitida.

Como rasante exterior se tomará el valor medio de las rasantes del perímetro de la parcela ((valor máximo - valor mínimo)/2).



**Artículo 57: Ordenación Volumétrica.**

Salvo las limitaciones establecidas en los artículos 55 y 56, se le permite a los edificios una ordenación volumétrica libre, pudiendo presentar retranqueos en el plano de fachada, y cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos no podrán exceder en 1 m, las alineaciones exteriores de las parcelas.

No se exigen distancias a linderos, salvo la obligación de situar la planta baja, alineada al lindero frontal al Viario 1.

Sólo podrá proyectarse una única edificación en cada parcela.

Las rampas de acceso a los sótanos podrán situarse dentro de la edificación sobre rasante, o en el espacio libre de la edificación.

**Artículo 58: Edificabilidad y nº de Viviendas.**

Ambos parámetros están definidos en los cuadros del Plano ORD-2, y en los cuadros de características de la Memoria de este Plan Parcial.

La edificabilidad terciaria es un valor mínimo.

La edificabilidad residencial es un valor máximo, pudiéndose reducir el tope residencial y aumentar el terciario.

**Artículo 59: Dotación de Aparcamientos.**

Según la dotación indicada en el artículo 53.

**Artículo 60: Cerramientos de Parcela.**

No se permite vallar los espacios libres de edificación de la parcela, que serán de acceso público.

**Artículo 61: Construcciones Auxiliares.**

Se permiten exclusivamente elementos de instalaciones, en los espacios libres de parcela, tales como transformadores, cuadros de alumbrado, armarios de instalaciones, etc. .

**Artículo 62: Patios.**

Se permiten patios de luces cerrados, en las condiciones de las Ordenanzas Generales de la edificación.

**Artículo 63: Soportales.**

Se permiten soportales y plantas bajas diáfanos, con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Generales de la edificación.



**Artículo 64: Condiciones Estéticas.**

Se prohíbe el revestimiento íntegro de fachadas exteriores con pinturas sobre enfoscados o morteros monocapas.

Estos revestimientos sólo se autorizan en combinación con ladrillo cara vista o chapados.

**Artículo 65: Titularidad.**

Los suelos con esta calificación son de titularidad privada, correspondiendo a su propietario el aprovechamiento, tanto en el vuelo como en el subsuelo.

**CAPÍTULO 7: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE TIPO 2.-**

**Artículo 66: Ámbito.**

Se aplicará esta Ordenanza a las parcelas Calificadas en el Plano ORD-2, como PL2.

**Artículo 67: Condiciones de Uso.**

El uso característico es el residencial plurifamiliar ó colectivo, caracterizado por desarrollarse en régimen de propiedad horizontal y disponer de elementos comunes para todas las viviendas incluidas en el edificio, y en régimen de vivienda libre.

Sobre rasante, se permite, en plantas bajas, el uso terciario, como compatible, y en las siguientes categorías:

- Comercio, con las limitaciones del Artículo 5.20 de la NNUU del PGOU.
- Oficinas, en todas sus categorías, con las limitaciones del artículo 5.24 de las NNUU del PGOU.
- Hostelería, en la categoría "sin actividad comercial".

Bajo rasante, será obligado el uso de garaje-aparcamiento en extensión suficiente, para obtener la dotación de 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos ó 1 plaza por vivienda, utilizándose el estándar más restrictivo, y 1 plaza/50 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario.

Como uso complementario, se permite, en plantas sobre y bajo rasante, trasteros al servicio de las viviendas implantadas en la edificación.

La titularidad del subsuelo de estas parcelas será privada, con las limitaciones establecidas en el artículo 6.32 de las NNUU del PGOU y en el artículo 49.3 de la LOUA.

**Artículo 68: Condiciones de Parcelación.**

Se permite la subdivisión de las parcelas definidas en el Plan Parcial, con esta Calificación, en lotes menores.

Las operaciones de parcelación de estas parcelas necesitarán la tramitación previa o simultánea de Estudio de Detalle cuyo contenido se ajustará a las determinaciones del artículo 9 de estas NNUU.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Las parcelas resultantes estarán constituidas por las áreas de suelo vinculadas unívocamente a cada una de las edificaciones definidas en la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle.

En los casos que el Estudio de Detalle delimite áreas con destino a espacios libres privados de uso mancomunado, al servicio de las edificaciones implantadas en la parcela de origen, el Proyecto de Parcelación especificará, para esa parcela o resto de finca, que la titularidad de la misma corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que sirve, en régimen de copropiedad.

Estas parcelas o restos de fincas serán indivisibles.

**Artículo 69: Situación de la Edificación.**

La ordenación de la edificación en el interior de las parcelas, se ajustará a los criterios que se contienen en el Plano ORD-14 "Propuesta de Imagen".

Estas pautas de ordenación, son orientativas, pudiendo efectuar el proyecto de edificación los ajustes necesarios en relación a las dimensiones de los edificios representados, y a la configuración de sus volúmenes, aunque debe mantenerse el criterio expresado en el Plano ORD-14.

No puede entenderse por tanto, el contenido del Plano ORD-14, como áreas de movimiento de la edificación.

Puede asimismo modificarse, incluso los criterios de ordenación del Plano ORD-14, mediante la interposición de Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, de acuerdo a lo establecido en el Art. 7.c).

Las edificaciones sobre rasante se separarán de los linderos de sus parcelas, una distancia mínima igual a  $H/2$ , siendo H la altura de cornisa de las edificaciones, salvo en los linderos frontales, respecto a los que las edificaciones se situarán obligatoriamente a una distancia de 3 m.

Para el cumplimiento de esta condición será suficiente que los puntos más salientes de la edificación en planta tipo, se sitúen en una línea paralela 3 m al lindero frontal.

En edificaciones en esquinas, con dos fachadas frontales, la situación obligatoria a 3 m del lindero frontal se exige sólo en uno de los linderos, pudiendo retranquearse en el otro lindero frontal una distancia del mismo, superior a 3 m.

La distancia entre edificaciones sobre rasante de una misma parcela, será mayor o igual a  $H/2$ , siendo H la altura de cornisa de las edificaciones.

Las edificaciones bajo rasante, podrán exceder un máximo de 4 m sobre los puntos más salientes de la proyección de la edificación sobre rasante, debiendo en cualquier caso estar retranqueada un mínimo de 3 m de todos los linderos de la parcela.

Las rampas de acceso a garaje podrán exceder el ámbito determinado para la edificación bajo rasante, pero no podrán situarse nunca en una banda de 3 m paralela a los linderos frontales.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Se exceptúan las edificaciones en su quinto o sexto planta que podrán ocupar esa banda de 3 m, con la condición, de que se cree un espacio libre detrás de la rampa, entre ella y la edificación, de al menos 3 m de anchura.

Los espacios libres de edificación (sobre y bajo rasante) se ajardinarán íntegramente, salvo los espacios libres de los linderos frontales, en los casos en los que la planta baja sea destinada a los usos terciarios permitidos.

Las áreas ajardinadas podrán incluir áreas peatonales que podrán tratarse con pavimento duro, hasta el limite del 20% de su área total.

**Artículo 70: Alturas.**

La altura máxima es de PB+3, con una altura máxima de cornisa de 14 m.

No se permite reducir la altura, para maximizar la superficie de los espacios libres de parcela.

Por encima de la altura máxima autorizable (PB+3), se permitirán, además de los castilletes y recintos de instalaciones, áticos y espacios víveros bajo cubiertas inclinadas.

Se permitirán áticos habitables con una altura máxima de 4,0 m, sobre la altura de cornisa, siempre y cuando su plano de fachada esté retranqueado como mínimo 3 metros respecto del plano de fachada del resto de plantas inferiores.

En este caso, los remates de escaleras, ascensores y otros servicios técnicos, no podrán sobrepasar en ningún punto, la altura máxima del ático.

Los espacios bajos cubiertas inclinadas, podrán ser habitables si cumplen las condiciones de altura libre de piso del uso pormenorizado residencial, que se establece en 2,70 m, al menos en el 50% de su superficies.

Todas estas construcciones por encima de la altura reguladora máxima aquí citadas, computarán a los efectos de medición de la altura edificada por planta, de acuerdo al artículo 6.20 del PGOU.

La medición de altura de cornisa se realizará siguiendo los criterios de las NNUU del PGOU para edificación exenta, esto es, el origen de referencia de la medición, es la solería de planta baja, que a su vez estará situada +1,50 m ó - 1,50 m respecto de las rasantes del terreno.

Debe de entenderse por rasante del terreno, la rasante del acerado, en el lindero o linderos frontales del edificio no debiendo superar la cota de solería de planta baja + 1,50 m respecto de la rasante más baja de esos tramos de acerado, ni - 1,50 m respecto de la más alta.

Cuando como consecuencia de la pendiente de los viarios, estos parámetros no pudieran cumplirse, la edificación se escalonará de manera que en cada uno de sus tramos se dé cumplimiento a los mismos.

**Artículo 71: Ordenación Volumétrica.**

Salvo las limitaciones contenidas en los artículos 69 y 70, se le permite a los edificios una composición volumétrica libre, pudiendo presentar retranqueos en el plano de fachada, cuerpos y elementos salientes, y retranqueos de unas plantas sobre otras.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Los vuelos no pueden exceder las distancias asignadas por el Plan ORD-2 sobre linderos, distancias entre edificios ó posiciones obligatorias de la línea de fachada.

**Artículo 72: Edificabilidad y nº de Viviendas.**

Ambos parámetros están definidos en los cuadros de características incluidos en el Plano ORD-2, y en la Memoria.

**Artículo 73: Dotación de Aparcamientos.**

Según la dotación indicada en el artículo 67.

**Artículo 74: Cerramientos de Parcela.**

Será obligatorio dotar a las parcelas de cerramientos ajustados a las determinaciones contenidas en el artículo 6.84 de las NNUU del PGOU, salvo en los tramos de linderos en los que la planta baja de la edificación sea destinada a los usos terciarios permitidos.

Para el caso de formación de muros de contención en la alineación exterior, como consecuencia de la topografía del terreno, se limita la altura de los mismos a 2 m, y su acabado se realizará en hormigón visto, fábrica de ladrillo cara vista o aplacado de piedra natural.

Sobre estos muros sólo se permitirá coronarlos con elementos de cerrajería de altura máxima 1,00 m.

**Artículo 75: Construcciones Auxiliares.**

Se permiten construcciones auxiliares de servicio, que alberguen dependencias tales como aseos, vestuarios, botiquín, al servicio de instalaciones deportivas en el espacio libre de las parcelas, casetas de guarda y control de acceso, e instalaciones técnicas, tales como transformadores, recintos de instalaciones de telecomunicación, etc.

Su altura máxima será de 1 planta y 3,5 m de altura de cornisa, tomando como referencia la cota de la rasante del terreno modificada, en el perímetro de estas construcciones.

Estas construcciones auxiliares se situarán a distancia no menor a 3 m de los linderos frontales de la parcela, a excepción de los elementos de instalaciones y las casetas de guarda y control, que podrán situarse en la alineación exterior.

**Artículo 76: Patios.**

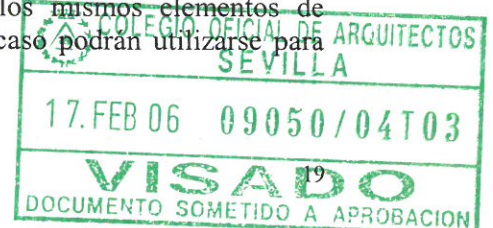
Se permiten patios de luces, abiertos y cerrados, en las condiciones de las Ordenanzas Generales de la edificación.

**Artículo 77: Plantas Bajas Porticadas.**

Se permiten plantas bajas porticadas.

**Artículo 78: Condiciones Estéticas.**

Los patios abiertos a fachadas se tratarán con los mismos elementos de composición y materiales, del resto de las fachadas y en ningún caso podrán utilizarse para resolver el secado de ropa.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Se prohíbe el revestimiento de fachadas con pinturas sobre enfoscados o morteros monocapas.

Estos revestimientos sólo se autorizan en combinación con ladrillo cara vista o chapados.

**Artículo 79: Titularidad.**

Los suelos con esta calificación son de titularidad privada, correspondiendo a su propietario el aprovechamiento del vuelo y del subsuelo.

**CAPÍTULO 8: Terciario en Edificio Exclusivo y Aislado.**

**Artículo 80: Ámbito.**

Se aplicará esta Ordenanzas a las parcelas Calificadas en el Plano ORD-2, como TERC.

**Artículo 81: Condiciones de Uso.**

El uso característico es el terciario en todas sus categorías:

- a) Hospedaje
- b) Comercio
- c) Oficinas
- d) Recreativo
- e) Hostelería

Como uso complementario y obligado, se establece el de aparcamientos, en extensión suficiente para obtener la siguiente dotación:

- a) Hospedaje:
  - Instalaciones de 5 estrellas: 1 plaza/3 habitaciones.
  - Instalaciones de 4 estrellas: 1 plaza/4 habitaciones.
  - Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza/5 habitaciones.
  - Instalaciones de 2 ó menos estrellas: 1 plaza/6 habitaciones.
- b) Comercio:
  - Establecimientos de > 2.500 m<sup>2</sup>: 1 plaza/25 m<sup>2</sup>t
  - Establecimientos de < 2.500 m<sup>2</sup>: 1 plaza/50 m<sup>2</sup>t
- c) Oficinas: 1 plaza/50 m<sup>2</sup>t
- d) Recreativo:
  - Instalaciones de < 500 localidades de aforo. .... 1 plaza/15 localidades
  - Instalaciones de > 500 localidades de aforo. .... 1 plaza/10 localidades
- e) Hostelería: 1 plaza/50 m<sup>2</sup>t

El aparcamiento se resolverá necesariamente en planta sótano.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAHRENA DEL ALJARAFE

La titularidad del subsuelo de esta parcela será privada, con las limitaciones establecidas en el artículo 6.32 de las NNUU del PGOU, y en el artículo 49.3 de la LOUA.

Los usos implantados se ajustarán a las determinaciones establecidas en el Capítulo IV, del Título V de las NNUU del PGOU.

**Artículo 82: Parcelación.**

Las operaciones de parcelación precisarán la tramitación previa o simultánea de un Estudio de Detalle, cuyo contenido se ajustará a las determinaciones contenidas en el artículo 9 de estas Ordenanzas.

Las parcelas resultantes estarán constituidas por las áreas de suelo vinculadas unívocamente a cada una de las edificaciones definidas en la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle.

**Artículo 83: Situación de la Edificación.**

La edificación se separará de los linderos frontales un mínimo de 3 m, y H/2 del resto de linderos, con un mínimo de 3 m, siendo H la altura de cornisa de las edificaciones.

La distancia entre edificaciones sobre rasante será mayor o igual que la semisuma de sus alturas de cornisa.

La edificación bajo rasante podrá extenderse al 100% de la parcela definida en el Plan Parcial.

En caso de parcelas resultantes de operaciones de parcelación, la extensión de los sótanos vendrá fijada por el Estudio de Detalle.

**Artículo 84: Alturas.**

La altura máxima de la edificación será de PB+3, con una altura máxima de cornisa de 20 m.

La medición de alturas se realizará siguiendo los criterios de las NNUU del PGOU para edificación exenta, tomando como origen de referencia de alturas la solería de planta baja, que podrá situarse en el intervalo (+1,50 / -1,00 m) respecto de las rasantes del acerado en los linderos frontales del edificio.

**Artículo 85: Ordenación Volumétrica.**

Salvo las limitaciones contenidas en los artículos 96 y 97 la ordenación volumétrica es libre.

Los vuelos no podrán exceder las distancias fijadas para retranqueos.

**Artículo 86: Edificabilidad:**

La edificabilidad de este suelo viene fijada en los Cuadros de Características incluidos en el Plano ORD-2 y en la Memoria.





**Artículo 87: Dotación de Aparcamientos**

Según la dotación establecida en el artículo 94.

**Artículo 88: Cerramientos de Parcela.**

No se permiten.

**Artículo 89: Construcciones Auxiliares.**

No se permiten.

**Artículo 90: Patios.**

Se permiten todo tipo de patios en las condiciones reguladas en las NNUU del PGOU.

**Artículo 91: Plantas Bajas Porticadas y Soportales.**

Se permiten soportales y plantas bajas porticadas.

**Artículo 92: Condiciones Estéticas.**

Se prohíbe la utilización de pinturas sobre morteros y morteros monocapas.

Las fachadas exteriores se resolverán con fábrica de ladrillo cara vista, chapados o combinación de ambos.

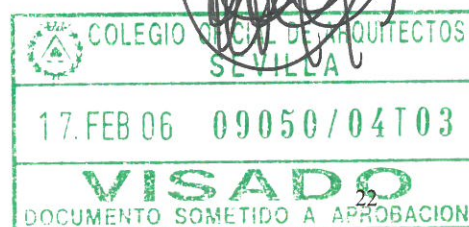
**Artículo 93: Titularidad.**

Los suelos con esta calificación son de titularidad privada, correspondiendo a su propietario el aprovechamiento del vuelo y del subsuelo.

Sevilla, Febrero de 2006.

El Promotor.

El Arquitecto.



**TEXTO REFUNDIDO**  
SERENIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SR-12 DEL SUELO  
URBANIZABLE "CAMINO DE JARDINILLO". MAIRENA DEL ALJARAFE.  
(SEVILLA)**

**DOCUMENTO Nº 5: NORMAS URBANÍSTICAS DE GESTIÓN  
PLAN DE ETAPAS Y FASES DE EJECUCIÓN**

**1) SISTEMA DE ACTUACIÓN.-**

El sistema de ejecución del Sector SR-12 fue fijado por la Administración en el Plan General, siendo el elegido, el sistema de Compensación.

Corresponde por tanto a los propietarios del Sector, la iniciativa y promoción de la transformación del Sector por la urbanización.

**2) ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS.-**

El aprovechamiento objetivo del Sector SR-12 es de 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, equivalente a 0,623 UA/m<sup>2</sup>s, dado que el uso global tiene un coeficiente de homogeneización de 0,89 UA/m<sup>2</sup>t, en tanto que el aprovechamiento medio del Área de Reparto al que pertenece (Primer Cuatrienio) es de 0,465337 UA/m<sup>2</sup>s

Resulta por tanto el Sector excedentario y se hace necesario incorporar sistemas generales externos para alcanzar el aprovechamiento subjetivo.

La superficie de sistemas generales a incorporar es la siguiente:

Aprovechamiento objetivo del Sector:

$$161.311 \text{ (m}^2\text{s)} \times 0,623 \text{ (UA/m}^2\text{s)} = 100.497 \text{ UA}$$

Aprovechamiento subjetivo del Sector:

$$161.311 \text{ (m}^2\text{s)} \times 0,465337 \text{ (UA/m}^2\text{s)} = 75.064 \text{ UA}$$

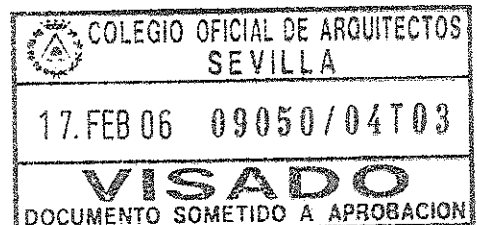
Exceso de aprovechamiento. .... 25.433 UA

Superficie de sistemas generales a incorporar:

$$25.433 \text{ (UA)} / 0,465337 \text{ (UA/m}^2\text{s)} = 54.655 \text{ m}^2\text{s}$$

En el Plano ORD-1, se identifican los sistemas generales externos adscritos cuya superficie asciende a 54.655 m<sup>2</sup>s.

En el Plano INF-2 "Estructura de la Propiedad", se identifican las fincas de sistemas generales adscritos, su propietario, domicilio y superficie.



3) **COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE TIPOLOGÍAS Y SITUACIÓN.-**

Las distintas localizaciones de una misma tipología y uso, se consideran de valor equivalente, dado que el Sector esta rodeado de otros suelos urbanizables de características similares y esta rodeado en todos sus contornos por viarios importantes (Sistemas Generales y distribuidores).

Se considera por tanto un suelo isótropo en cuanto a su valoración.

Las tipologías y usos establecidas por el Plan Parcial son las siguientes:

- Plurifamiliar Libre Tipo 1 (PL1)
- Plurifamiliar Libre Tipo 2 (PL2)
- Plurifamiliar Protegido (PP1)
- Terciario Exclusivo
- Terciario en Planta Baja de edificios residenciales

Los distintos tipos de edificios plurifamiliares libres se consideran homogéneos tanto en su valor de venta en el mercado, así como en su costo de construcción, ya que el número de plantas es similar, su número de crujías y longitud de fachadas y patios, y el número y extensión de sus sótanos, y las características geotécnicas del suelo son también similares en todas las parcelas edificables, dado que en las vaguadas se han localizado los espacios libres públicos.

Se reducen por tanto los usos y tipologías a:

- Plurifamiliar Libre
- Plurifamiliar Protegido
- Terciario en edificio exclusivo
- Terciario en planta baja de edificios residenciales

Para la determinación del valor de repercusión de suelo se utiliza la siguiente formula, procedente de la legislación de Valoración Catastral.

$$Pv = 1,4 (Ps + Pu + Pc)$$

Donde:

Pv = Precio de venta en mercado, del producto inmobiliario.

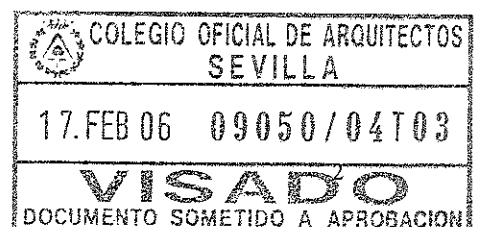
Ps = Precio de repercusión del suelo.

Pu = Costo unitario de la urbanización.

Pc = Precio unitario de construcción.

El costo unitario de urbanización es el siguiente:

Total Costo Urbanización del Sector = 14.346.836.-€



Total m<sup>2</sup> que han de soportar la urbanización (excluido la edificabilidad correspondiente a la cesión del 10%):

$$112.918 \text{ m}^2 - 16.938 \text{ m}^2 = 95.980 \text{ m}^2$$

Coste unitario = 149,48 (€/m<sup>2</sup>) ≈ 24.871 Ptas/m<sup>2</sup>

Las viviendas protegidas no tendrán ningún costo de urbanización, dado que se corresponden con la cesión de aprovechamiento del 10% del Sector.

A continuación se incluye un cuadro en el que se contienen las valoraciones de precio de venta, coste de construcción, de urbanización y de repercusión de suelo de los distintos usos y tipologías.

Asimismo, y tomando como valor de referencia el uso más extenso del Plan Parcial, (Plurifamiliar Libre), se obtiene por comparación de los distintos valores de repercusión de suelo, los coeficientes de homogeneización del resto de los usos y tipologías.

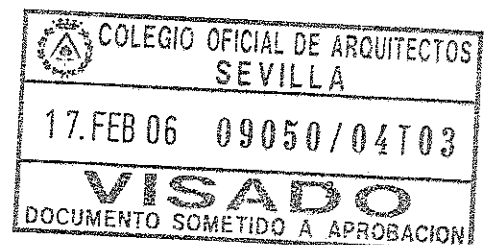
#### PRECIOS UNITARIOS

USO Y TIPOLOGIA	PRECIO DE VENTA	PRECIO DE URBANIZACIÓN	PRECIO DE CONSTRUCCIÓN	PRECIO DE REPERCUSIÓN DE SUELO	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACION
Plurifamiliar Libre	1.622,73	149,48	540,91	468,70	1
Plurifamiliar Protegido	991,67	-	426,72	281,62	0,6
Terciario en Edificio Exclusivo	1.803,04	149,48	670,13	468,28	1,0
Terciario en Planta Baja de Edific. Residenciales	1.382,33	149,48	366,62	471,28	1,0

Los coeficientes globales de homogeneización, por uso, tipología y situación son los siguientes:

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN
Plurifamiliar Protegido (PP1)	0,6
Plurifamiliar Libre TIPO 1 (PL1)	1,0
Plurifamiliar Libre TIPO 2 (PL2)	1,0
Terciario (Planta Baja y Edificio Exclusivo)	1,0

La valoración de las parcelas con uso pormenorizado combinación de los usos relacionados arriba (PL1+T y PP1+T), se obtendrán por aplicación de los coeficientes de homogeneización arriba reseñados, sobre la intensidad de esos usos concurrentes en esas parcelas.



#### 4) APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR.-

Por aplicación de los coeficientes de homogeneización, el aprovechamiento del Sector resulta el siguiente:

USOS	M <sup>2</sup> TECHO	COEFICIENTE	UA
PL2	82.288	1,0	82.288
PP1	16.938	0,6	10.163
PL1	2400	1,0	2400
TERCIARIO	11.292	1,0	11.292
	<b>112.918</b>		<b>106.143</b>

Aprovechamiento Total Objetivo = 106.143 UA

#### 5) CESIÓN GRATUITA DE APROVECHAMIENTO.-

En consecuencia, la cesión gratuita del 10% del aprovechamiento del Sector asciende a 10.614 UA.

Este aprovechamiento se localiza en las parcelas denominadas M1, M3, M6 y M8.

El aprovechamiento de esas parcelas es el siguiente:

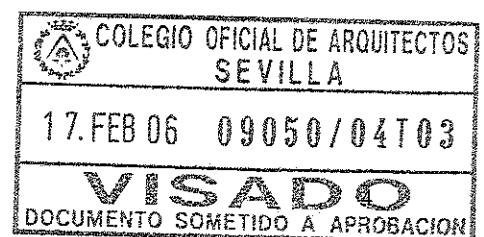
RESIDENCIAL PROTEGIDO			TERCIARIA	
PARCELA	EDIFICABILIDAD	UA	EDIFICABILIDAD	UA
M1	4.561	2.737	0	0
M3	4.562	2.737	0	0
M6	2.368	1.421	451	451
M8	5.447	3.268	0	0
		<b>10.163</b>		<b>451</b>

Total Cesión: 10.163 + 451 = 10.614 (UA)

#### 6) DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.-

Se delimitan dos Unidades de Ejecución con la finalidad de facilitar y agilizar la ejecución del Sector.

La UE-1, pertenece a tres propietarios. No obstante el propietario mayoritario del sector, (Novaindes, Desarrollo inmobiliario S.A), tiene adquiridas las otras propiedades, aunque en el presente momento aún no se han elevado a público los contratos privados, razón por la cual aparecen aún a nombre de su propietario original. No será necesario Junta de Compensación, bien porque en el momento de la ejecución ya figuren a nombre de Novaindes, o bien porque se utilice Convenio Urbanístico de Gestión, conforme lo previsto en el Art.138 de la LOUA. Esta situación garantiza su inmediata puesta en carga.



EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

La UE-2, es propiedad del mismo propietario mayoritario de UE-1, más el resto de los propietarios del Sector y de Sistemas Generales adscritos.

El Plano ORD-7, delimita las dos Unidades de Ejecución que se establecen.

Esta delimitación cumple con los requisitos del artículo 105 de la LOUA.

Las unidades son continuas, (artículo 105.2).

Su idoneidad técnica se contiene en la Memoria de este Plan Parcial.

Al describir las distintas infraestructuras (viario, saneamiento, abastecimiento, media tensión, telecomunicaciones y gas canalizado), se justificó que la Unidad de Ejecución denominada UE-1, y que será la primera en desarrollarse, por no precisar de Junta de Compensación, es autónoma, y no depende funcionalmente de la UE-2, en ninguna de las infraestructuras, y ello se justificó independientemente para cada una de las infraestructuras.

La capacidad de equidistribuir las cargas y beneficios y la viabilidad económica de ambas se justifica en los párrafos siguientes.

Las características de cada UE son las siguientes:

	UE-1	UE-2
Superficie Suelo Sector	83.474	77.837
Superficie Suelo SSGG adscritos	21.108	33.547
Superficie Total Suelo	104.582	111.384
Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	54.526	58.392
Aprovechamiento (UA)	51.399	54.744
Aprovechamiento Unitario (UA/m <sup>2</sup> s)	0,491	0,491
Superficie Suelo Parcelas Lucrativas	34.954	36.860
Superficie Suelo Parcelas Dotacionales	14.930	22.554
Superficie Suelo ELP	11.449	6.846
Viario	33.590	18.423

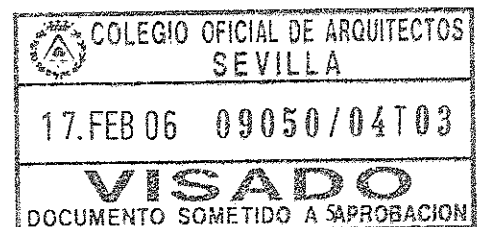
215966  
106.143 (UA: del Sector homogéneas)

En relación a los gastos de urbanización de cada Unidad de Ejecución, y con la finalidad de analizar su equidistribución, basta con el estudio de los gastos locales, dado que el costo de Sistemas Generales o de urbanización exterior al Sector, se prorrateará entre las dos Unidades en proporción a su aprovechamiento.

Se utilizan los valores unitarios recogidos en la ficha del Sector:

Viario. .... 69,00.-€/m<sup>2</sup>  
Espacios Libres. .... 50,10.-€/m<sup>2</sup>

Se añaden los costos previstos de las instalaciones de recogida neumática, exigida por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.



▪ Costos de Gastos de Urbanización Local de UE-1.

Viario: 33.590 (m<sup>2</sup>s) x 69,00 (€/m<sup>2</sup>) = 2.317.710.-€  
Espacios Libres: 11.449 (m<sup>2</sup>s) x 50,10 (€/m<sup>2</sup>) = 573.595.-€  
Indemnizaciones Especiales = 684.674.-€

---

TOTAL: Obra de Urbanización Local = 3.575.979.-€  
Gastos de Honorarios, Gestión e  
Impuestos = 452.719.-€  
Indemnizaciones = 237.500.-€

---

TOTAL . . . . . 4.266.198.-€

Costo unitario por unidad de aprovechamiento.

$$4.266.198 \text{ €} / 51.399 \text{ (UA)} = 83,00 \text{ (€/UA)}$$

▪ Costos de Gastos Urbanización Local UE-2.-

Viario: 18.423 (m<sup>2</sup>s) x 69,00 (€/m<sup>2</sup>) = 1.271.187.-€  
Espacios Libres: 6.846 (m<sup>2</sup>s) x 50,10 (€/m<sup>2</sup>) = 342.985.-€  
Indemnizaciones Especiales = 369.351.-€

---

TOTAL: Obra de Urbanización Local 1.983.523.-€  
Gastos de Honorarios, Gestión e  
Impuestos = 251.114.-€  
Indemnizaciones = 791.000.-€

---

TOTAL . . . . . 3.025.637.-€

Costo unitario por unidad de aprovechamiento.

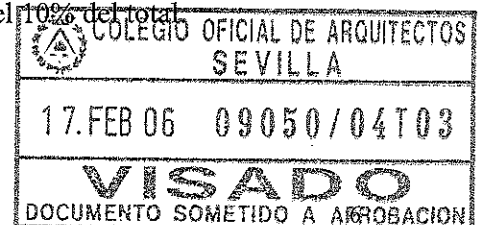
$$3.025.637 \text{ €} / 54.744 \text{ (UA)} = 55,27 \text{ (€/UA)}$$

Queda demostrado que las Unidades de Ejecución delimitadas son idóneas técnicamente, y compatibles con la programación de la ejecución de la urbanización, son continuas, y permiten una justa equidistribución de los beneficios (aprovechamiento idéntico) y de las cargas (gastos de urbanización razonablemente similares).

La UE-1, tiene mayor carga de urbanización, que asume el propietario de la misma (este propietario ha adquirido en contrato privado las otras dos propiedades de la Unidad) y que resulta ser el promotor de este Plan Parcial (Novaindes), beneficiándose de ello los propietarios de la UE-2.

La viabilidad económica del sector, ya se justificó en el PGOU. La justa equidistribución de beneficios y cargas entre las dos unidades garantiza la viabilidad económica de ambas unidades.

Finalmente y en relación a la capacidad de permitir el cumplimiento de los deberes de cesión, se analiza a continuación la cesión de aprovechamiento del 10% del total.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Las parcelas en las que se localizó la cesión de aprovechamiento quedan distribuidas en la Unidades de Ejecución de la siguiente manera:

**U.E-1**

**EDIFICABILIDAD**

PARCELAS	RESIDENCIAL	TERCIARIO	UA
M6	2.368	451	1.872
M8	5.447		3.268
<b>TOTAL. ....</b>			<b>5.140</b>

**U.E-2**

**EDIFICABILIDAD**

PARCELAS	RESIDENCIAL	TERCIARIO	UA
M1	4.561	0	2.737
M3	4.562	0	2.737
<b>TOTAL. ....</b>			<b>5.474</b>

Queda demostrado que cada Unidad de Ejecución cede exactamente el 10% de su aprovechamiento.

**7) PROGRAMA TEMPORAL.-**

**7.1 Cesión y Equidistribución.-**

**U.E-1**

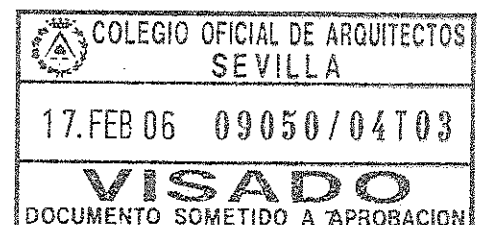
- No se prevé Junta de Compensación. En consecuencia el Proyecto de Reparcelación directo, se presentará a trámite en el plazo máximo de 1 mes desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

**U.E-2**

- Presentación de Proyecto de Bases y Estatutos. Máximo, 1 mes desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Constitución de la Junta de Compensación. Máximo, 2 meses desde la Aprobación Definitiva de las Bases y Estatutos.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación. Máximo, 3 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

**7.2 Urbanización.-**

- El Proyecto de Urbanización, único para la totalidad del Sector, aunque con separación de las obras de U.E-1 y U.E-2 e identificación de las comunes, será presentado a trámite en el plazo máximo de 1 mes desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.





GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAREN DE LA JARRA

Todas las obras de urbanización de cada Unidad de Ejecución estarán finalizadas en el plazo máximo de 4 años, desde el momento en el que se encuentren aprobados definitivamente el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución correspondiente, entendida la finalización, como la fecha del Certificado Final de Obra de la misma.

El Proyecto de Urbanización dentro de ese plazo limite temporal podrá establecer fases de ejecución, asociadas a parcelas edificables, que permitan la recepción parcial de dichas fases y la ocupación de la edificación incluida en la misma.

El faseado se ajustará a las siguientes reglas:

1) Equilibrio entre Equipamiento Públicos y Parcelas Lucrativas.-

Deberán incluirse en cada fase, parcelas lucrativas y equipamientos públicos, en proporción razonable, para garantizar una adecuada dotación de equipamiento a los ocupantes de los usos lucrativos.

2) Autonomía de Fases.-

Las fases se delimitaran de tal modo, que se garantice el acceso viario a las edificaciones e instalaciones en ellas contenidas, y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios e infraestructuras.

Podrán incluirse en una determinada fase, elementos de infraestructuras correspondientes a fases posteriores, si estos elementos fuesen necesarios para el correcto funcionamiento de las infraestructuras de esa fase, y los terceros por los que transiten los elementos de infraestructuras que se adelanten, perteneciesen a los mismos propietarios de la fase en desarrollo.

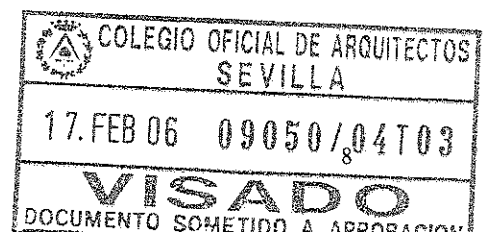
**7.3 Edificación.-**

Se establece un plazo máximo de 3 años, desde la finalización de la urbanización de una fase, y la presentación de solicitud de licencia de obra nueva, de todas las edificaciones incluidas en esta fase.

**7.4 Alteración del Programa Temporal.-**

Los plazos establecidos en el Programa Temporal se consideran límites, autorizándose en consecuencia cualquier reducción de los mismos.

Si las circunstancias del mercado u otras razones de fuerza mayor, impidieran el cumplimiento de los plazos establecidos, podrá tramitarse la modificación del Programa Temporal.



EL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO HA SIDO APROBADO  
DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE  
LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006  
EL SECRETARIO

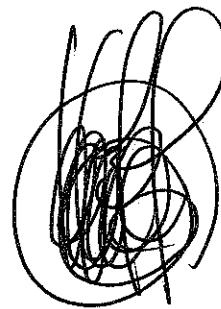
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFFE

Para ello se presentará solicitud de modificación del mismo, con una antelación mínima de 3 meses al vencimiento del hito que no pueda cumplirse, ante el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

La solicitud será motivada.

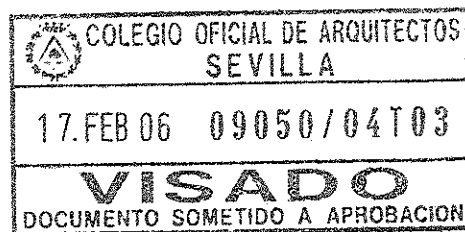
El incumplimiento de los plazos máximos podrá producir los efectos previstos en el artículo 89 de la LOUA.

Sevilla, Febrero de 2006.



**El Promotor.**

**El Arquitecto.**



**TEXTO REFUNDIDO**  
SERENIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SR-12 DEL SUELO  
URBANIZABLE "CAMINO DE JARDINILLO". MAIRENA DEL ALJARAFE.  
(SEVILLA)**

**DOCUMENTO Nº 6: EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DE  
URBANIZACIÓN**

Se contiene en este documento un avance de los gastos de urbanización, de acuerdo a la definición de los mismos del artículo 113 de la LOUA, y en base, al desarrollo de la obra urbanizadora que se contiene en este documento de Plan Parcial y a la valoración previa que se ha realizado de las indemnizaciones.

Una evaluación más precisa, se obtendrá una vez esté redactado el Proyecto de Urbanización y se disponga de la especificación completa y de su estado de mediciones.

Asimismo la valoración de las indemnizaciones se ajustará una vez se haya tenido acceso a todas las propiedades, y se contendrá con toda precisión en el Proyecto de Reparcelación.

La valoración de la obra de urbanizadora local se realizará utilizando los valores unitarios contenidos en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

**1. URBANIZACIÓN LOCAL.-**

**1.1. Viario.-**

Superficie: 52.013 m<sup>2</sup>s

Precio Unitario: 69,00.-€/m<sup>2</sup>s

Presupuesto = 3.588.897.-€

**1.2. Espacios Libres.-**

Superficie: 18.295 m<sup>2</sup>s

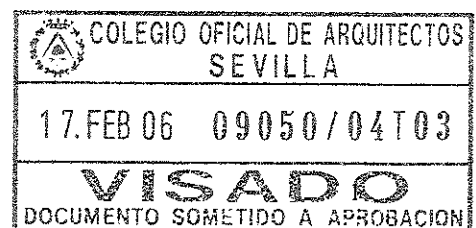
Precio Unitario: 50,10.-€/m<sup>2</sup>s

Presupuesto = 916.580.-€

**1.3. Instalación de Recogida Neumática de Basuras.-**

Presupuesto = 1.054.025.-€

**Total Urbanización Local = 5.559.502.-€**



2. INDEMNIZACIONES.-

Total Indemnizaciones = 1.028.500.-€

3. REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS, ANUNCIOS, TASAS, IMPUESTOS, ETC.-

Total documentos técnicos, etc. .... 481.538.-€

4. GASTOS DE GESTIÓN.-

Total gastos de Gestión. .... 222.294.-€

5. CONTRIBUCIÓN A SISTEMAS GENERALES.-

El PGOU, establece la obligación de los propietarios de suelo urbanizable a soportar los costos de los sistemas generales en una proporción de 57,87.-€/UA.

La contribución del Sector 12, resulta:

Superficie de Suelo: 161.311 m<sup>2</sup>s

Coefficiente de Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Coefficiente de Homogeneización: 0,89 UA/m<sup>2</sup>t

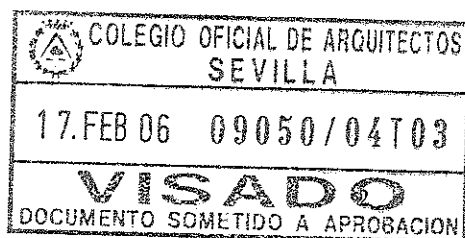
Gastos de Sistemas Generales:

$161.311 \text{ (m}^2\text{s)} \times 0,7 \text{ (m}^2\text{t/m}^2\text{s)} \times 0,89 \text{ (UA/m}^2\text{t)} \times 57,87 \text{ (€/UA)} = 5.815.747.- \text{€}$

Además, los propietarios de suelo urbanizable soportaran los costos de refuerzo de sistemas generales de infraestructuras.

El Sector SR-12, soportará una carga de 272.572.-€, correspondiente a su contribución al refuerzo de la infraestructura eléctrica, según Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, y Sevillana-Endesa.

En relación al abastecimiento de agua potable, el Sector SR-12 contribuirá al refuerzo del sistema general de Aljarafesa, a través del Convenio firmado entre Ayuntamiento y Aljarafesa y del Convenio específico que se celebrará entre los Promotores de este Sector y Aljarafesa.



EL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO HA SIDO APROBADO  
DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE  
LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006  
EL SECRETARIO

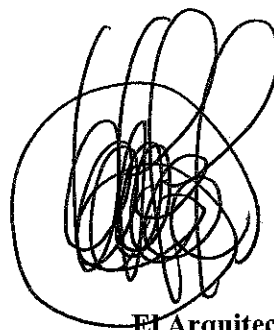
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Se estima la contribución del Sector SR-12 en 916.683.-€

La contribución prevista a Sistemas Generales del Sector SR-12 asciende a  
7.055.002.-€.

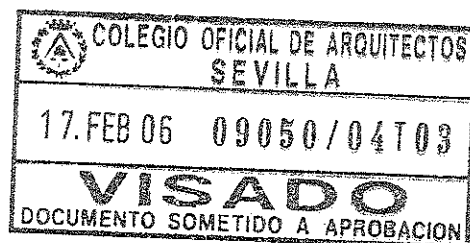
La suma de todos los gastos de urbanización del Sector SR-12, ascienden a la  
cantidad de 14.346.836.-€ .

Sevilla, Febrero de 2006.



**El Promotor.**

**El Arquitecto.**





**SUELO URBANIZABLE**

	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. Baja densidad
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Alta densidad
	RESIDENCIAL MIXTO. Media densidad
	TERCIARIO INTENSIVO
	TERCIARIO EXTENSIVO
	INDUSTRIAL INTENSIVO

**SISTEMAS GENERALES**

	ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS
	VIARIOS

REVISADO Y APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EN SESION CELEBRADA EL DIA  
**01 MAR. 2006**  
 AYTA. MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL SECTOR SR-12  
 ..... LIMITE SUELO URBANO

**TEXTO REFUNDIDO**

**PLAN PARCIAL**

SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO.  
 MAIRENA DEL ALJARAFE

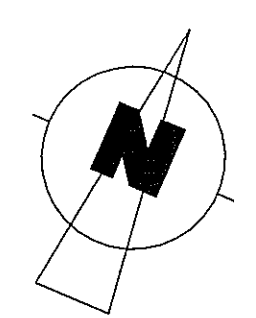
PLANO DE INFORMACION:  
 SITUACION REFERIDO AL PLANO DE ESTRUCTURA GENERAL  
 Y ORGANICA DEL PGOU.

FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/10000	PLANO N°:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	INF-1



GOBIERNO LOCAL DE SEVILLA  
 SEVILLA  
 VISADO  
 DOCUMENTO REGISTRADO EN EL REGISTRO DE SEVILLA

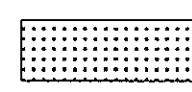
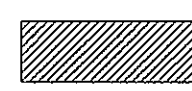
Aprobado por el Ayuntamiento de Mairena del Aljara en sesión celebrada el día  
**01 MAR. 2006**  
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

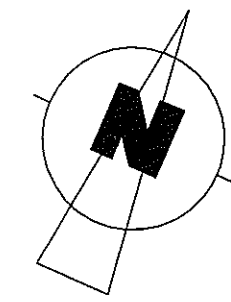


- PARCELACION URBANISTICA
- OLIVAR DE SECANO
- SIN USOS
- CAMINOS VECINALES

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
PLANO DE INFORMACION: <b>ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES, VEGETACION EXISTENTES Y USOS</b>		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/2000	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	 EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	<b>INF-3</b>



 CUENCA Nº1  
 CUENCA Nº2



<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
PLANO DE INFORMACION: <b>TOPOGRAFICO Y DRENAJE</b>		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/2000	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	INF-4

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
 SEVILLA

PROGRAMA DE DESARROLLO PARA EL  
 PLAN DE ORDENACION URBANA  
 DE LA ZONA DE  
 MAIRENA DEL ALJARAFE  
 SECTOR SR-12





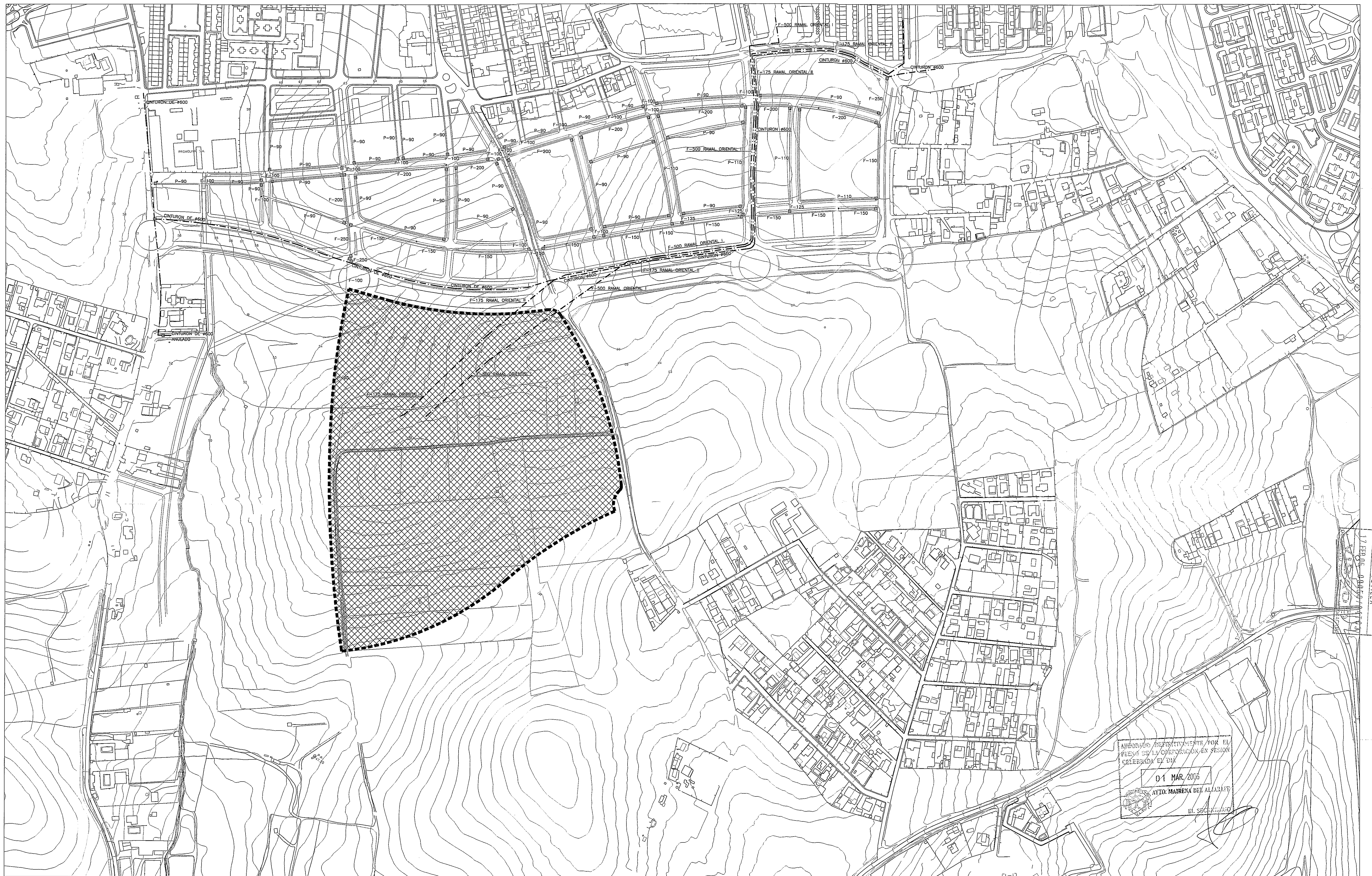
SEVILLA  
 17 FEB 06 09:50/4103

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
 PLENO DE LA CORPORACION EN SESION  
 CELEBRADA EL DIA  
 01 MAR 2006  
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

LEYENDA.-

- RAMAL ORIENTAL I
- - - - - RAMAL ORIENTAL II
- . . . . CINTURON

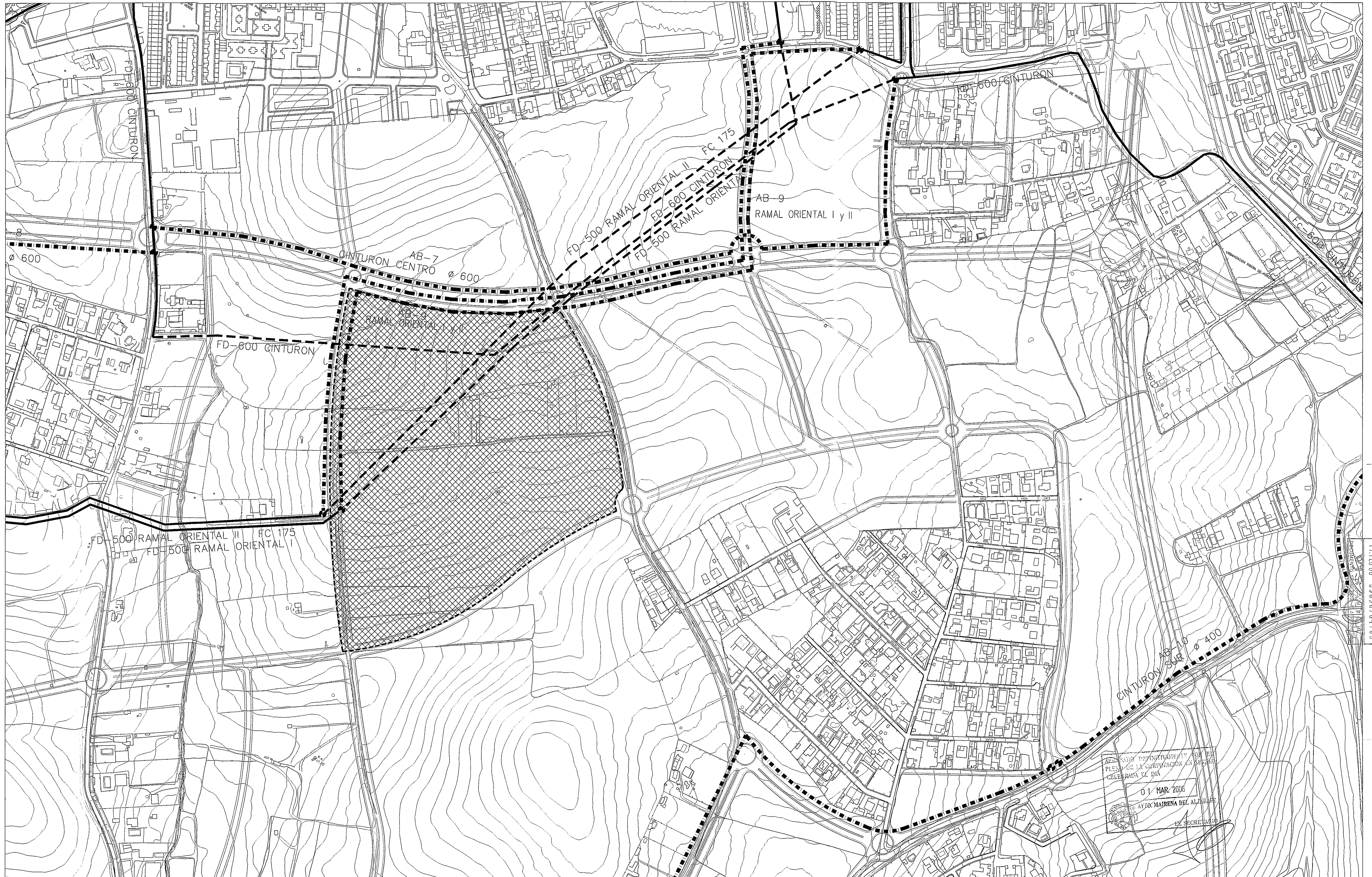
<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
PLANO DE INFORMACION: <b>INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. ABASTECIMIENTO DE AGUA.</b>		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/2500	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	<b>INF-5.1</b>



17 FEB 06 09:44:59  
 SEVILLA

APROBADO ADMINISTRATIVAMENTE POR EL  
 PLENO DE LA CORPORACION EN SESION  
 CELEBRADA EL DIA  
 01 MAR 2006  
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
PLANO DE INFORMACION: INFRAESTRUCTURA EN EJECUCION. ABASTECIMIENTO DE AGUA.		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: MAYO 2005	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	INF-5.2



17 FEB 06 09:50/04103  
 SERVICIO DE INGENIERIA

Aprobado definitivamente por el  
 Pleno de la Gerencia en Sesión  
 celebrada el día  
 01 MAR 2006  
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

**LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

- CONDUCCION EXISTENTE
- - - - CONDUCCION EXISTENTE A SUSTITUIR
- ■ ■ ■ ■ CONDUCCION PROYECTADA

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
PLANO DE INFORMACION: INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. PROPUESTAS DEL PGOU.		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 2500	PLANO N°:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	INF-5.3



17 FEB 06 09:50/6.103  
 DOCUMENTACIÓN APLICADA

APROBADO POR EL CONCEJO LOCAL DE MAIRENA DEL ALJARAFE EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA  
**01 MAR 2006**  
 MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
PLANO DE INFORMACION: <b>INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. SANEAMIENTO.</b>		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/2500	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	<b>INF-6.1</b>

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL

SECTOR SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO.

MARENA DEL ALJARAFE

PLANO DE INFORMACION:  
INFRAESTRUCTURA EN EJECUCION. SANAMIENTO.

FECHA: FEBRERO 2008  
ESCALA: 1/2500  
PLANO Nº:

EL ARQUITECTO:

JUAN JOSE PEREZ OJEDA

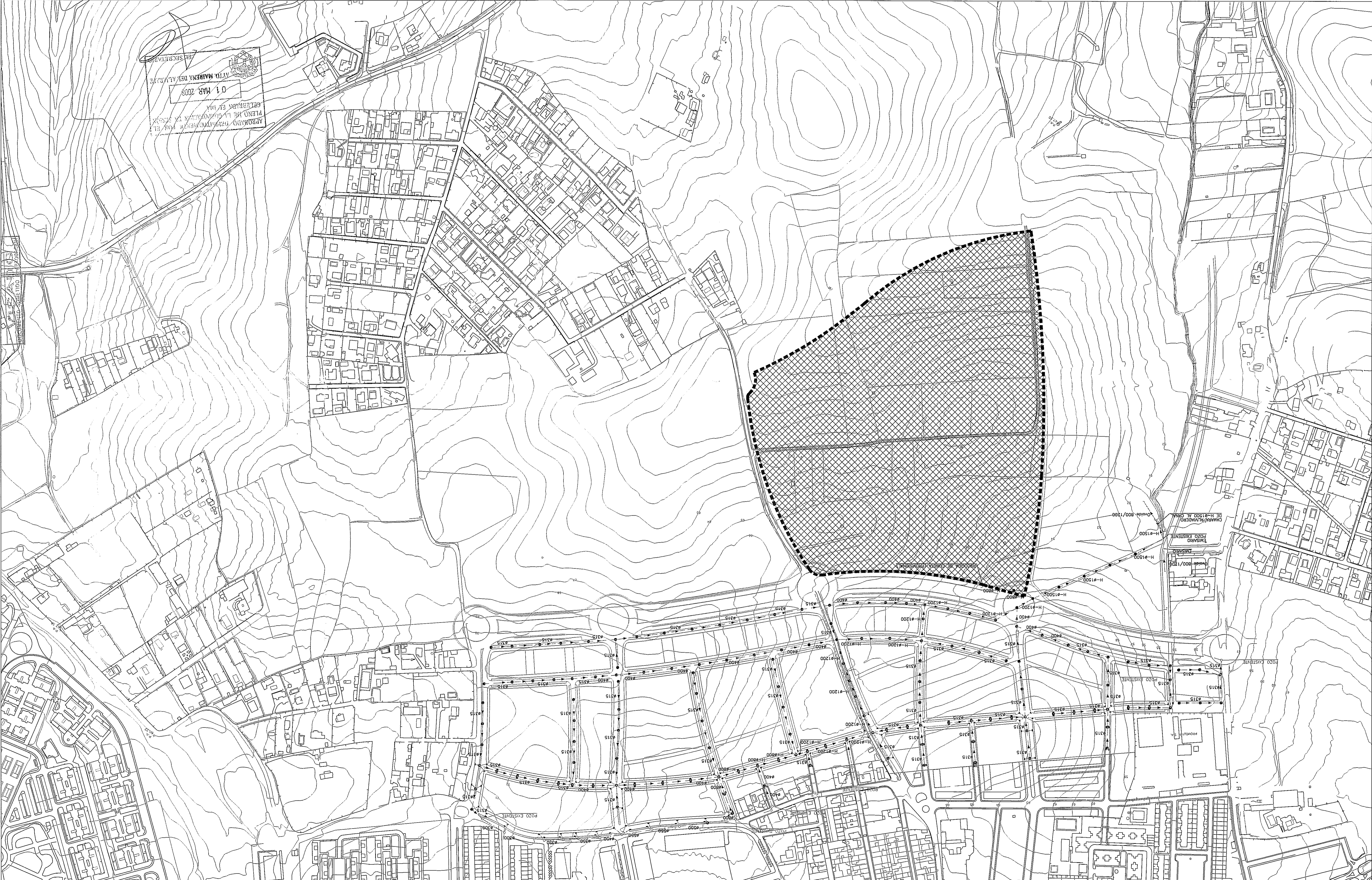
EL PROYECTOR:

NOVAINDES  
DEBARRALLO INMOBILIARIO S.A.

INF-62

APROBADO: 01 MAR. 2008  
PLANO Nº. LA COMISIÓN DE PLANIFICACION URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA  
ESTABLECIDA EN DIA  
ALTO MARENA DEL ALJARAFE  
SECRETARIA

SEVILLA  
17 FEB. 08 8:08 PM / 01/03/08  
VOLUNTARIO ORIGINAL DE ARCHIVO

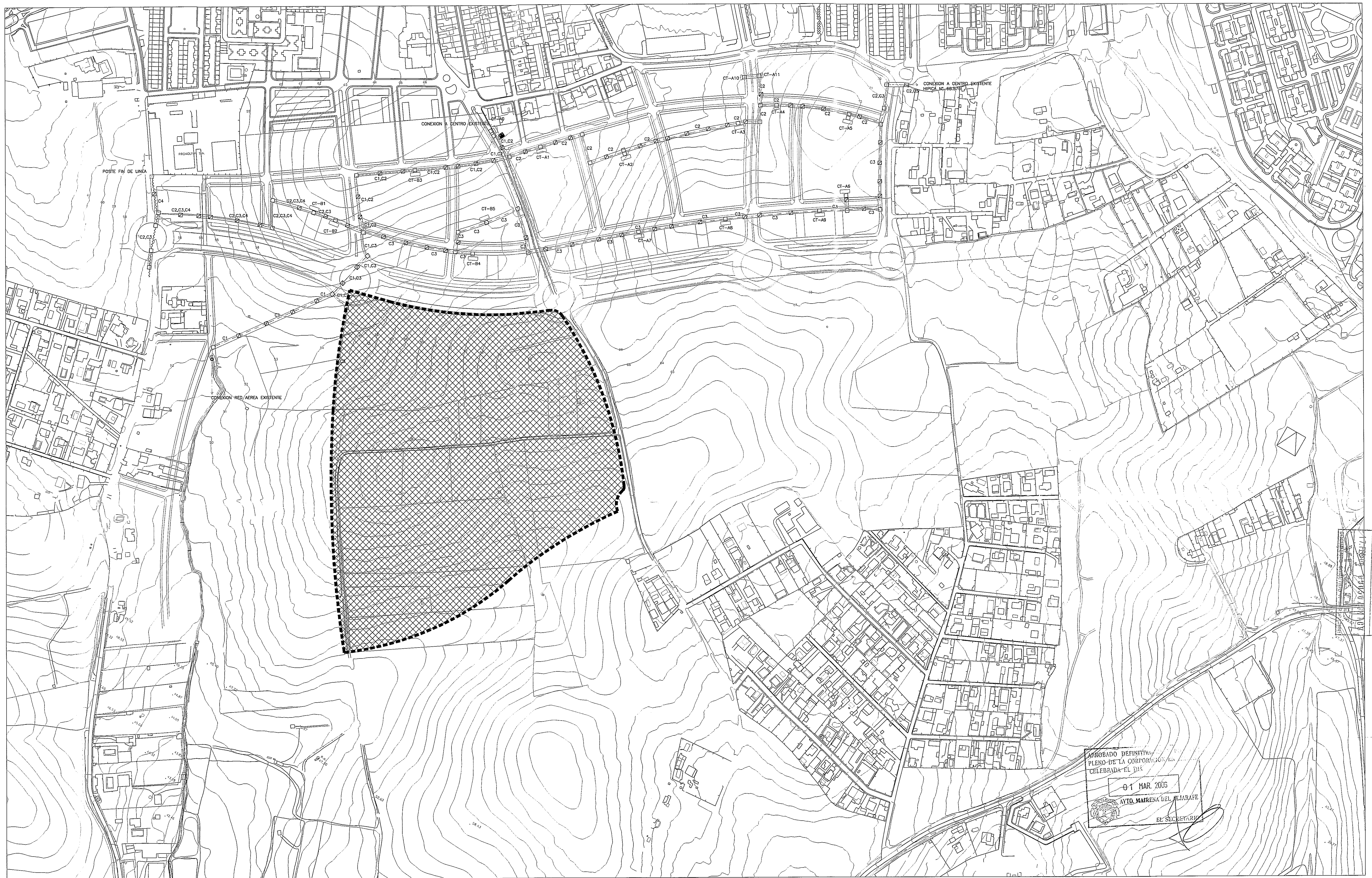




**LEYENDA**

- Delimitación de cuencas
- Cauces existentes
- Red de saneamiento existente
- Emisarios existentes
- Colectores propuestos
- Colector propuesto y diámetro
- Colectores de aguas negras propuestas
- Colectores de implantación de aguas negras
- Aliviadero existente
- Aliviadero propuesto
- Estación de bombeo de aguas negras

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
PLANO DE INFORMACION: INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO. PROPUESTAS DEL PGOU.		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/2500	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	INF-6.3

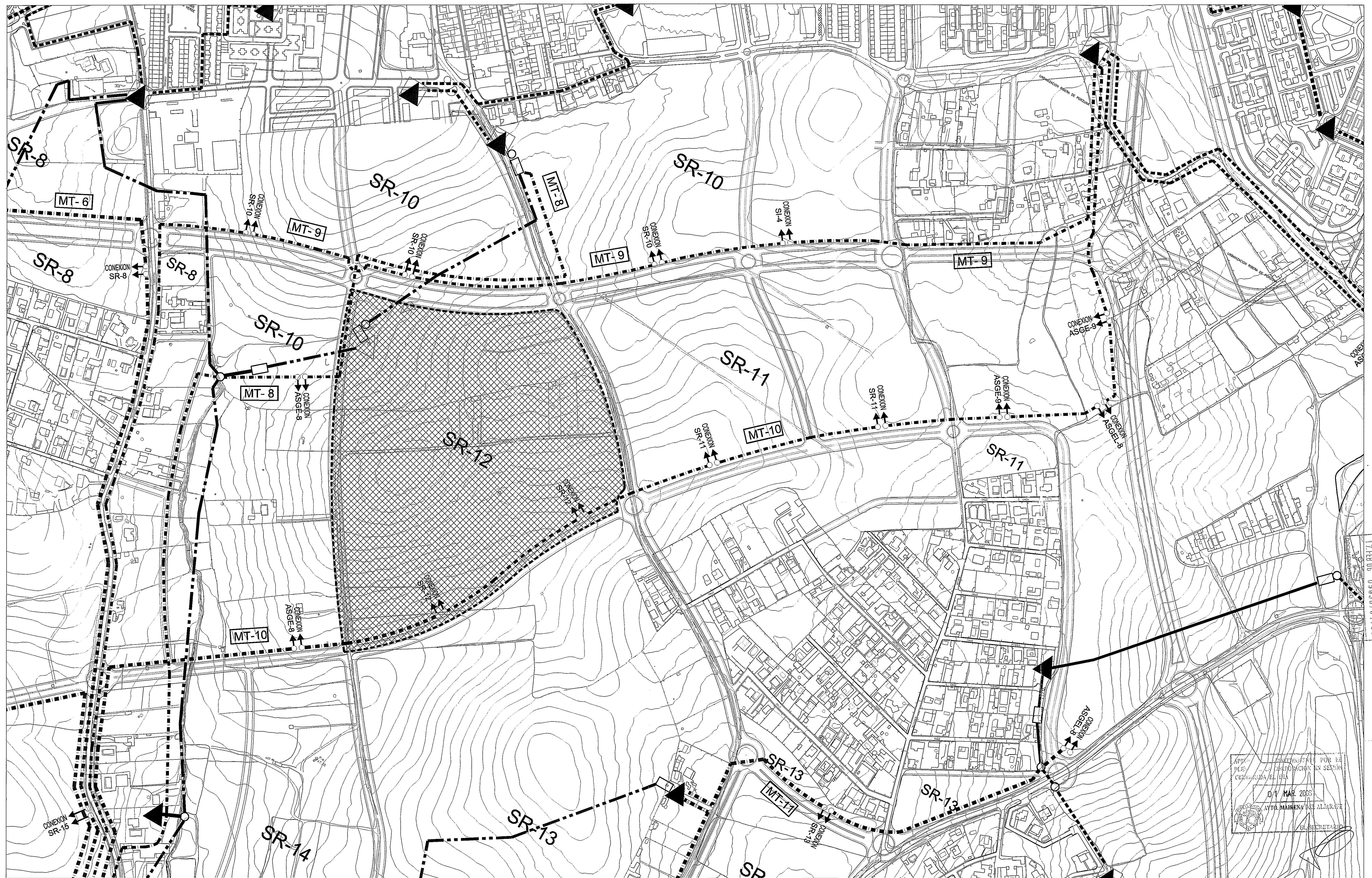


- ENTRONQUE
- ▲ C.T. EXISTENTE
- C.T. PREVISION
- C.T.
- ▣ ARQUETA TIPO A-1
- ARQUETA TIPO A-2
- ⊗ POSTE FIN DE LINEA
- ZANJA TIPO A1
- ▬ ZANJA TIPO A2
- ▬ ZANJA TIPO B1
- ▬ ZANJA TIPO B2
- ▬ ZANJA TIPO C1
- ▬ ZANJA TIPO C2
- ⋯ ZANJA TIPO E1
- ⋯ ZANJA TIPO E2

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 PLENO DE LA CORPORACION LOCAL  
 CELEBRADA EL DIA  
 01 MAR 2006  
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS  
 SEVILLA

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
PLANO DE INFORMACION: INFRAESTRUCTURA EN EJECUCION. RED DE MEDIA TENSION.		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/2500	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLOS INMOBILIARIO S.A.	INF-7.1



17 FEB 06 09:50 / 04103  
 SEVILLA  
 COLABORACION DE ARQUITECTOS

APROBADO POR LA  
 COMISION DE PLANIFICACION Y SERVICIO  
 URBANISTICO DEL I.P.U.  
 07 MAR 2005  
 ATTO MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

**LEYENDA RED MEDIA TENSION**

- ▲ C.T. INTERIOR C.S.E.
- ◻ C.T. INTERIOR PARTICULAR
- ▲ C.T. INTEMPERIE C.S.E.
- △ C.T. INTEMPERIE PARTICULAR
- SECCIONADOR/INTERRUPTOR
- ENTRONQUE

**LINEAS EXISTENTES**

- LINEA AEREA C.S.E.
- LINEA SUBTERRANEA C.S.E.
- LINEA A DESMONTAR

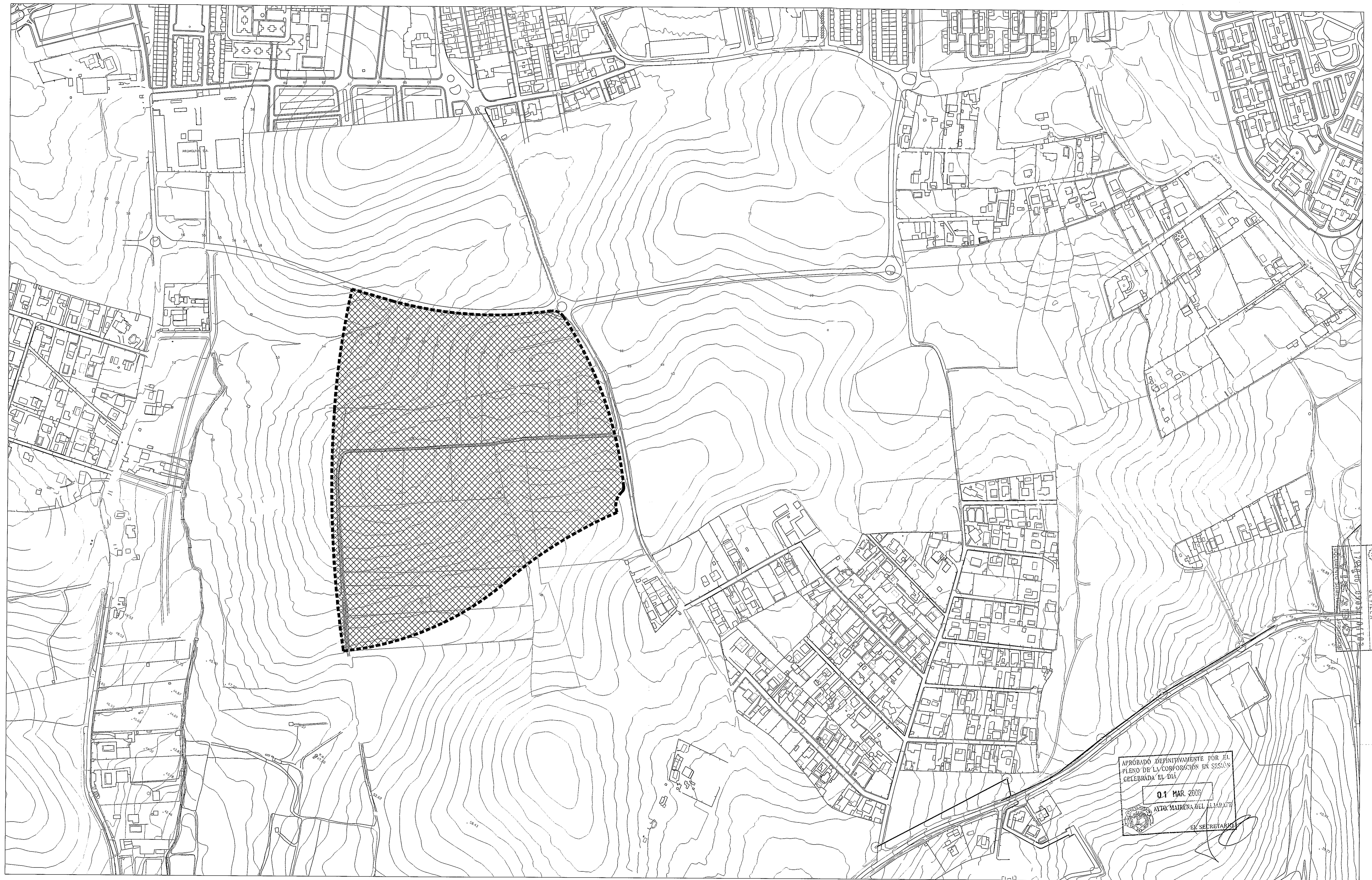
**LINEAS PROYECTADAS P.G.O.U.**

- LINEA SUBTERRANEA

**TEXTO REFUNDIDO**

<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
PLANO DE INFORMACION: INFRAESTRUCTURAS DE ELECTRICIDAD. PROPUESTAS DEL P.G.O.U.		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/2500	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	INF-7.2





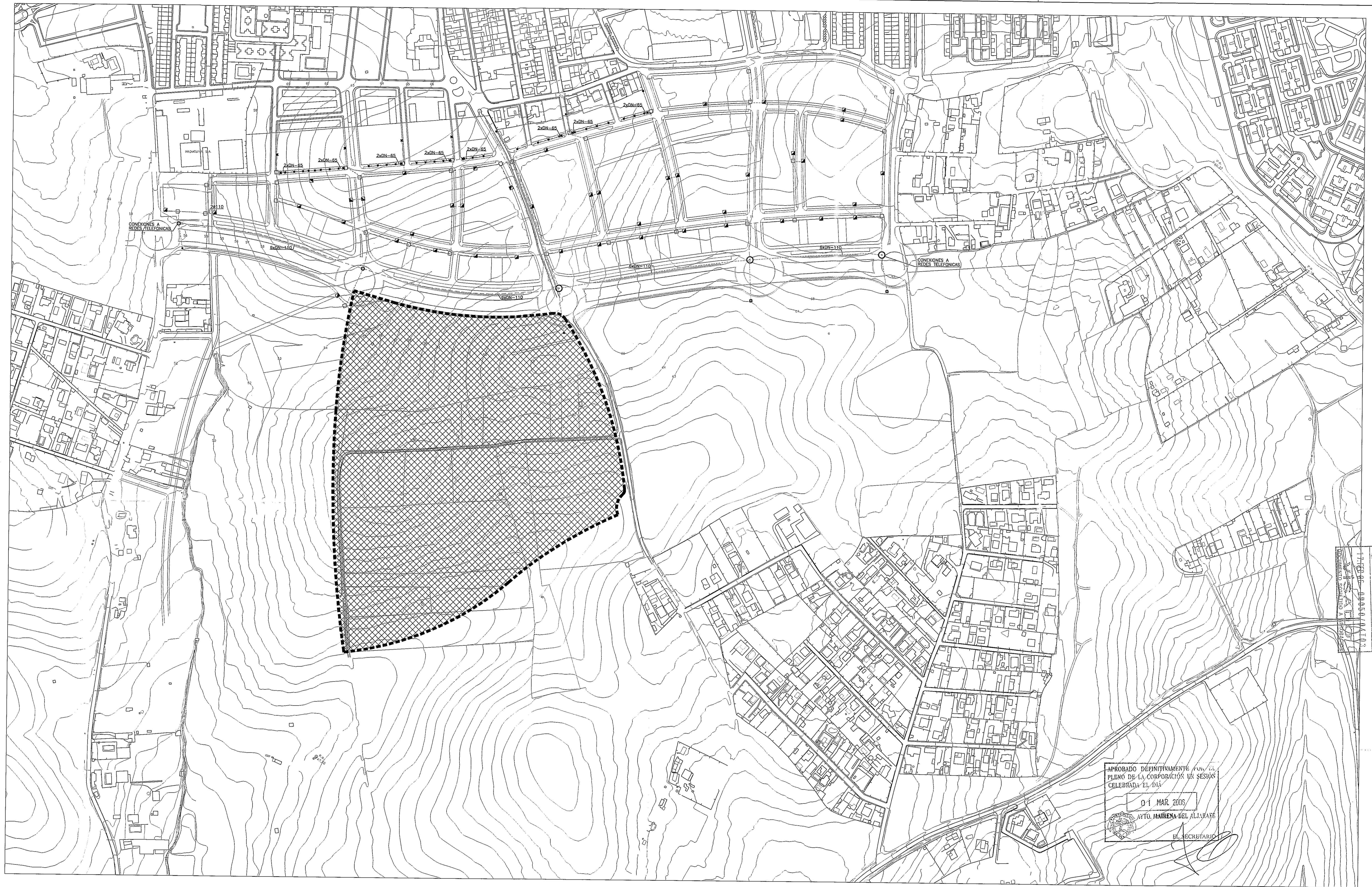
LEYENDA.-

⊙ CAMARA

— CANALIZACION PRINCIPAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
PLENO DE LA CORPORACION EN SESION  
CELEBRADA EL DIA  
**01 MAR 2006**  
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
EL SECRETARIO




<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
PLANO DE INFORMACION: <b>INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. TELEFONIA</b>		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/2500	PLANO N°:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	INF-8.1



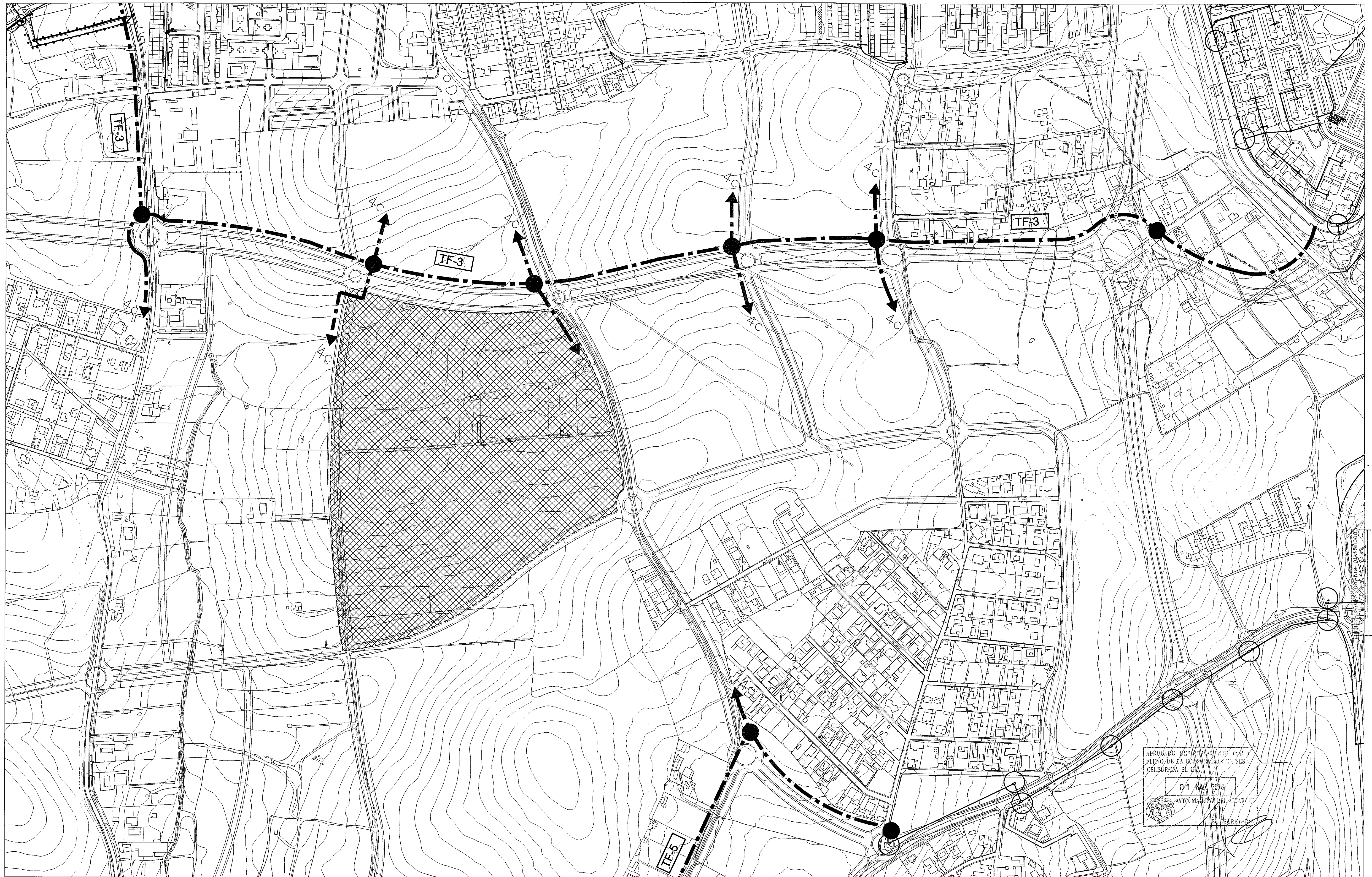
11783-02-0005-01/02  
 M.ª J.ª S.ª P.ª  
 CONSULTORA A  
 SEVILLA

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
 PLENO DE LA CORPORACION EN SESION  
 CELEBRADA EL DIA  
 01 MAR 2006  
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

LEYENDA.-

-  CAMARA
-  CANALIZACION PRINCIPAL
-  CANALIZACION EN EJECUCION

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
PLANO DE INFORMACION: INFRAESTRUCTURA EN EJECUCION. TELEFONIA.		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/2500	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	INF-8.2



**LEYENDA RED TELEFONIA**

- CANALIZACION EXISTENTE
- 8c — CANALIZACION PROYECTADA
- CT CENTRAL TELEFONICA
- CAMARA REGISTRO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR  
PLENO DE LA COMISIÓN EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA  
**01 MAR 2006**  
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
PLANO DE INFORMACION: INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONIA. PROPUESTAS DEL PGOU.		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/2500	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ CUEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	INF-8.3

17 FEB 06 09050/4103  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
 SEVILLA



DIAMETROS

PE Ø63	———
PE Ø90	———
PE Ø110	———
PE Ø160	~~~~~
PE Ø200	———

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
PLANO DE INFORMACION: <b>INFRAESTRUCTURA EN EJECUCION. RED DE GAS NATURAL.</b>		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/2500	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	<b>INF-9</b>

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
 DE SEVILLA  
 DOCUMENTO SOMETIDO A  
 LA LEY 11/2002



SISTEMAS GENERALES ADSORTOS (m<sup>2</sup>)

UE-1	UE-2	TOTALES
ASGE-8	18.734	18.734
ASGV-11	14.839	14.839
ASGV-21	2.880	2.880
ASGE-5	6.592	6.592
ASGE-1	2.374	2.704
ASGE-6	8.017	6.917
ASGV-1	158	155
TOTALES	21.108	33.947

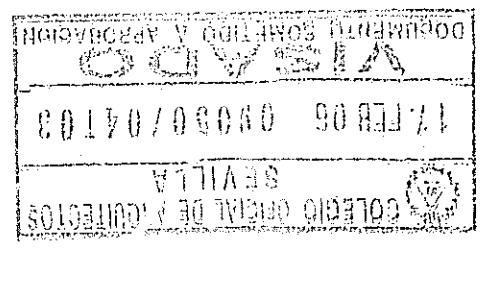
- SUPERFICIE DEL SECTOR SR-12 - 181.911 m<sup>2</sup>
- SISTEMAS GENERALES ADSORTOS EN LA UE-1  
SAP = 21.108 m<sup>2</sup>
- SISTEMAS GENERALES ADSORTOS EN LA UE-2  
SAP = 33.947 m<sup>2</sup>
- AMBITO DEL AREA DE GESTION  
SAP = 215.959 m<sup>2</sup>

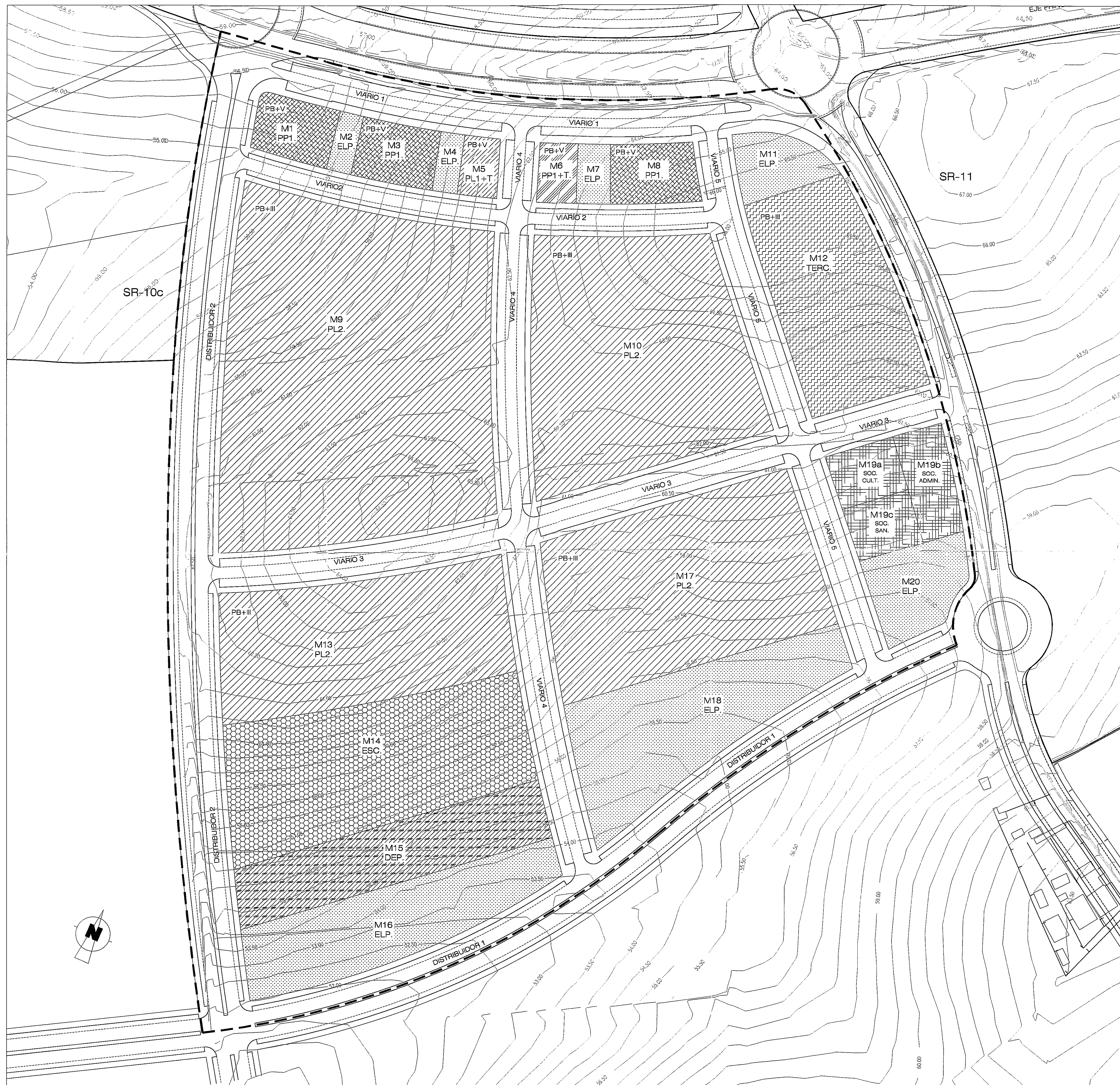
REPARTICIÓN DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR SR-12  
 01 MAR 2005  
 MARIANA DEL ALVARADO

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL  
 SECTOR SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO  
 MARIANA DEL ALVARADO

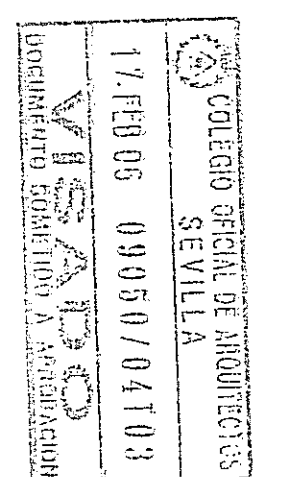
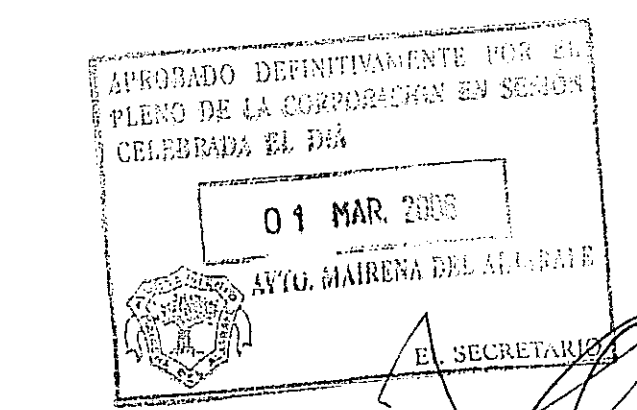
ESTADO ACTUAL  
 DELIMITACION DEL SECTOR Y SISTEMAS GENERALES ADSORTOS  
 DOCUMENTO DE AMBICION PROVISIONAL  
 EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA  
 EL PROYECTOR: DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.  
 FECHA: MAYO 2005  
 ESCALA: 1/2000  
 PLANO N°: ORD-1





UE	PARCELA	CALIFICACION	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD			Nº VIV	SC/vv	COEF. EDIF.	Nº VIV 3x2	SC/vv m²/vv
				RESID (m²)	TERC (m²)	TOTAL (m²)					
UE-2	M1	PP1	1.297	4.861		4.861	40	114,03	3,52	50	91,22
UE-2	M2	ELP	397								
UE-2	M3	PP1	1.315	4.862		4.862	40	114,03	3,47	51	89,48
UE-2	M4	ELP	398								
UE-2	M5	PL1+T	615	2.400	350	2.750	20	120,00	4,47	22	109,09
UE-1	M6	PP1+T	634	2.368	451	2.819	21	112,76	4,45	26	91,08
UE-1	M7	ELP	538								
UE-1	M8	PP1	1.414	5.447		5.447	49	111,16	3,85	61	89,30
UE-2	M9	PL2	23.828	30.728		30.728	256	120,03	1,29	288	106,69
UE-1	M10	FL2	13.482	18.485		18.485	154	120,03	1,37	174	106,24
UE-1	M11	ELP	1.380								
UE-1	M12	TERC	7.235		10.491	10.491					
UE-2	M13	FL2	9.805	15.791		15.791	131	120,54	1,61	148	106,69
UE-2	M14	ESC	10.464								
UE-2	M15	DEP	5.244								
UE-2	M16	ELP	6.051								
UE-1	M17	FL2	12.189	17.284		17.284	144	120,03	1,42	163	106,04
UE-1	M18	ELP	7.347								
UE-1	M19a	SOC. CULT.	1.048								
UE-1	M19b	SOC. ADMIN.	1.413								
UE-1	M19c	SOC. SAN.	1.020								
UE-1	M20	ELP	2.184								
SUBTOTAL			109.298	101.626	11.292	112.918	855				
VIARIO			52.013								
TOTAL			161.311								

RESUMEN POR USOS		SUPERFICIE (m²)	EDIFC. (m²)	Nº VIV
RESIDENCIAL	PLURIF LIBRE (PL2)	59.304	82.288	665
	PLURIF LIBRE CON TERC (PL1+T)	615	2.400	20
	PLURIF PROTEGIDO (PP1 Y PP1+T)	4.660	16.938	150
	TOTAL	64.579	101.626	855
DOTACIONAL	ESPACIO LIBRE PUBLICO	18.295		
	DOCENTE	10.464		
	DEPORTIVO	5.244		
	SOCIOCULTURAL	1.048	1.048	
	ADMINISTRATIVO	1.413	1.413	
	SANITARIO	1.020	1.020	
	SUBTOTAL	3.481	3.481	
TOTAL	37.484	6.962		
TERCIARIO	EXENTO	7.235	10.431	
	PLTA. BAJA (+T)			801
TOTAL			11.292	
VIARIO		52.013		
TOTAL SR-12		161.311	112.918	855



- PL1+T. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE TIPO 1 CON TERCIARIO
- PL2. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE TIPO 2
- PP1+T. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO TIPO 1 CON TERCIARIO
- PP1. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO TIPO1
- ELP. ESPACIO LIBRE PÚBLICO.
- ESC. ESCOLAR
- DEP. DEPORTIVO
- SOC. SOC. SAN. (1m²/m²) SOCIAL SANITARIO  
SOC. CULT. (1m²/m²) SOCIAL SOCIOCULTURAL  
SOC. ASIST. (1m²/m²) SOCIAL ASISTENCIAL
- TERC. TERCIARIO

**TEXTO REFUNDIDO**

**PLAN PARCIAL**

SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO.  
MAIRENA DEL ALJARAFE

ZONIFICACION Y PARCELACION.  
SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y Nº DE VIVIENDAS

FECHA: MAYO 2005      ESCALA: 1/1000      PLANO Nº:

EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA      EL PROMOTOR: NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.      **ORD-2**



COORDENADAS DE REPLANTEO

Punto Nº	X	Y	Punto Nº	X	Y
BR.1	0.00	0.00	BR.3	-88.05	-266.89
1	-277.50	-7.44	39	7.33	-177.42
2	-282.90	-10.52	40	69.32	-159.23
3	-287.57	-36.01	41	24.89	-54.17
4	-247.62	-47.27	42	-304.04	-267.39
5	-240.18	-17.18	43	-185.08	-247.16
6	-241.38	-16.88	44	-147.85	-308.04
7	-228.02	-20.05	45	-301.91	-336.28
8	-234.83	-50.29	46	-296.17	-411.95
9	-192.12	-59.39	47	-136.85	-353.14
10	-187.39	-27.75	48	-129.28	-395.46
11	-175.01	-29.53	49	-292.73	-443.42
12	-179.11	-60.26	50	-278.23	-478.97
13	-158.37	-62.69	51	-123.94	-415.23
14	-156.37	-31.73	52	-135.58	-241.25
15	-135.44	-33.50	53	-6.22	-203.29
16	-137.44	-64.43	54	20.61	-284.24
17	-115.52	-65.49	55	-123.25	-326.46
18	-115.47	-34.51	56	-105.71	-402.37
19	-96.55	-34.85	57	-83.10	-384.31
20	-98.74	-65.85	58	28.34	-307.99
21	-50.30	-64.30	59	13.94	-197.37
22	-55.31	-33.57	60	48.51	-188.94
23	-290.39	-52.97	61	57.57	-214.43
24	-189.47	-79.68	62	22.98	-224.59
25	-300.81	-148.34	63	31.98	-251.80
26	-304.10	-246.38	64	65.94	-241.32
27	-188.06	-228.02	65	75.01	-179.45
28	-138.54	-81.40	66	86.48	-235.81
29	-46.23	-81.05	67	47.20	-297.75
30	-41.28	-97.48	68	74.93	-284.68
31	-12.83	-183.34	69	78.40	-250.24
32	-137.48	-219.92	70	97.45	-283.94
33	-34.60	-28.85	71	89.39	-258.88
34	-24.84	-28.77	72	-310.11	-9.01
35	22.28	-49.97	73	-327.75	-148.60
36	-29.21	-66.75	74	-314.56	-484.57
37	-21.34	-90.87			

Nº DE APARCAMIENTOS

VIARIO	Nº	VIARIO	Nº
VIARIO 1	190	VIARIO 5	225
VIARIO 2	96	DISTRIBUIDOR 1	81
VIARIO 3	308	DISTRIBUIDOR 2	200
VIARIO 4	305		
TOTAL APARCAMIENTOS 1.405			
28 APARCAMIENTOS MINUSVALIDOS			

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
SEVILLA  
11 FEB 06 09:50/10:10  
MAYORADO

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PLENO DE LA CORPORACION  
CELEBRADA EL DIA  
01 MAR. 2006  
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
EL SECRETARIO

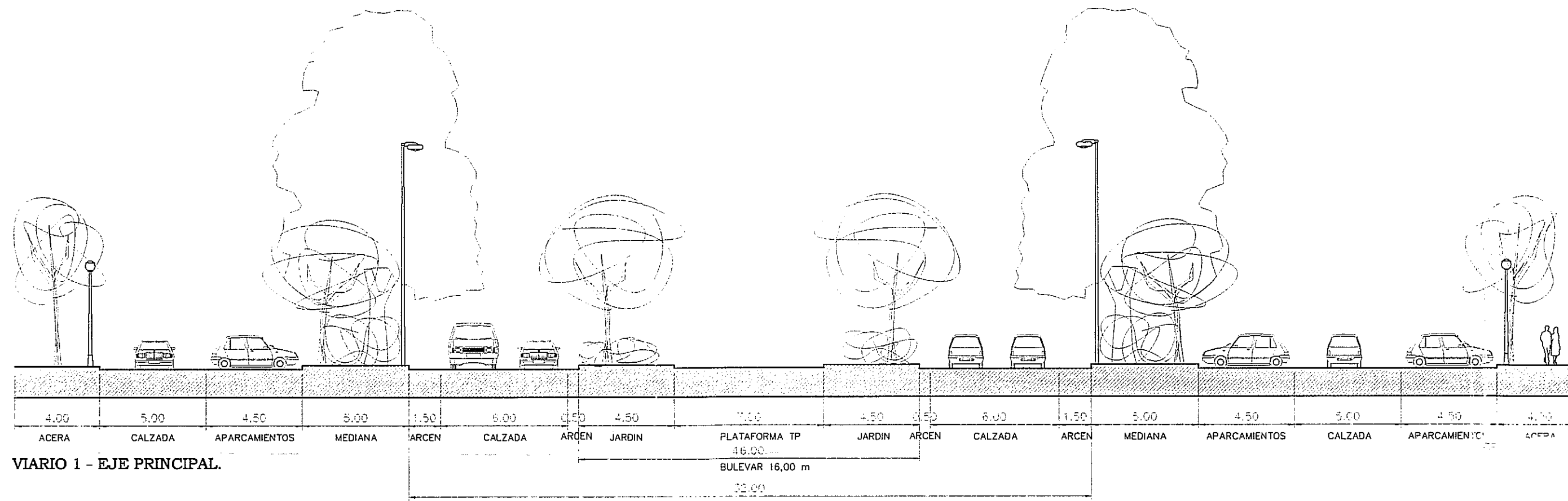
TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL

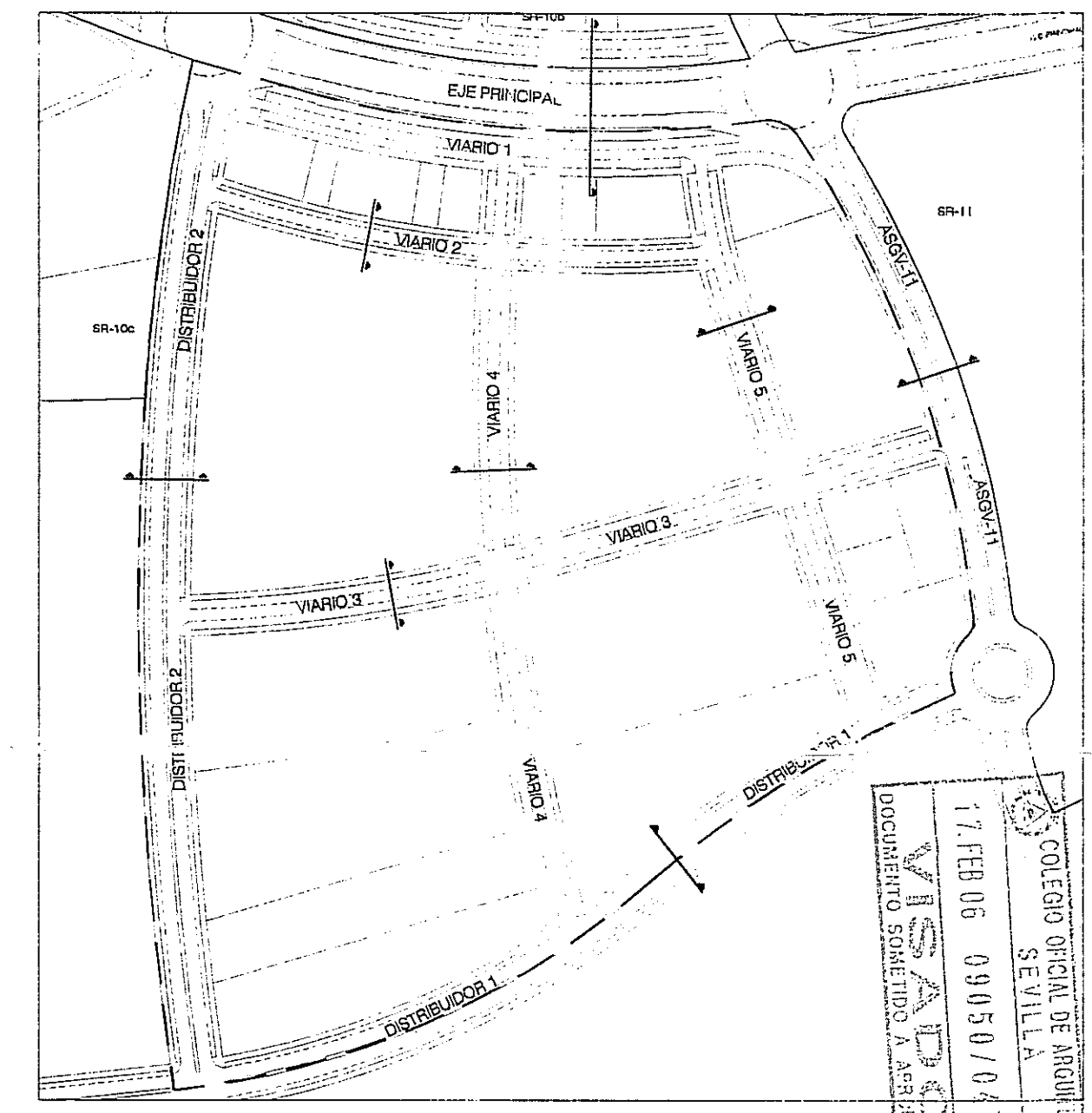
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO.  
MAIRENA DEL ALJARAFE

RED VIARIA. ALINEACIONES Y LINDEROS.  
Nº DE APARCAMIENTOS EN VIARIO.

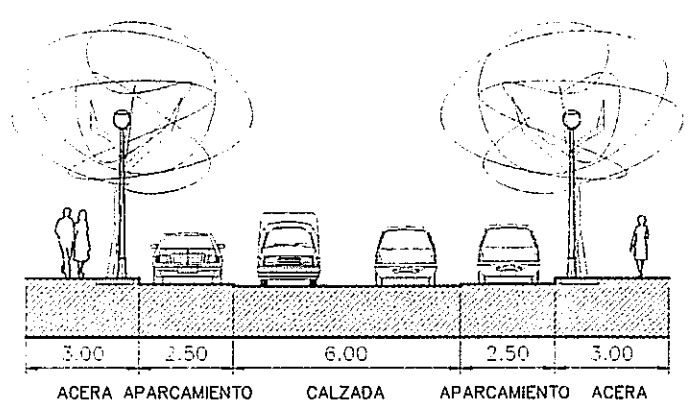
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/1000	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	ORD-3



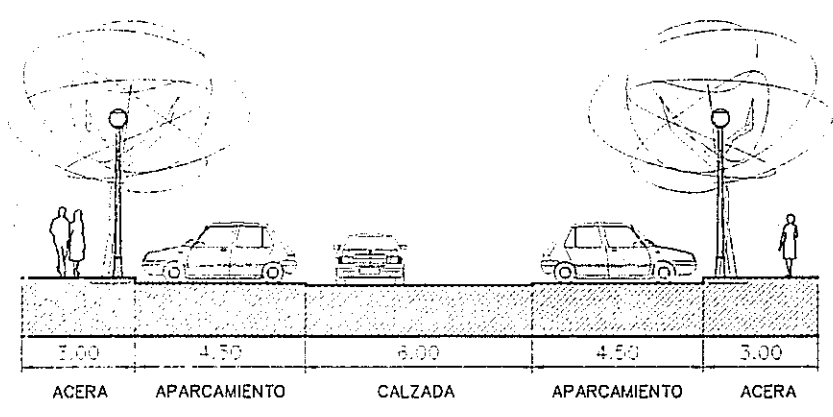
VIARIO 1 - EJE PRINCIPAL.



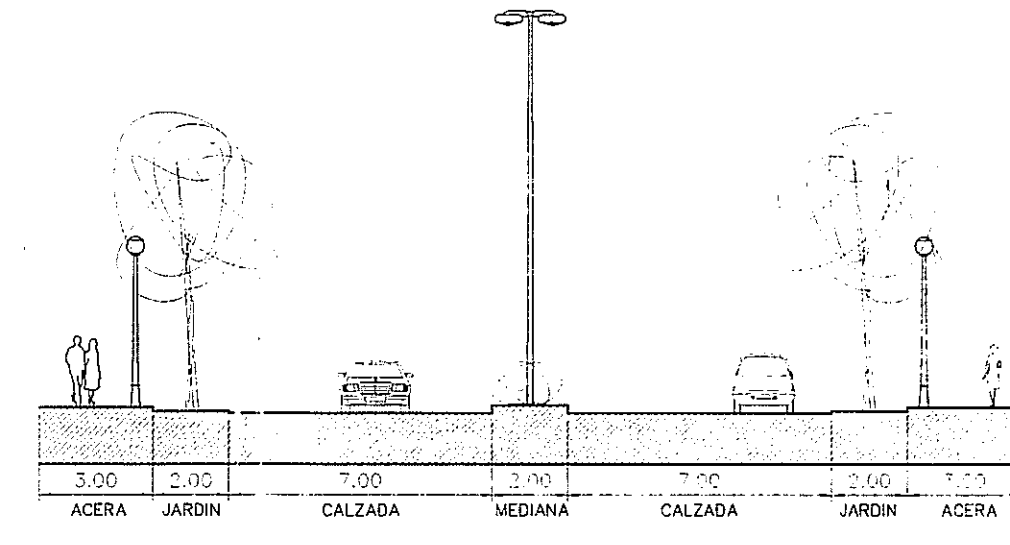
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
SEVILLA  
17 FEB 06 09:50/07:03  
VISADO  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION



VIARIO 2.

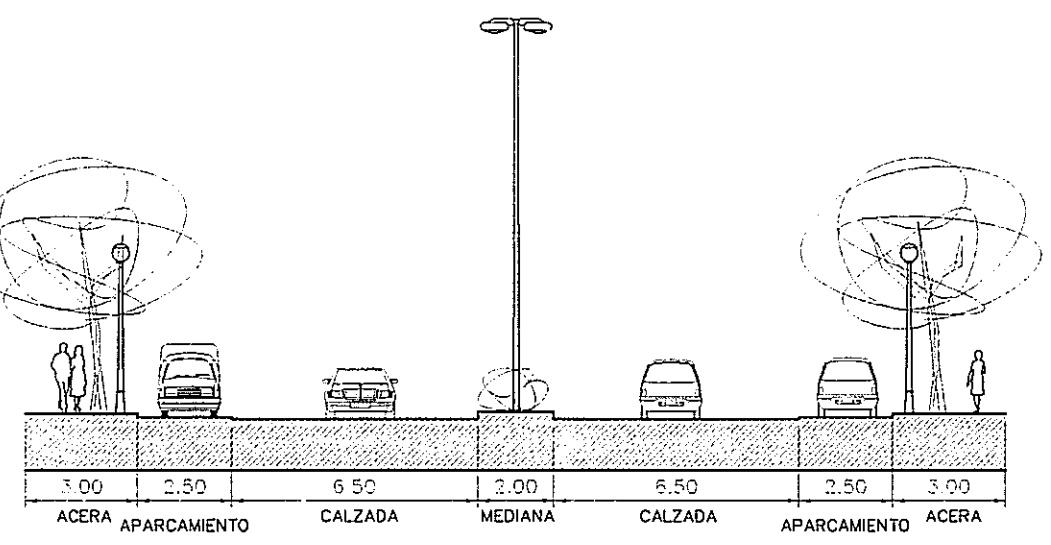


VIARIOS 3, 4 y 5.

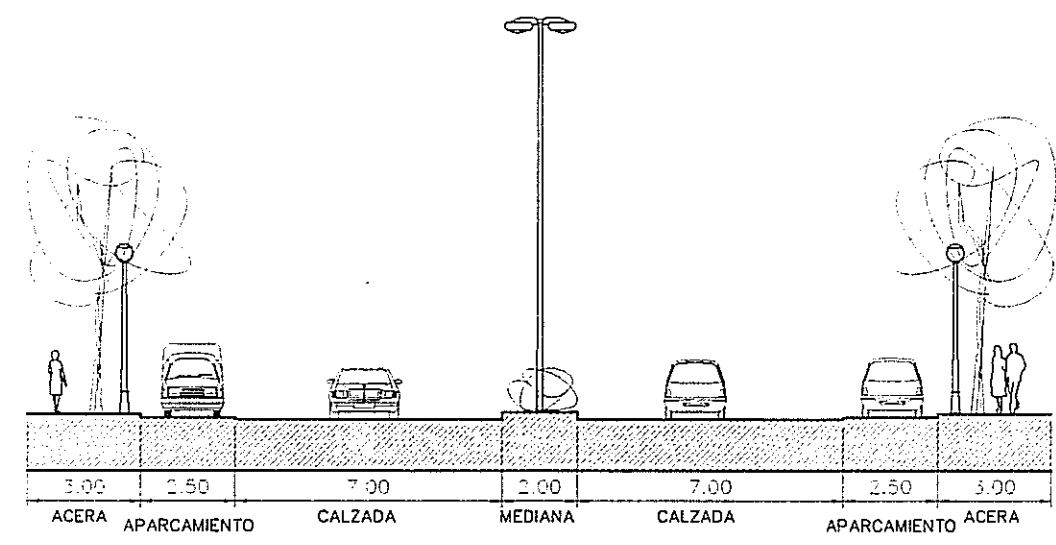


ASGV-11

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
PLENO DE LA CORPORACION EN SESION  
CELEBRADA EL DIA  
01 MAR 2006  
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
EL SECRETARIO



DISTRIBUIDOR 1.



DISTRIBUIDOR 2.

TEXTO REFUNDIDO		
PLAN PARCIAL		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
SECCIONES DE VIARIOS.		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/200	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	ORD-4





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
SEVILLA  
17 FEB 06 09:50/07:03  
VISADO  
INSTRUMENTACIÓN, PROYECTO Y ASESORACIÓN

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA  
01 MAR 2006  
ANTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
EL SECRETARIO

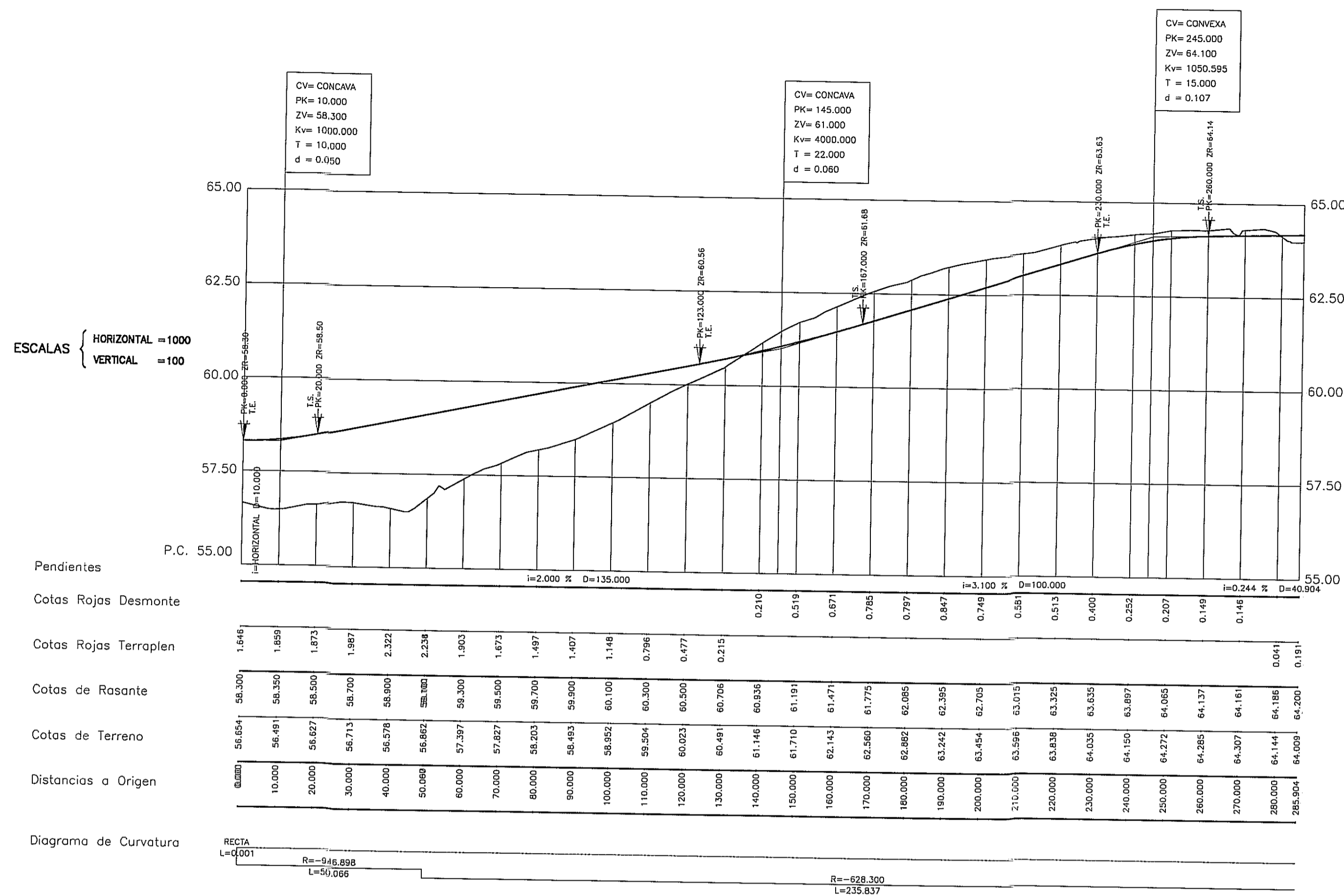
TEXTO REFUNDIDO		
PLAN PARCIAL		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
RASANTES DE VIARIO		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/1000	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	ORD-5



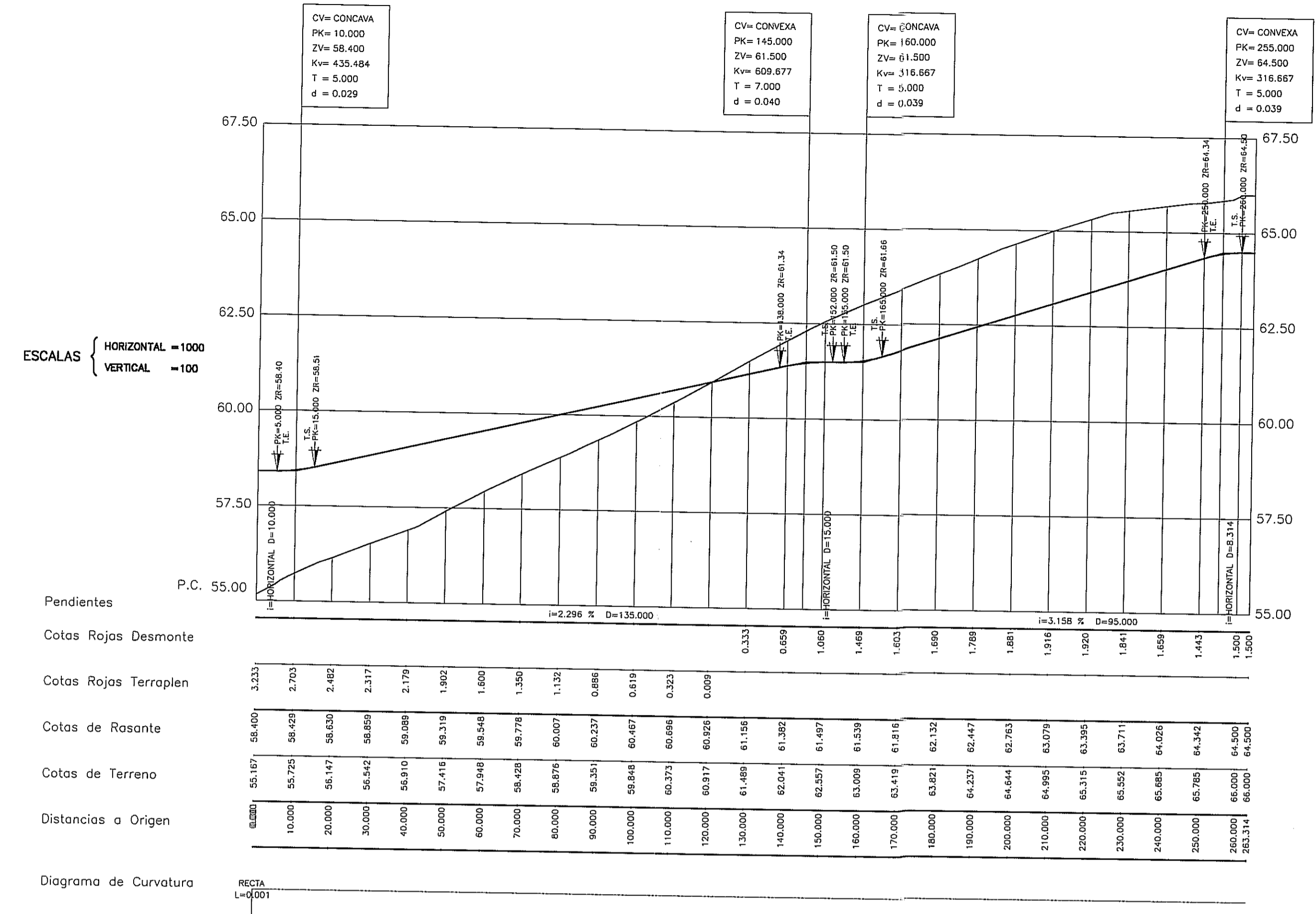
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
 SEVILLA A  
 17 FEB 06 09:58/04103  
**VISTADO**  
 DOCUMENTO SOMETIDO A ARCHIVO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
 PLENO DE LA CORPORACION EN SESION  
 LELEBADA EL DIA  
**01 MAR. 2006**  
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

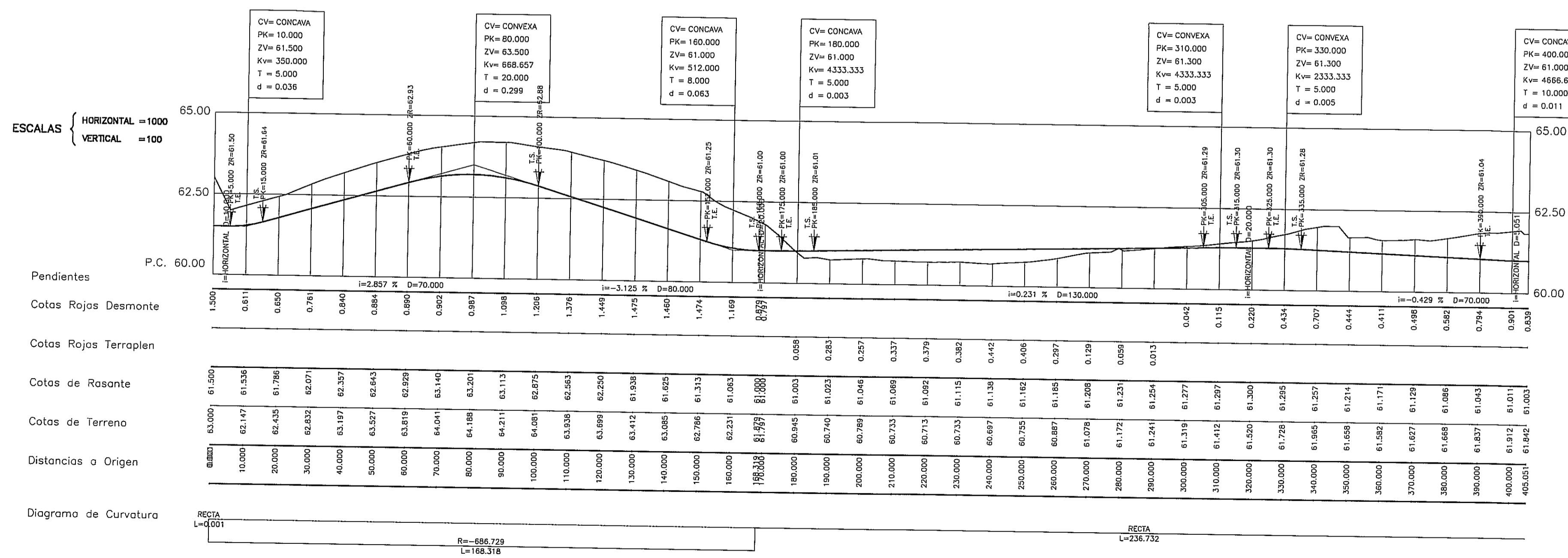
<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/1000	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	<b>ORD-6.1</b>



VIARIO 1



VIARIO 2



VIARIO 3

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACION EN SESION PLENEARIA DEL DIA 01 MAR 2006  
APTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
EL SECRETARIO

17 FEB 06 09:50/04104  
VISADO  
CORPORACION LOCAL DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
SEVILLA

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL

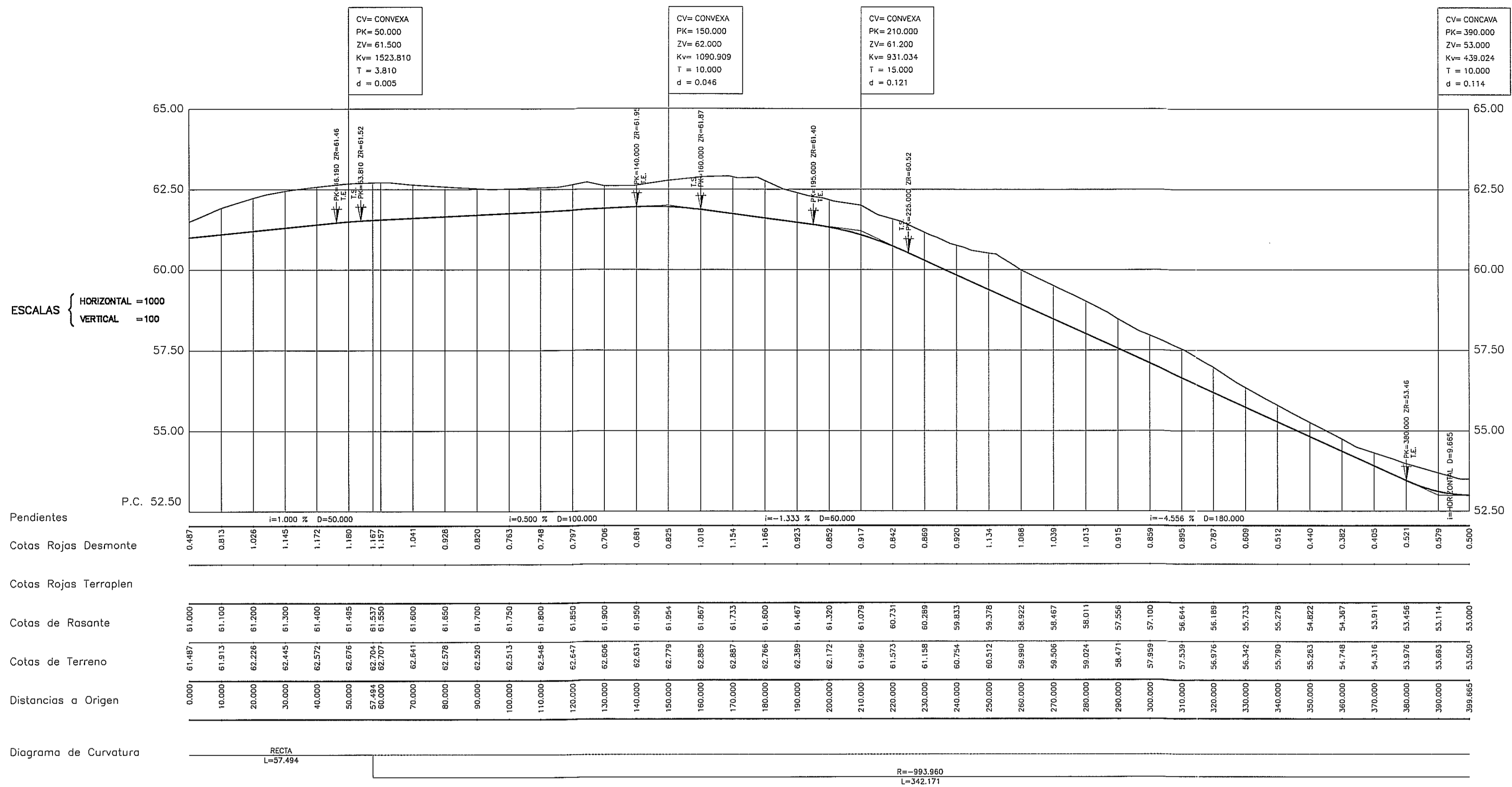
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE

PERFILES LONGITUDINALES I

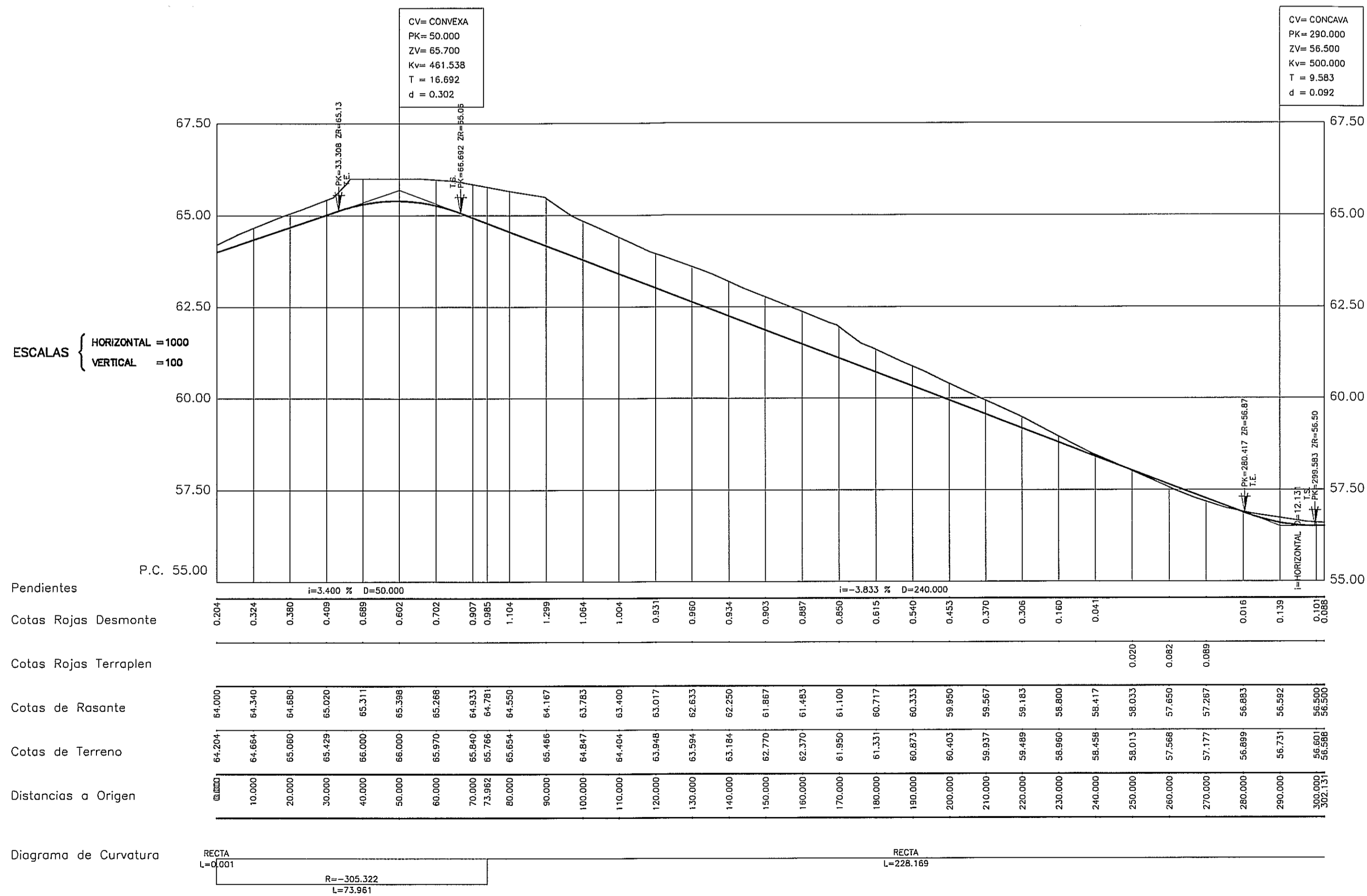
FECHA: FEBRERO 2006  
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA

ESCALA: 1/1000  
EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.

PLANO Nº: ORD-6.2



### VIARIO 4



### VIARIO 5

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
SEVILLA  
17 FEB 06 09:58/04103  
VISADO  
DOCUMENTO SOMETIDO A MODIFICACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
PLENO DE LA CORPORACION EN SESION  
LEBRADA EL DIA  
01 MAR 2006  
M. TO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
EL SECRETARIO

### TEXTO REFUNDIDO

### PLAN PARCIAL

SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO.  
MAIRENA DEL ALJARAFE

### PERFILES LONGITUDINALES II

FECHA: FEBRERO 2006

ESCALA: 1/1000

PLANO Nº:

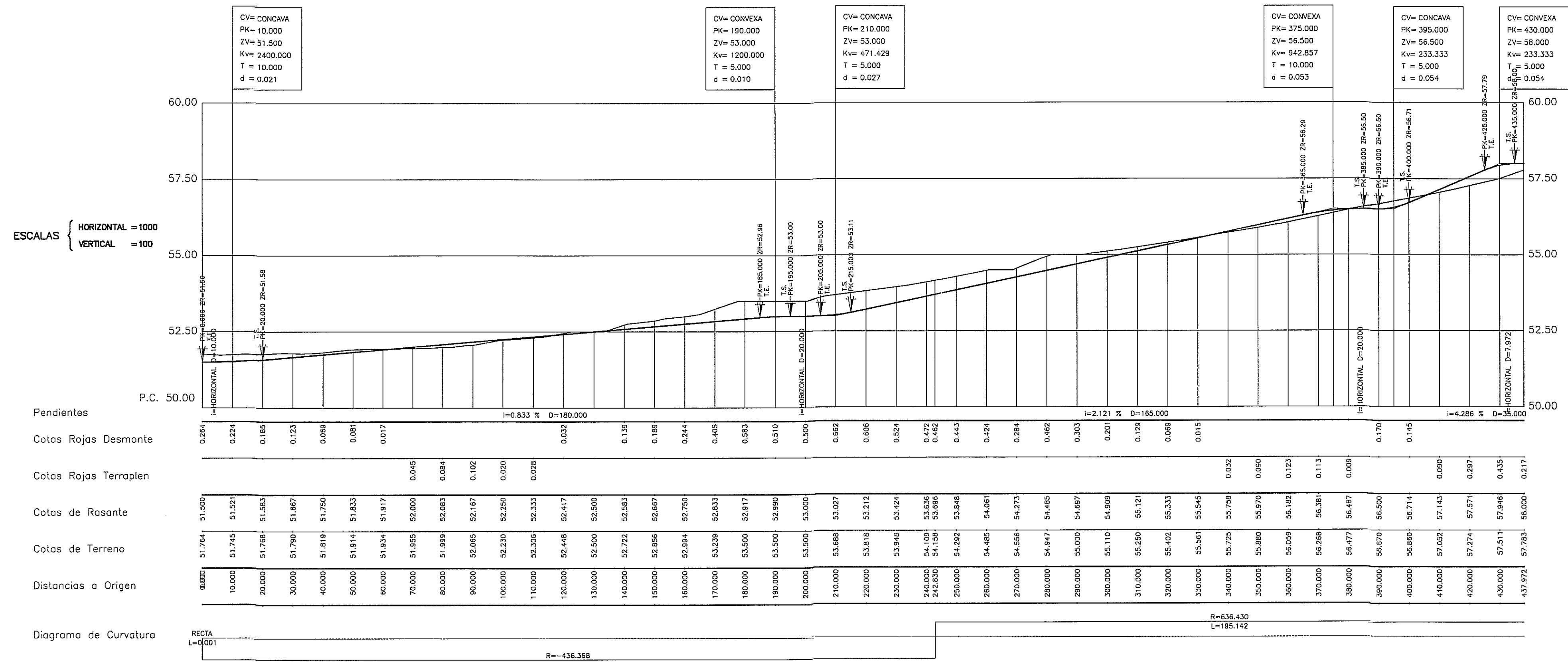
EL ARQUITECTO:

EL PROMOTOR:

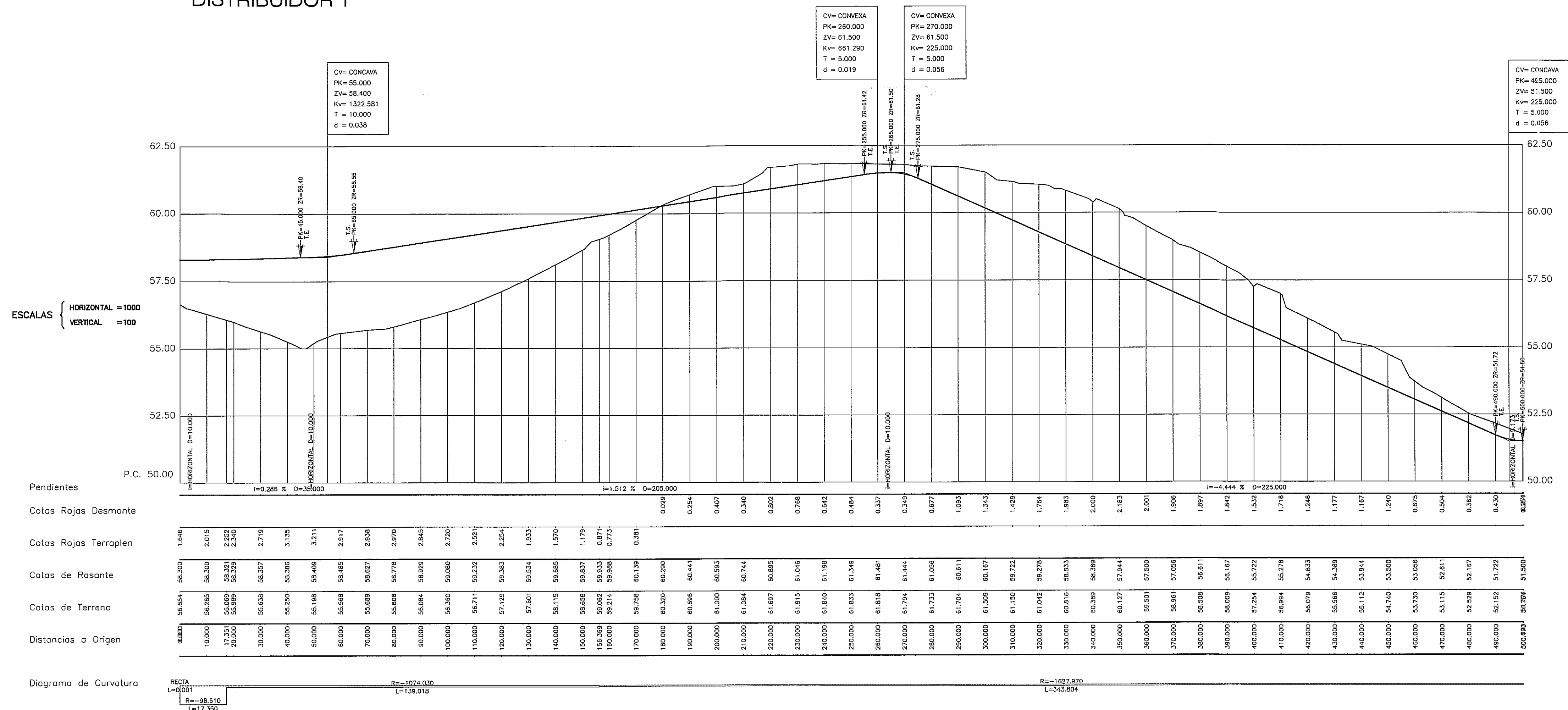
JUAN JOSE PEREZ OJEDA

NOVAIDES  
DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.

ORD-6.3



DISTRIBUIDOR 1



DISTRIBUIDOR 2

17 FEB 06 09:03/44103  
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS SEVILLA  
DOCUMENTO SOMETIDO A ARCHIVO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACION EN SESION CELEBRADA EL DIA 01 MAR 2006  
MARENA DEL ALJARAFE  
EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO		
PLAN PARCIAL		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
PERFILES LONGITUDINALES III		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/1000	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	ORD-6.4



COLEGIO SECTA DE ARQUITECTOS  
SEVILLA  
17 FEB 06 09:50/04:03  
VISADO  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
PLENO DE LA CORPORACION EN SESION  
CELEBRADA EL DIA  
**01 MAR 2006**  
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
EL SECRETARIO

SUELOS DONDE SE MATERIALIZA LA CESION DEL 10% AL AYUNTAMIENTO.

UE-1 SUPRF: 83.474 m<sup>2</sup>  
 UE-2 SUPRF: 77.837 m<sup>2</sup>  
TOTAL SUPRF: 161.311 m<sup>2</sup>

TEXTO REFUNDIDO		
PLAN PARCIAL		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/1000	PLANO N°:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	ORD-7



**LEYENDA**

- POZO EXISTENTE.
- POZO REGISTRO.
- RED DE SANEAMIENTO.
- - - RED EXISTENTE.

COLEGIO PROFESIONALES DE INGENIEROS  
 SEVILLA  
 17 FEB 06 09050/4103  
**VISADO**  
 DOCUMENTO SOLICITADO A ASIGNACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
 PLENO DE LA CORPORACION EN SESION  
 CELEBRADA EL DIA  
 01 MAR. 2006  
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
RED DE SANEAMIENTO:		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA:	PLANO Nº: 1/1000
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	ORD-8

A EMISARIO E-221  
Y ALVIADERO A ARROYO CARO REAL  
Ø1000



**LEYENDA**

— LINEA SUBTERRANEA C.S.E. PROYECTADA  
 3(1x240mm<sup>2</sup>) RHV 12/20 kv  
 NOTA: CX.- CIRCUITO DE MEDIA TENSION X.

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS  
 DE SEVILLA  
 17 FEB 06 09:50/04183  
 DOCUMENTO SOLO PARA APROBACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 PLENO DE LA CORPORACION EN SESION  
 CELEBRADA EL DIA  
 01 MAR 2006  
 AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
<b>RED DE MEDIA TENSION.</b>		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/1000	PLANO N°:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	ORD-9





**LEYENDA**

- CAMARA DE REGISTRO.
  - ARQUETA TIPO M.
  - ARQUETA TIPO D.
  - CANALIZACION 4xDN=65, SALVO INDICACION CONTRARIA.
- NOTA:** TODA LA CANALIZACION SE EJECUTARÁ BAJO PRISMA DE HORMIGÓN. VER DETALLE.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
SEVILLA  
17 FEB 06 09:03/04103  
DOCUMENTO SOLO PARA APROBACION

APROBADO EFECTIVAMENTE  
PLENO DE LA CORPORACION EN SESION  
CELEBRADA EL 03  
03 MAR 2006  
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
EL SECRETARIO

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
<b>RED DE TELEFONIA</b>		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/1000	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	ORD-10



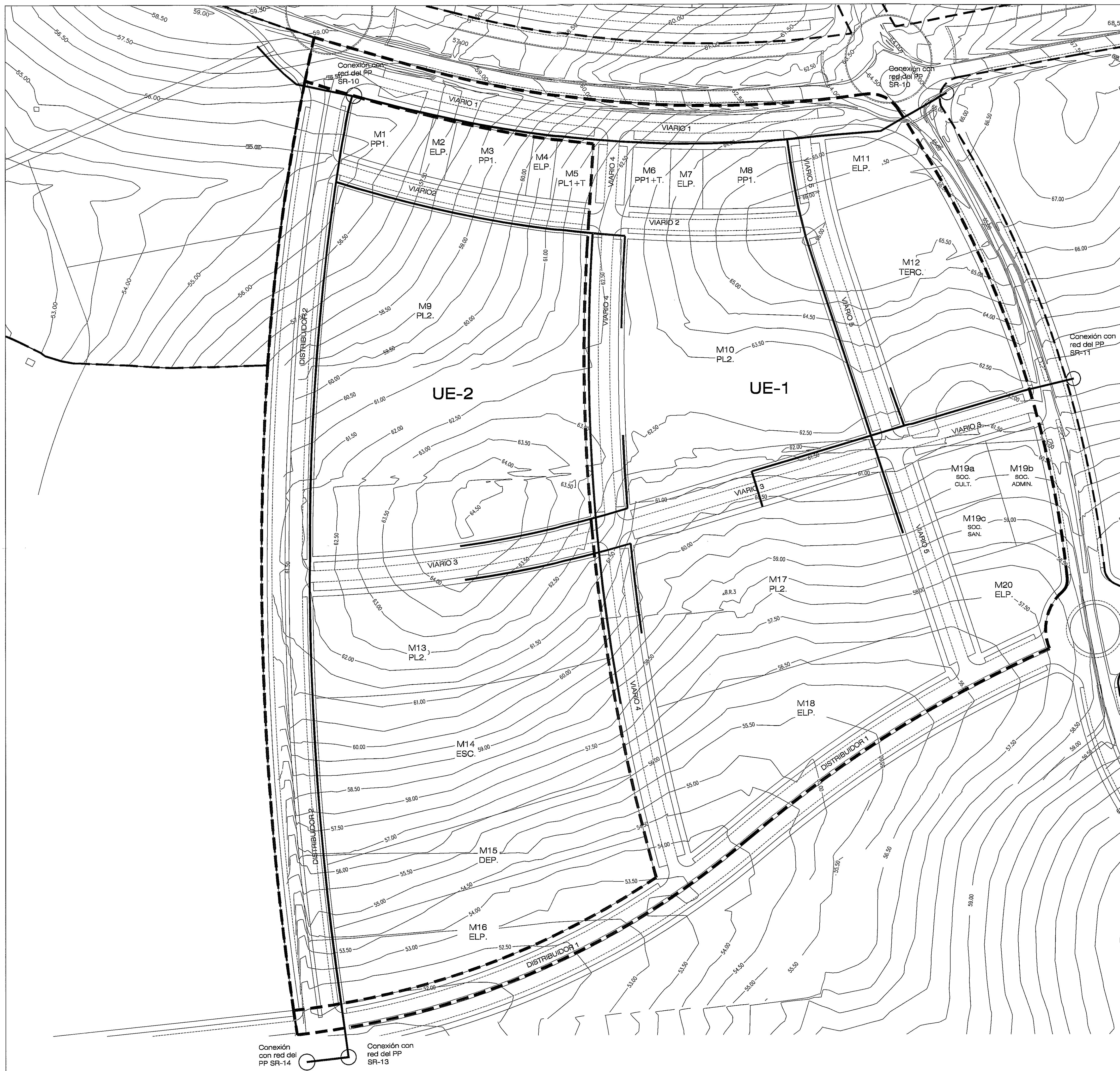
### LEYENDA

- TUBERIA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (Fxxx FUNDICION DUCTIL) (Fxxx POLIETILENO DE ALTA DENSIDAD).
- - - RAMAL ORIENTAL II EXISTENTE.
- - - RAMAL ORIENTAL I EXISTENTE.
- - - RAMAL ORIENTAL II (TRAZADO MODIFICADO).
- - - RAMAL ORIENTAL I (TRAZADO MODIFICADO).
- - - CINTURON φ 600 (TRAZADO MODIFICADO).
- ARQUETA DE VALVULA.
- HIDRANTE.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
 SEVILLA  
 17 FEB 06 09050/4103  
**VISADO**  
 DOCUMENTO SCALTECO A. ANEXO 0001

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 EN NOMBRE DE LA CORPORACION EN SESION  
 CELEBRADA EL DIA  
**01 MAR 2006**  
 ATTO. MAIREXA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
<b>RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. HIDRANTES.</b>		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/1000	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	<b>ORD-11</b>



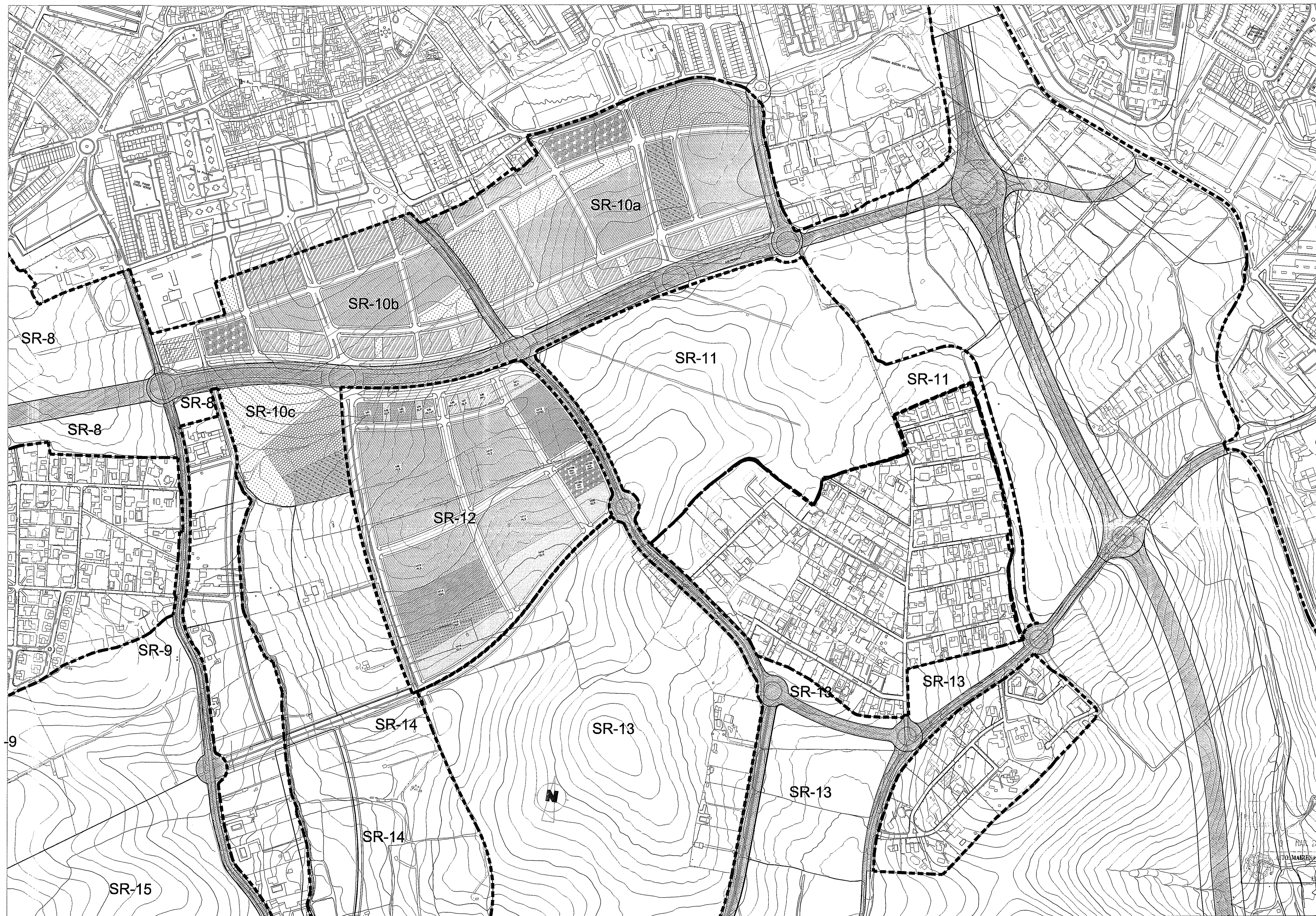
LEYENDA

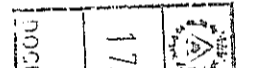
— CANALIZACION DE GAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
SEVILLA  
17 FEB 06 09:50/04103  
VISADO  
DOCUMENTO SOMETIDO A ANULACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
PLENO DE LA CORPORACION EN SESION  
CELEBRADA EL DIA  
01 MAR. 2006  
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
EL SECRETARIO

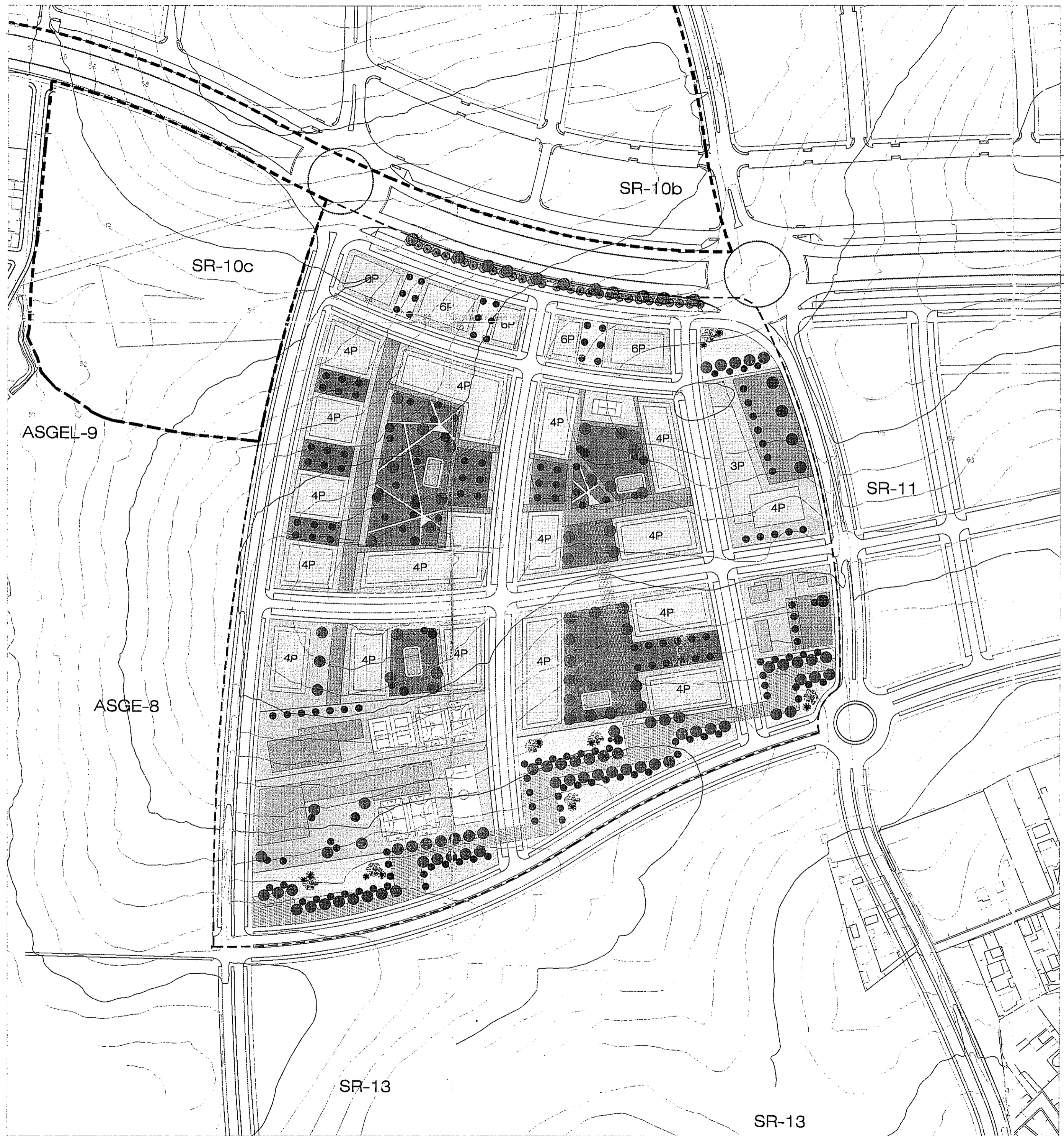
TEXTO REFUNDIDO		
PLAN PARCIAL		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
RED DE GAS		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/1000	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAIDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	ORD-12




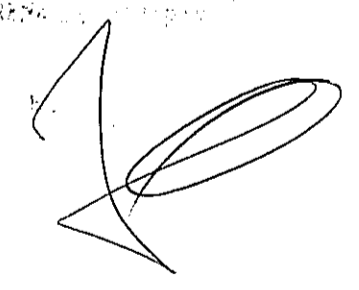
  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
 SEVILLA  
 17 FEB 06 09050/04103  
 VISADO  
 DOCUMENTO SOMETIDO A VERIFICACION

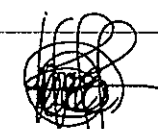
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		ESCOLAR
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CON Terciario		DEPORTIVO
	ESPACIO LIBRE PÚBLICO.		SIPS
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		TERCIARIO

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
<b>RELACION CON EL ENTORNO</b>		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/3000	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO : JUAN JOSE PEREZ OJEDA	EL PROMOTOR: NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	<b>ORD-13</b>




 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
 SEVILLA  
 17.FEB 06 09050/04T03  
**VISADO**  
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

  
 MARENA

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>		
<b>PLAN PARCIAL</b>		
SECTOR SR-12. CAMINO DEL JARDINILLO. MAIRENA DEL ALJARAFE		
<b>PROPUESTA DE IMAGEN</b>		
FECHA: FEBRERO 2006	ESCALA: 1/2000	PLANO Nº:
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	 EL PROMOTOR: NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.	<b>ORD-14</b>