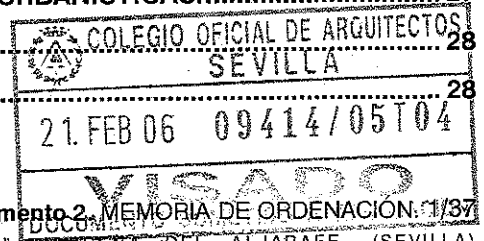


ÍNDICE

1	OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	3
2	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA.....	5
2.1	DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.....	5
2.1.1.	<i>Viarío Estructurante.</i>	5
2.1.2.	<i>Estructura Interna del Sector.</i>	5
2.1.3.	<i>Edificación Residencial.</i>	6
2.1.4.	<i>Vivienda Plurifamiliar o Colectiva en Edificación Abierta.</i>	6
2.1.5.	<i>Vivienda Unifamiliar en Edificación Adosada.</i>	7
2.2	ZONIFICACIÓN.....	7
2.2.1.	<i>Asignación y Justificación de Usos Pormenorizados dotacionales.</i>	7
2.2.2.	<i>Uso Lucrativo.</i>	10
2.3	REDES VIARIAS DE COMUNICACIÓN.....	14
2.3.1.	<i>Redes: Rodada y Peatonal.</i>	14
2.3.2.	<i>Estacionamientos.</i>	15
2.4	REDES DE INFRAESTRUCTURA.....	16
2.4.1.	<i>Abastecimiento de Agua.</i>	16
2.4.2.	<i>Saneamiento.</i>	16
2.4.3.	<i>Energía Eléctrica.</i>	17
2.4.4.	<i>Alumbrado Público.</i>	17
2.4.5.	<i>Telefonía y Telecomunicaciones.</i>	17
3	CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	18
3.1	GENERALIDADES.....	18
3.1.1.	<i>Definición.</i>	18
3.1.2.	<i>Ámbito de los Proyectos de Urbanización y supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.</i>	18
3.1.3.	<i>Grado de vinculación de las determinaciones del Plan Parcial.</i>	18
3.1.4.	<i>Documentación.</i>	18
3.2	CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	19
3.2.1.	<i>Condiciones comunes a todas las Obras de Urbanización.</i>	19
3.2.2.	<i>Condiciones Técnicas y de Diseño para la Red Viaria Rodada y peatonal.</i>	19
3.2.3.	<i>Condiciones Técnicas y de Diseño para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios.</i>	21
3.2.4.	<i>Condiciones Técnicas y de Diseño para la Red de Saneamiento y Evacuación de Aguas Residuales.</i>	23
3.2.5.	<i>Condiciones Técnicas y de Diseño para el suministro de Energía Eléctrica.</i>	23
3.2.6.	<i>Condiciones Técnicas y de Diseño para el Alumbrado Público.</i>	24
3.2.7.	<i>Condiciones Técnicas y de Diseño para la Red de Servicio Telefónico y Telecomunicaciones.</i>	25
3.2.8.	<i>Condiciones Técnicas y de Diseño para la Urbanización de los Espacios Libres.</i>	26
4	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.....	27
4.1	ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.....	27
4.2	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	28
4.3	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	28



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

4.4 JUSTIFICACIÓN DE LOS PUNTOS 5 Y 6 DEL ARTÍCULO 24 (APARTADO 4.A) DEL PLAN GENERAL..... 28

4.4.1. Dimensionamiento del equipamiento, actividades previstas e integración con los sistemas generales. 28

4.4.2. Destino público y privado de los suelos. Diseño de los espacios libres públicos. 29

5 SISTEMA DE ACTUACIÓN..... 31

6 OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS. 32

6.1 SISTEMAS LOCALES. 32

6.2 ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES: JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA..... 32

7 SÍNTESIS CUANTITATIVA DE LA MEMORIA 34

7.1 SÍNTESIS DEL PROYECTO 34

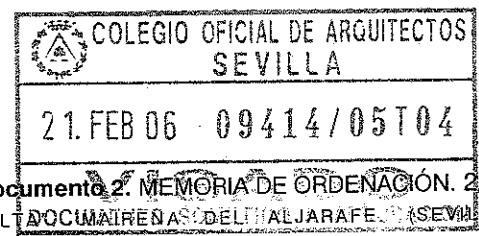
7.2 NORMATIVA URBANÍSTICA..... 34

7.3 DATOS GENERALES EN SUELOS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO..... 35

7.4 DATOS GENERALES EN SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO..... 35

7.5 COEFICIENTES PORMENORIZADOS..... 36

8 MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR Y COMPROMISOS CON EL AYTO..... 37

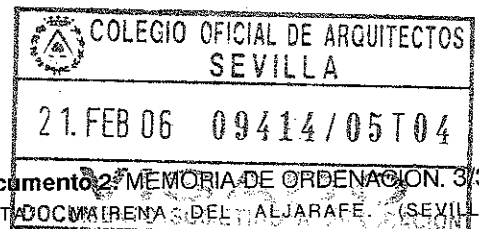


GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

1 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

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

- Terminación y remate del borde Noroeste del casco Urbano consolidado.
- Procurar la integración del nuevo Sector de desarrollo Residencial con el Núcleo Histórico y con el resto de Tejidos Residenciales de sus Ensanches, evitando la disgregación actual entre los mismos y aprovechar la ejecución de nuevos Equipamientos y Servicios y de nuevos ejes viarios para mejorar o complementar las carencias actuales tanto del Núcleo Histórico como de sus zonas próximas.
- Creación de una Red Viaria potente y jerarquizada que sirva de soporte al nuevo sector de desarrollo y complete funcionalmente a la Red Viaria existente. Los nuevos ejes viarios que se proyecten deben estar claramente enlazados a la Red Metropolitana, para garantizar la accesibilidad interior-exterior y suficientemente dimensionados para absorber el volumen de tráfico generado por los Usos Residenciales a los que sirvan y también al tráfico adicional que se genere por las actividades terciarias y de servicios que se desarrollen como consecuencia de la "centralidad" que la jerarquización de estos ejes generan.
- Potenciar la implantación de nuevas actividades sobre la Red Viaria principal, seleccionando los sectores de suelo con más aptitud para estos Usos, por:
 - La capacidad del viario
 - La accesibilidad
 - Las expectativas de mercado
 - La capacidad para convivir o aislarse de los Usos Residenciales
- Crear nueva ciudad que genere Tejidos de Usos Mixtos y complementarios evitando la formación de Tejidos exclusivamente residenciales que empobrecen notablemente la capacidad de relación social y económica.
- Debido a su relación con el Núcleo Histórico, garantizar la identificación y puesta en valor de las singularidades de la trama urbana, a fin de evitar la pérdida de su identificación como sector urbano diferenciado y singular dentro del conjunto de la ciudad, cuidando especialmente los elementos urbanos de transición entre los nuevos y los viejos tejidos.
- Orientar la construcción de ciudad hacia un modelo con tipologías y densidades específicas que faciliten la convivencia y superposición de Usos "Tipología Residencial Mixta" , con zonas ajardinadas y de Equipamiento colectivo privado que generan mucha mejor calidad y uso del espacio libre privado y del espacio público.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Según establece la L.O.U.A. en su artículo 13.º referido a los Planes Parciales de Ordenación:

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

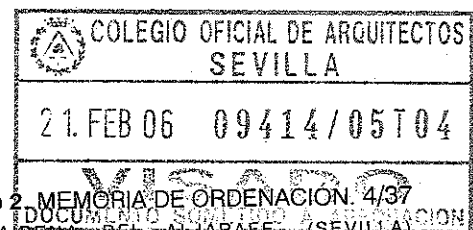
- a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.
- b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales de Ordenación pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Inter municipal.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

- a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.
- c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.
- d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
- e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

4. La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general; ésta podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.



2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

2.1 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La solución propuesta se representa gráficamente, con carácter vinculante, en los Planos de Ordenación del Plan Parcial. Las Ordenanzas del Plan Parcial, que desarrollan las Normas del Plan General, contienen reglas escritas vinculantes que completan la regulación de la Ordenación establecida por el Plan.

De acuerdo con los objetivos señalados en el apartado anterior de esta Memoria, la Ordenación propuesta trata de configurar el sector SR-1 de manera que, simultáneamente se dote de una estructura interna potente, funcional y legible, integre los Usos Residenciales, Terciarios y Dotacionales de forma que se apoyen mutuamente y aproveche la ocasión proporcionada por la Urbanización del Sector para reordenar la zona Noroeste de la ciudad.

Se exponen a continuación, en apartados sucesivos, los elementos característicos de la Propuesta:

2.1.1. *Viaro Estructurante.*

El sector SR-1 está situado al Noroeste del Casco Histórico, limitado por el Norte con el trazado previsto de la Ronda Norte (ASGV-19), al Sur por el Camino de Bollullos, al Este por el Núcleo Histórico y recientes crecimientos residenciales y al Oeste por un futuro distribuidor que parte de la Ronda Norte hasta el Camino de Bollullos y enlaza con la prolongación de la Calle Nueva por los terrenos de la Feria, donde está prevista la ubicación de un sistema general de Equipamiento (ASGE-6).

La Ronda Norte servirá para articular el desarrollo urbanístico de todo el sector noroeste, enlazando la Carretera de Bormujos con la vía Metropolitana de Río Pudio, y a su vez define los límites y la necesaria separación entre los futuros sectores industriales y los residenciales. Servirá también para mejorar la accesibilidad al Centro Histórico desde el Norte y el Oeste.

La conexión de este sector noroeste con el Centro Histórico también se refuerza con la prolongación de los distribuidores locales del sector a través del actual campo de Feria para enlazar con la calle Nueva y su prolongación Calle Federico García Lorca

La estructura urbana de esta pieza se completa con la disposición de una serie de Equipamientos con carácter de Sistema General (ASGE-6), situadas en continuidad con la Red viaria principal para garantizar su óptima accesibilidad y Uso.

Apoiada en este viario estructurante, descansa la red de circulación para acceso a las viviendas, terciario y Equipamientos que se representan en los Planos de Ordenación y que se describirán con mayor precisión en apartados posteriores de esta Memoria.

2.1.2. *Estructura Interna del Sector.*

El Sector se organiza internamente a partir de dos ejes principales ortogonales y de doble sentido, con direcciones Norte-Sur y Este-Oeste que enlazan con el viario estructural y Sistemas Generales de Equipamiento anteriormente descritos. Estos

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MARAZA DE ALJARAFE

dos ejes, se cruzan en una rotonda, punto central del sector, alrededor de la cual se sitúan los Espacios Libres de Dominio y Uso Público abriendo la perspectiva del conjunto y sirviendo como punto de referencia del sector.

Estos dos ejes servirán de soporte a las Dotaciones (Espacios Libres de Dominio y Uso Público, Deportivo, Docente y S.I.P.S) favoreciendo su accesibilidad, soportarán el tráfico de paso de conexión con el Núcleo Histórico y los Ensanches adyacentes y crearán una estructura a partir de la cual se sitúan los crecimientos residenciales.

El resto de viarios, servirán para organizar los accesos a los crecimientos residenciales y son de un sentido.

2.1.3. Edificación Residencial.

La organización de la construcción residencial está íntimamente vinculada a tres condicionantes fundamentales de la Ordenación del Sector: El Viario Estructurante, el protagonismo de los Espacios Libres de Dominio y Uso público y Dotaciones situados en el Eje central del Sector y el Bioclimático

2.1.4. Vivienda Plurifamiliar o Colectiva en Edificación Abierta.

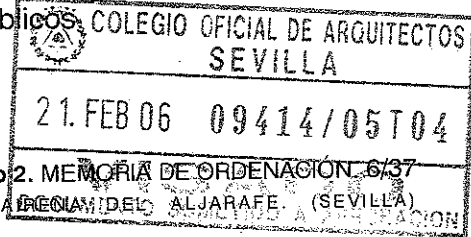
Para un diseño residencial condicionado al mejor asoleo, ventilación y mejores condiciones de relación social, se opta por ofrecer una "Ciudad Jardín Colectiva", conjuntos residenciales que cuentan con superficies ajardinadas y Equipamiento colectivo privado, generando mucha mejor calidad y uso del espacio libre privado.

La Vivienda Colectiva, se concentra en las manzanas nº 1, 2 y 3, según refleja el Plano de Ordenación O-11. La edificación se ordena en manzanas rectangulares alargadas en dirección Este-Oeste con frente a la Ronda Norte en las manzanas 1 y 2, disponiéndose la edificación en paralelo a la misma, con frente siempre a sur, que todavía se ve mejorada en la mayoría de las manzanas por la pendiente del terreno, descendiente hacia el sur, que aumenta la superficie expuesta de las fachadas meridionales. Son bloques de altura PB+4, con Uso compatible Terciario en PB y/o PB+1, variando el esquema de Ordenación junto a la Rotonda situada al Oeste de la Ronda Norte, conformando un frente hacia la misma.

En la manzana 3, se ordena en el frente oeste de la manzana, a modo de cabecera de la misma alineada al viario oeste que limita el sector.

Las viviendas de las Plantas Bajas cuentan con unos pequeños jardines privativos, estos jardines separan las fachadas de las estancias de la calle y del jardín interior colectivo, amplían la anchura eficaz de ésta a efectos de asoleo y tienen una orientación óptima.

El espacio central se trata como un espacio de uso colectivo de la manzana, en el que no se admite ningún tipo de fragmentación del Uso fuera de los jardines privativos. En ellos pueden plantarse árboles o construirse piscinas, consiguiendo un tratamiento real como zonas verde pudiéndose utilizar las zonas arboladas privadas como fondo de la escena urbana de los espacios públicos.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 Y EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DEL ALJARAFE

2.1.5. Vivienda Unifamiliar en Edificación Adosada

La vivienda Unifamiliar se concentra fundamentalmente al Sur del Sector (manzanas nº 3, 4, 5, y 8 según queda reflejado en el Plano O-11 más en contacto con el Núcleo Histórico, conformándose como elemento de transición entre el Núcleo y los nuevos crecimientos en altura.

Su organización sigue los mismos criterios que en la Vivienda Plurifamiliar, de forma que además de los jardines privativos de cuenta con espacios centrales de Uso colectivo que favorecen las relaciones sociales y una mejor situación de los estacionamientos en Aparcamientos subterráneos.

2.2 ZONIFICACIÓN

Como se desprende de todo lo expuesto, la Zonificación u Ordenación Pormenorizada proyectada es la siguiente:

Usos Lucrativos	Residencial Plurifamiliar	RP
	(Uso Terciario Compatible)	
	Residencial Unifamiliar	RUA
Dotaciones	S.E.L.D.U.P.	EL
	Deportivo	D
	Docente	E
	S.I.P.S.	S
Viario	Sendas Peatonales	
	Calzada y Aparcamientos	

2.2.1. Asignación y Justificación de Usos Pormenorizados dotacionales.

Los Sistemas Locales se atenderán al Régimen Urbanístico descrito en las Ordenanzas del Plan Parcial. Constituyen Sistemas Locales todos aquellos suelos sobre los que no recaee edificabilidad lucrativa a los que se ha dado esta calificación por no destinarse al servicio general de la ciudad.

El Plan General de Mairena del Aljarafe, establece en el Programa de Actuación una superficie de Cesión:

S.E.L.D.U.P.	7.056 m ²
Docente	5.000 m ²
Deportivo	1.800 m ²
S.I.P.S.	900 m ²

sin embargo, estos valores, deben ser comparados a los obtenidos al aplicar el R.P. y la L.O.U.A. (Art. 17.2.a.) tomando posteriormente los valores mayores:

Art 17.2.a.: "En suelo con Uso característico Residencial, entre 30 y 55 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable con Uso Residencial, de los que entre 18 y 21 m² de suelo y nunca menos del diez por ciento (10%) de la superficie del Sector deberán destinarse a Parques y Jardines".

COLECCIÓN OFICIAL DE ARQUITECTOS
 SEVILLA
 21.FEB.06 09414/05T04

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

	P.G.O.U.	P.P.	L.O.U.A.	R.P.
S.E.L.D.U.P.	7.056	7.056	7.010,84 (18m ² s/100m ² c)	7.056 (10% Sup. Sector)
			7.056 (10% Sup. Sector)	
Docente	5.000	5.000		296 viv x 12m ² s = 3.552 m ² s
Deportivo	1.800	1.800	4.673,89 (12m ² s/100 m ² c)	296 viv x 6 m ² s = 1.776 m ² s
S.I.P.S.	900	900		296 viv x 4 m ² s = 1.184 m ² s

El Plan Parcial contempla las siguientes parcelas destinadas a albergar Sistemas Locales

2.2.1.1 Espacios Libres de Dominio y Uso Público (EL).

Comprende los Espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:

- Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población
- Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos
- Proteger y aislar las vías de tránsito rápido
- Desarrollar juegos infantiles
- Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran
- Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad
- Cualquiera otra finalidad análoga

El Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe establece en el Programa de Actuación una superficie de 7.056 m² como cesión para Espacios Libres. Su localización se ha llevado a cabo atendiendo a los siguientes criterios:

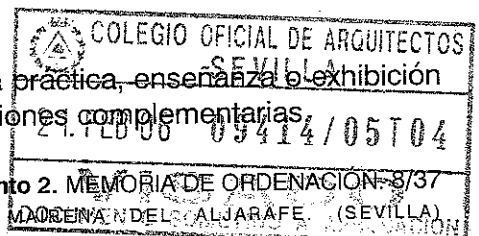
- Fácil accesibilidad, no sólo desde las áreas del Plan Parcial sino también desde el entorno urbano
- Localización en zonas de escorrentías
- Formar una fachada de calidad en los ejes principales de la Ordenación, conectando sistemas generales de Equipamientos.
- Servir como elemento de transición entre distintas tipologías residenciales y entre los nuevos ensanches.

El Plan Parcial contempla las siguientes parcelas destinadas a albergar Espacios Libres de Dominio y Uso Público:

PARCELA	SUPERFICIE m ² s
EL1	6.589,59
EL2	466,48
TOTAL	7.057,07

2.2.1.2 Deportivo (D).

Comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias.



EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

El Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe establece en el Programa de Actuación una superficie de 1.800 m² como cesión para Deportivo, y establece que se agrupará en parcela única junto con la cesión de S.I.P.S. para optimizar su utilización futura.

Su localización se ha llevado a cabo atendiendo a los siguientes criterios:

- Fácil accesibilidad, no sólo desde las áreas del Plan Parcial sino también desde el entorno urbano
- Servir como complemento al sistema local de Espacios Libres de Dominio y Uso Público y al Servicio de Interés Público y Social (S.I.P.S.)

El Plan Parcial contempla la siguiente parcela destinada a albergar el Uso Deportivo:

PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)
D1	1.854,62
TOTAL	1.854,62

2.2.1.3 Docente (E).

Comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación, en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades,...

El Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe establece en el Programa de Actuación una superficie de 5.000 m² como cesión para Docente.

Su localización se ha llevado a cabo atendiendo a los siguientes criterios:

- Fácil accesibilidad, no sólo desde las áreas del Plan Parcial sino también desde el entorno urbano
- Complementarse con el sistema local de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
- Servir de elemento de transición entre el Núcleo Histórico y los nuevos crecimientos residenciales.

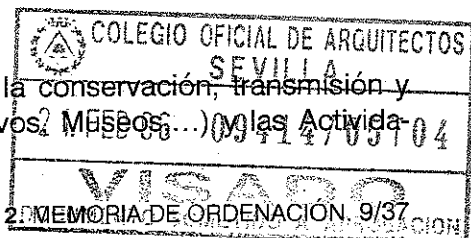
El Plan Parcial contempla la siguiente parcela destinada a albergar el Uso Deportivo:

PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)
E1	5.119,03
TOTAL	5.119,03

2.2.1.4 S.I.P.S. (S).

Comprenden los espacios que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones:

- Socio-cultural: espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (Biblioteca, Archivos, Museos, ...) y las Actividades



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

des socioculturales y de relación con los vecinos (Asociaciones, Agrupaciones cívi-
 co-sociales, peñas, cofradías,...)

- Asistencia Sanitaria: comprende los espacios o locales destinados a Asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos con o sin alojamiento (Hospitales, Clínicas, Centros de Salud, Ambulatorios,...)
- Asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales (Residencia de Ancianos, Residencia de Estudiantes,...)
- Religioso: comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos,...)
- Otros Servicios Urbanos: cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (Bomberos, Policía, Guardia Civil,...)

El Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe establece en el Programa de Actuación una superficie de 900 m² como cesión para S.I.P.S., y establece que se agrupará en parcela única junto con la cesión de Deportivo para optimizar su utilización futura. Su localización se ha llevado a cabo atendiendo a los siguientes criterios:

- Fácil accesibilidad, no sólo desde las áreas del Plan Parcial sino también desde el entorno urbano
- Servir como complemento al sistema local de Espacios Libres de Dominio y Uso Público y al Uso Deportivo.

El Plan Parcial contempla la siguiente parcela destinada a albergar el S.I.P.S.:

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)
S1	916,12
TOTAL	916,12

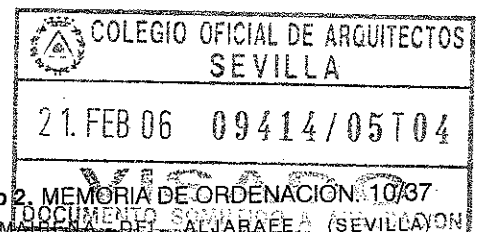
2.2.2. Uso Lucrativo.

Los Usos Lucrativos Residencial y Terciario, se atenderán al Régimen Urbanístico descrito en las Ordenanzas del Plan Parcial.

2.2.2.1 Uso Residencial.

Es el Uso característico, que caracteriza la ordenación del Ámbito. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- Residencial Plurifamiliar o Colectiva (RP) .El Plan Parcial contempla las siguientes parcelas destinadas a albergar este Uso



EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE m ²
1	RP 1	1.505,51
1	RP 2	3.143,54
2	RP 3	5.061,53
3	RP 4	696,23

- Residencial Unifamiliar (RUA) .El Plan Parcial contempla las siguientes parcelas destinadas a albergar este Uso.

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE m ²
3	RUA 1+3	3.568,29
4	RUA 2	5.336,26
7	RUA 4	9.346,55
8	RUA 5	7.147,60

2.2.2.2 Uso Terciario.

Es el Uso compatible que se puede implantar en coexistencia con el Uso Residencial característico.

Uso Terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros,...

A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- Comercio
- Oficinas
- Recreativo
- Hostelería

La compatibilidad con las zonas de Uso Residencial quedan sujetas a las siguientes limitaciones:

- Comercio. Las actividades serán compatibles con el Uso Residencial y podrán desarrollarse en edificio total o parcialmente destinado a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de acceso y evacuación adecuadas e independientes de las del resto del edificio y que no se desarrolle por encima de la 2ª planta del mismo.
- Oficinas. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del Uso:
 - Despachos profesionales, consultas médicas,...
 - Talleres domésticos -Inmobiliarias, Agencias de Viaje, Bancos, Colegios Profesionales,...

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones

- Si el acceso a las actividades clasificadas se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 300 m² de superficie construida.
- Las actividades (Despachos Profesionales, consultas médicas, y Talleres domésticos) se considerarán clasificadas como Uso Residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del 40% de la misma.
- Las actividades (Inmobiliarias, Agencias de viaje,..) podrán ejercerse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que no se desarrolle por encima de la segunda planta del mismo.
- Cuando cualquiera de las actividades comprendidas en esta clase de Uso incumplan las condiciones anteriores su ubicación en edificios residenciales será compatible cuando disponga de accesos y evacuación independientes.
- Recreativo. Los establecimientos recreativos podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, observando los requisitos mínimos que establece la legislación que les sea de aplicación.
- Hostelería. Las instalaciones con actividad musical (Pubs, disco-pubs, discotecas,...) serán incompatibles con el Uso Residencial y por tanto no podrá ejercerse esta actividad en ningún uso pormenorizado incluido dentro del Uso Global Residencial.

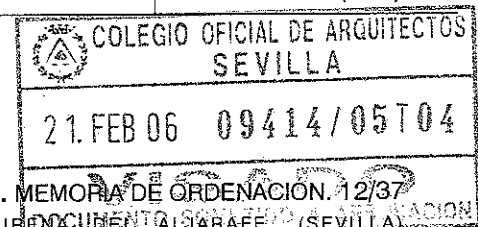
Se permiten instalaciones sin actividad musical tales como bares, cafés, restaurantes,...

El Uso Terciario sólo será compatible con el Uso Residencial en edificación Plurifamiliar o colectiva.

2.2.2.3 Asignación de Coeficientes Pormenorizados.

Características de Ordenación:

-Sup. Sector	70.560 m ²
-Uso Global	Res. Mixto
-Aprovechamiento Total	42.336 m ² c
-Aprovechamiento Residencial	38.949,12 m ² c
-Aprovechamiento Terciario	3.386,88 m ² c
-Densidad	42 viv/Ha (296)



EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 04/03/2006

EL SECRETARIO

ARQUITECTOS

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

USOS PORMENORIZADOS	Edificabilidad (m ² c)	Coefficiente	Aprovechamiento (UA)
Res. Unifamiliar	23.350	1,1	25.685
Res. Colectiva Libre	9.756,75	0,8862	8.646,43
Res. Colectiva VPT	5.842,37	0,6	3.505,42
Terciario/ Comercial	3.386,88	1,3	4.402,94
TOTAL SECTOR	42.336		42.239.79

Cesión del 10% de Aprovechamiento Municipal

El Aprovechamiento del Ayuntamiento correspondiente al 10% del total del sector (42.336) será:

Residencial Colectiva VPT	5.842,4 m ² c	3.505,4 UA	8,28%
Terciario / Comercial	560,14 m ² c	728,2 UA	1,72%
TOTAL	6.402,54 m ² c	4.233,6 UA	10%

Nº de Viviendas

Residencial Unifamiliar	23.350 / 145,93 m ² c/viv	160viv	54,05%
Residencial Colectiva Libre	9.306,8 / 117,80 m ² c/viv	79 viv	26,68%
Residencial Colectiva VPT	5.842,4 / 102,5 m ² c/viv	57 viv	19,25%
TOTAL		296 viv	100%

(El Aprovechamiento para el Residencial Colectiva VPT, es el 15% del Aprovechamiento Residencial, mientras que el nº de Viviendas es el resultado de dividir el Aprovechamiento Total del Sector entre 112 m²c/viv)

Nº de Actuaciones

Apartamentos	0,30	88x3/2	132
Resto	0,70		208
TOTAL			340

Nº Viviendas VPT

Apartamentos	0,50	28x3/2	42
Resto	0,50		29
TOTAL			71 (20,88%)

COLECCION OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA

21.FEB 06 09414/05T04

2.3 REDES VIARIAS DE COMUNICACIÓN.

Son dos Redes intercomunicadas que corresponden a la Rodada y Peatonal, diferenciándose por el tráfico asumido: Vehículo y Peatón respectivamente. Sobre la Red de Tráfico Rodado se disponen los Aparcamientos en superficie.

Estas Redes Viarias son de Dominio y Uso Público y su superficie total es de 21.284,36 m².

2.3.1. Redes: Rodada y Peatonal.

El Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, establece una serie de condiciones vinculantes para la Red viaria ordenada por los Planes Parciales, que se satisfacen. Estas condiciones son las siguientes:

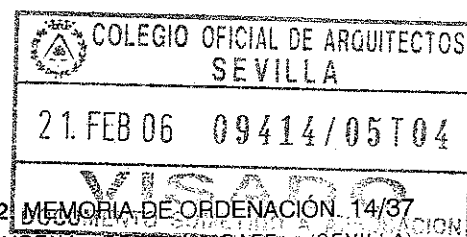
- La anchura mínima pavimentada para la circulación peatonales la establecida en el TÍTULO 7 "Normas de Urbanización: Secciones de Viario" de las Normas Urbanísticas del Plan General, para cada uno de los rangos de viario considerados y que se reflejan en las correspondientes secciones tipo:
- Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno (1) por ciento para evacuación de aguas pluviales y una máxima del diez (10) por ciento.

SECCIÓN TIPO	ACERADO	BANDA DE CIRCULACIÓN
Eje Principal	3m+2m (Jardín)	3,50 m
V.L. doble sentido	2,00 m	3,25 m
V.L. único sentido	2,00 m	4,50 m

Estos límites podrán sobrepasarse siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Para pendientes inferiores al uno (1) por ciento cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales
- Para pendientes superiores al diez (10) por ciento cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública, con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho (8) por ciento y contrahuella de treinta (30) centímetros.
- Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento veinte (120) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles.

La Red Peatonal formada por Acerados y sendas, discurre en paralelo e integrada con la de tráfico rodado.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

2.3.2. Estacionamientos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, establece una serie de condiciones vinculantes para la Red viaria ordenada por los Planes Parciales, que se satisfacen. Estas condiciones son las siguientes:

- La anchura mínima de estacionamiento es la establecida en el artículo 5.37 de las Normas Generales de Usos para cada uno de los rangos de viario considerados y que se reflejan en las correspondientes secciones tipo:
- De acuerdo con lo establecido en el P.G.O.U., la reserva de Plazas de Aparcamiento prevista en el Reglamento del Planeamiento (1 por cada 100 m² construidos) se dispondrá íntegramente en espacios anejos a la Red Viaria y será una reserva añadida a la que se establece para las parcelas privadas por las Normas Generales de Usos. En el conjunto del Plan Parcial se reservarán dos plazas de Aparcamiento por cada 100 m² construidos residencial o de otros usos no residenciales.

SECCIÓN TIPO	ESTACIONAMIENTO
Eje Principal	No está permitido
V.L. doble sentido	2,25 x 4,50 m
V.L. único sentido	2,25 x 4,50 m

LOCALIZACIÓN Nº PLAZAS:

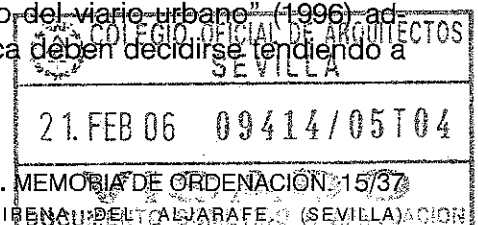
Anejos a la Red Viaria (Plazas Públicas) 479 (1 por 100 m² c)
Resto en Sótano (Plazas Privadas) 296 (1 por viv)

Atendiendo al Artº 49.3 de la L.O.U.A, el subsuelo de las parcelas lucrativas se destinan a Aparcamientos de carácter privado.

- Se cumplen las Determinaciones establecidas en el Artículo 17 de la L.O.U.A:
 - Plazas Públicas: entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.
 - Plazas Privadas: Una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable de cualquier Uso.

Se ha dimensionado con criterio estricto la anchura de las plazas de estacionamiento en la vía pública. En efecto, las recomendaciones de diseño urbano, de diseño de vías públicas y de diseño de calles residenciales publicadas por el Ministerio de Fomento recomiendan insistentemente limitar la anchura de las plazas de estacionamiento anejas a la vía pública a valores estrictos, con el fin de provocar la mínima privatización del viario compatible con la correcta funcionalidad y más aún de contribuir al templado del tráfico y a la limitación de velocidades en las calles.

Así las "Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano" (1996) advierten que las medidas de las plazas en la vía pública deben decidirse teniendo a



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
emplear los límites más estrictos, para evitar el mal uso del suelo que pueda
originar utilidades no deseables en la calzada, con aparcamientos en doble fila.

En consecuencia se ha optado por una anchura de dos con veinticinco (2,25) me-
tros y una longitud de cuatro con cinco (4,50) metros para las plazas de estaciona-
miento en fila dispuestos en la vía pública, de acuerdo con lo establecido por las
Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljara-
fe.

Los Aparcamientos se distribuyen regularmente por todos los viarios, garantizando
el perfecto servicio a todas las parcelas y dotaciones. Los accesos a las parcelas
quedan garantizados sin que esté afectada plaza alguna de Aparcamiento.

Del total de plazas de Aparcamiento previstas, se reservará un dos (2) por ciento pa-
ra usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie mínima de tres sesen-
ta (3,60) por cinco (5,00) metros cuadrados.

2.4 REDES DE INFRAESTRUCTURA.

Son las que se referencian a continuación:

2.4.1. *Abastecimiento de Agua.*

El Abastecimiento de Agua viene garantizado por la conexión a la Red General de
"Aljarafe" prevista. La Urbanización ya ha sido prevista habiendo dimensionado su
Red General de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial.

En cuanto a la Red interior se proyecta una malla formada por anillos para permitir
una presión homogénea y mejor conservación. Discurren por las sendas peatonales
y Acerados.

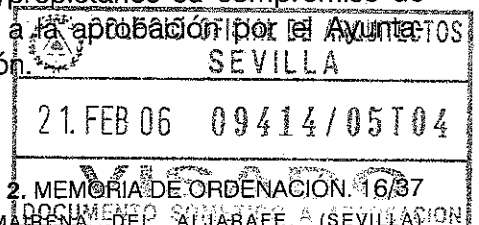
Se hace constar que por parte de los promotores/propietarios su compromiso de
suscribir convenio particular con Aljarafe previo a la aprobación por el Ayunta-
miento del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.4.2. *Saneariamiento.*

Para el desagüe de la Ordenación se proyecta una Red del tipo unitario que discurre
bajo la calzada de tráfico rodado y de acuerdo con la topografía del terreno, desa-
güe por gravedad al Ovoide de Aljarafe existente 1200 x 800 y a los colectores
propuestos SA-16 Ø 1000 y SA-17 Ø 800.

El tendido de la Red sigue el recorrido de las vías de tráfico rodado buscando las
cotas más bajas de la finca y conectando con el Ovoide o con los colectores pro-
puestos en función de la cuenca de vertido en que nos encontremos SR-1(E) o SR-1
(W).

Se hace constar que por parte de los promotores/propietarios su compromiso de
suscribir convenio particular con Aljarafe previo a la aprobación por el Ayunta-
miento del correspondiente Proyecto de Urbanización.



2.4.3. **Energía Eléctrica.**

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Para el Abastecimiento a la Urbanización, se conectará con la Red proyectada MT-4 de aquí se llevará la energía a los Centros de Transformación, que a su vez y a través del correspondiente cuadro de B.T. abastecerá a todas las parcelas y Red de Alumbrado público, mediante anillos que discurren por sendas y Acerados.

Se ha previsto proyectar un total de tres (3) Centros de Transformación ante la elevada demanda de potencia prevista. Podrían existir cambios en el planteamiento si la Compañía suministradora al comprobar el punto de conexión de la red de MT no coincidiera con el existente en el Plan General de Mairena del Aljarafe.

2.4.4. **Alumbrado Público.**

Con base en el cuadro de Alumbrado previsto, se proyecta la Red de Alumbrado Público, que cubrirá el servicio en las calles de tráfico rodado. Se ha utilizado la disposición lateral, al objeto de obtener una mayor uniformidad en la iluminación.

Con respecto a la zona de parques y Jardines, no precisa de un rigor técnico en cuanto a la disposición de los puntos de luz y esto motiva su no grafiado, satisfaciendo principalmente motivaciones de carácter estético que se establecen en el Proyecto de Urbanización.

2.4.5. **Telefonía y Telecomunicaciones.**

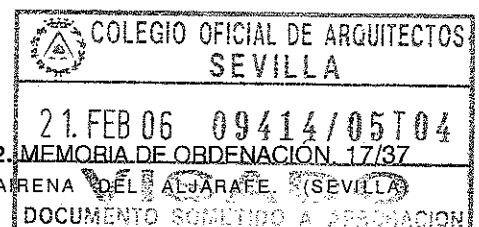
Para el Abastecimiento a la Urbanización, se conectará con la Red proyectada TF-1. Se cumplirá la Ley de Infraestructuras comunes en los Edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicaciones I.C.T.-98

Según la conversación mantenida con telefónica es más aconsejable acometer a la zona por la cámara que telefónica tiene cerca de la manzana nº 7, de todas maneras se ha dejado también la acometida propuesta por el Plan General.

Se han colocado las acometidas a las distintas manzanas junto a las entradas viales de éstas considerando que con toda seguridad llevarán una instalación de ICT. Cada conjunto arquitectónico deberá aportar un proyecto concreto de ICT que dimensionará dicha canalización.

2.4.6. **Red de gas canalizado**

La red de gas se proyectará siguiendo el esquema establecido en el correspondiente plano. La instalación se realizará siguiendo la normativa de la compañía suministradora, así como los reglamentos e instrucciones técnicas aplicables.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Y PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO DEL ALJARAFE

3 CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

3.1 GENERALIDADES.

3.1.1. *Definición.*

Los Proyectos de Urbanización, son proyectos de Obras, cuya finalidad es llevar a la práctica determinaciones contenidas en el Plan Parcial, referidas fundamentalmente a las Redes Viarias (Rodada y Peatonal), de Infraestructura y Servicios (Abastecimiento de Agua, Saneamiento, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Telefonía y Telecomunicaciones) y de Acondicionamiento de los Espacios Libres de Dominio y Uso Público (Zonas Verdes, Áreas de Juego de Niños y Espacios Libres de Uso Público).

Estos Proyectos cumplirán lo establecido en:

- L.O.U.A (Artº 98-99)
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Artº 67-70)
- Normas Urbanísticas del Plan General

Además de las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

3.1.2. *Ámbito de los Proyectos de Urbanización y supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.*

Para la ejecución material del Sector SR-1 "Camino de Peralta", se procederá a la redacción de un único Proyecto de Urbanización que afecte a la totalidad de las obras de Urbanización de su Ámbito, dado que se prevé su ejecución en una única Etapa y en una sola Unidad de Ejecución.

El Proyecto incluirá las posibles conexiones de los distintos servicios, desde las fuentes de suministro, aunque sean exteriores al Ámbito del Sector, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente capacidad de manera que se garantice su correcto funcionamiento.

Será de obligado cumplimiento, en el diseño de las Obras de Urbanización las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas vigentes en Andalucía (Decreto 72/1992 de 5 de Mayo)

3.1.3. *Grado de vinculación de las determinaciones del Plan Parcial.*

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones fundamentales del Plan Parcial (Ordenación, Régimen del suelo y Edificación), no obstante podrá permitirse la adaptación de aquellas previsiones a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación de las superficies calificadas por el Plan Parcial, ni alteraciones sobre Ordenación y Régimen del suelo o de la Edificación.

3.1.4. *Documentación.*

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los Documentos indicados en los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, el Artículo 98 de

la L.O.U.A. , así como lo establecido en el Reglamento de Ejecución de Artº 2.20 del Plan General Vigente.

3.2 CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

3.2.1. *Condiciones comunes a todas las Obras de Urbanización.*

Las Obras de Urbanización se adaptarán a la Normativa Sectorial vigente de Obligado Cumplimiento, así como a la propia de las Empresas suministradoras de cada Servicio.

Los trazados y dimensionamientos indicados en los planos de Esquemas de Redes de los distintos Servicios de Infraestructura tienen carácter indicativo, pudiendo por tanto sufrir modificaciones debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete al Proyecto de Urbanización.

En los Proyectos referidos a Redes de Infraestructuras de Servicios se tendrán en cuenta las condiciones mínimas de separación entre distintas instalaciones, así como la afección futura por raíces del arbolado.

La Urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno.

3.2.2. *Condiciones Técnicas y de Diseño para la Red Viaria Rodada y peatonal.*

Será de obligado cumplimiento, en el diseño de las Obras de Urbanización las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas vigentes en Andalucía (Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.)

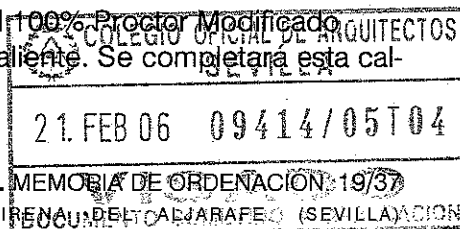
Para el Proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales, será de aplicación la Normativa vigente y por razones de uniformidad con otras áreas próximas, los criterios adoptados con carácter general por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe. Son vinculantes las dimensiones totales (entre Alineaciones Opuestas) de la Red Viaria.

Se fijará exclusivamente el Movimiento de Tierras necesario para el correcto desarrollo de la Red Viaria, ya que el correspondiente a los terrenos de Uso Residencial se realizará en fase posterior y de acuerdo con las edificaciones particulares que impongan los Proyectos concretos de edificios a construir en ellas. La Red Viaria se adaptará a la Topografía.

Las Obras de Pavimentación, comprenderán tanto la pavimentación de las calzadas de la Red fundamental de tráfico rodado como los Acerados peatonales y el Carril-Bici.

La composición de la calzada tipo, se ejecutará con arreglo al siguiente esquema:

- Fondo de la caja, terreno natural compactado al 100% Proctor modificado
- Sub-base de Albero compactado al 100% Proctor modificado
- Base granular de Zahorra artificial, compactado al 100% Proctor Modificado
- Capa de Rodadura de Aglomerado asfáltico en caliente. Se completará esta calzada con bordillos de hormigón



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

La ejecución de los acerados será con arreglo al siguiente esquema:

- Terreno natural compactado al 90% Proctor modificado
- Solera de Hormigón HM-20 (con espesor mínimo de diez (10) centímetros y mayor en bandas con previsible paso de vehículos)
- Pavimento duro (baldosa o similar)
- Se colocarán las juntas de dilatación y retracción adecuadas.

El Pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran deberá proyectarse teniendo en cuenta:

- La resistencia a la abrasión
- La resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza, mudanzas, ambulancias,
- La heladicidad
- El deslizamiento ante la presencia de agua o hielo
- La fácil reposición en caso de reparaciones
- La calidad ornamental
- La facilidad de limpieza

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno (1) por ciento para evacuación de aguas pluviales y una máxima del diez (10) por ciento.

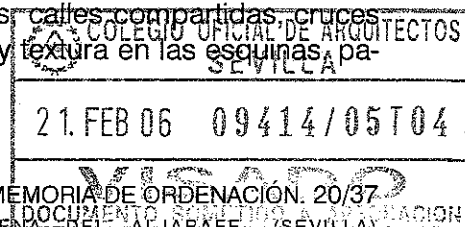
Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Para pendientes inferiores al uno (1) por ciento cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
- Para pendientes superiores al diez (10) por ciento cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública, con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho (8) por ciento y contrahuellas de treinta (30) centímetros.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento veinte (120) centímetros, en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de doscientos (200) centímetros.

Las aceras manteniendo una anchura mínima libre de ciento veinte (120) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo de altura cero con catorce (0,14) metros. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación, de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones,... El pavimento tendrá variación de color y textura en las esquinas, paradas de autobuses y posibles obstrucciones.



Las aceras peatonales irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques. El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio, pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los Alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20 x 1,20 m y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m y con una profundidad de tierra vegetal mínima de 1,00 m.

Se deberá estudiar, de acuerdo con las indicaciones que los Servicios Técnicos Municipales puedan concretar, la posibilidad de proyectar carriles-Bici, así como otras decisiones relacionadas con el transporte público.

Las protecciones de alcorques, tapas de arquetas, registros,... se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos de pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

En los pasos de peatones se dispondrán rampas en las aceras para acceder a la calzada y reservas de espacio suficientes en las medianas si existieran de acuerdo con la Normativa de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

Se dotarán de mobiliario urbano adecuado, que no obstaculice el tránsito peatonal, ni de vehículos en su caso.

3.2.3. Condiciones Técnicas y de Diseño para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios.

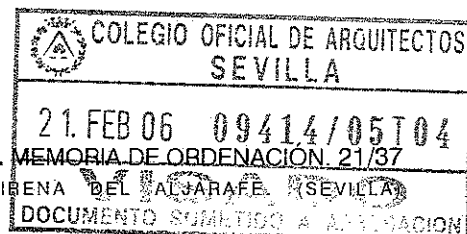
Se deberán tener en cuenta las condiciones de tipo técnico establecidas en:

- NTE-IFA/1975
- NTE-IFR
- NBE-CPI-96
- Decreto 928/1979 de 15 de Marzo de la Presidencia del Gobierno
- Normas particulares y de Normalización de la Compañía suministradora (Aljara-fesa)

En el Sector se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento:

USO	CONSUMO	
Uso doméstico	200	L/hab/día
Limpieza y riego	15	L/hab/día
Alcantarillado	15	L/hab/día
Incendios	15	L/hab/día
Otros	55	L/hab/día
TOTAL	300	L/hab/día

Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales.



Las conducciones irán enterradas a una profundidad mínima de 0,90 metros. El paso bajo las calzadas de tráfico rodado se efectuará mediante tubos de protección de hormigón, de diámetro superior al de la Red.

El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la Red General de Distribución y la velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 m/seg. Las presiones a caudal máximo deben superar al menos en 5 m. la cota más alta de las edificaciones.

Las secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora.

La Red podrá ser de Polietileno o cualquier otro material, siempre que quede garantizada la seguridad a las diferentes presiones a que se encuentre sometido y esté homologado y aceptado por Aljarafesa.

En todas las zonas verdes de Sistema local y áreas tratadas como tales se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m³/Hect. Colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cubrición de todo el área.

Se colocarán Hidrantes para incendios, según la Norma NBE-CPI-96, a distancia aproximada orientativa de 200 metros medidos por las vías o espacios libres de dominio y uso público.

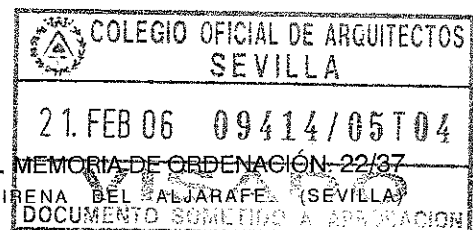
Se dispondrán los desagües necesario en puntos bajo de la red para su vaciado en caso de reparaciones, directamente conectados con la red de saneamiento de pluviales.

Se deberán incluir en el Proyecto los empalmes y conexiones necesarias con la red existente exterior al ámbito del Sector, que fueran necesarios para garantizar un correcto funcionamiento

La Red de Abastecimiento interna del Sector se dimensionará teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar o en la presión y caudales de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan.

Se hace constar que por parte de los promotores/propietarios su compromiso de suscribir convenio particular con Aljarafesa previo a la aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente Proyecto de Urbanización.



3.2.4. Condiciones Técnicas y de Diseño para la Red de Saneamiento y Evacuación de Aguas Residuales.

Se deberán tener en cuenta las condiciones de tipo técnico establecidas en:

- NTE-ISA/1973 (Alcantarillado)
- NTE-ISS (Saneamiento)
- Normas particulares y de Normalización de la Compañía suministradora (Aljarafesa)

El sistema será unitario. Las secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora

Para el cálculo del caudal a verter como base para el dimensionamiento de la Red se tendrá en cuenta:

USO		
Uso Doméstico	15	l/hab/día
Pluviales	100	l/sg/hab

COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA	
Cubiertas Impermeables	0,85
Zonas Asfaltadas	0,50
Zonas Ajardinadas	0,20

El cálculo de secciones garantizará una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg pudiendo aumentar en el caso de tuberías de gran dureza de revestimiento si las circunstancias así lo aconsejaran.

Se dispondrá como norma general pozos de registro con distancias máximas del orden de los 50-55 m. salvo casos puntuales debidamente justificados.

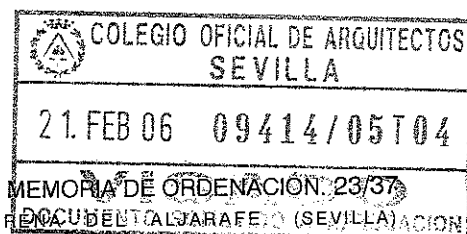
Deberá garantizarse la estanqueidad total de la red de aguas residuales.

La Red de Saneamiento interna del Sector se dimensionará teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar o en la presión y caudales de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Se hace constar que por parte de los promotores/propietarios su compromiso de suscribir convenio particular con Aljarafesa previo a la aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente Proyecto de Urbanización.

3.2.5. Condiciones Técnicas y de Diseño para el suministro de Energía Eléctrica.

Será de aplicación:



EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas complementarias (Decreto 2413/1973 de 20 de Septiembre y Real Decreto 2295/1985 de 9 de Octubre)
- Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-IER
- Instrucciones complementarias (MI/BT-73)
- Normas particulares y de Normalización de la Compañía suministradora de Energía Eléctrica (Sevillana-Endesa)
- Ley 31/1995 de 8 de Noviembre sobre Prevención de Riesgos Laborales

El suministro partirá del Centro de Transformación (C.T.) desde donde se acometerá al Cuadro General de Baja Tensión (C.G.B.T.) situado anejo al del Centro de Transformación.

Desde este cuadro partirán las líneas de alimentación al cuadro secundario que alimenta la Red de Alumbrado público, así como a las diferentes cajas generales de protección y medidas de los distintos abonados.

En la ejecución de los transformadores eléctricos se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones,... así como en cuanto a seguridad.

En el caso de existir Centro de Transformación en el interior de las parcelas o edificios éstos no se podrán localizar por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente cuando no exista otra posibilidad podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

La tensión de distribución para el suministro a las edificaciones será de 380/220 W

Las conducciones irán enterradas bajo las aceras y sendas a una profundidad de 0,90 metro. El paso bajo las calzadas de tráfico rodado se efectuará mediante tubos de protección y reserva de hormigón de diámetro 150 mm.

3.2.6. Condiciones Técnicas y de Diseño para el Alumbrado Público.

Será de aplicación:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas complementarias (Decreto 2413/1973 de 20 de Septiembre y Real Decreto 2295/1985 de 9 de Octubre)
- Normas Técnicas de la Empresa suministradora (Sevillana-Endesa)
- Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU (Normas MV 1965)

Como base de los cálculos de Iluminación se tendrá en cuenta los siguientes niveles mínimos de iluminación exterior a conseguir:

SITUACIÓN	NIVEL DE ILUMINACIÓN	
Vías Principales	20	Lux
Vías Secundarias	15	Lux
Plazas, calles peatonales	15	Lux

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA

21.FEB 06 09414/05T04

MEMORIA DE ORDENACIÓN 24/37 DOCUMENTO CAJAFE (SEVILLA) ACCION

El coeficiente de uniformidad será superior a cero con treinta (0,3) en las Vías Principales y superior a cero con veinticinco (0,25) en el resto.

Las iluminaciones medias de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto y del uso.

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros quince metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras.

En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de la marcha de los vehículos, y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

El tendido de cables irá bajo los acerados y sendas a una profundidad de 0,90 metros. El paso bajo las calzadas de tráfico rodado se efectuará mediante tubos de protección y reserva de Ø 150 mm.

Se establecerá el mecanismo para posible reducción de la iluminación en zonas poco transitadas a partir de las 12,00 horas de la noche como medida de ahorro de energía. Las luminarias a utilizar serán del tipo V.M.C.C.

Se adoptarán soluciones que eviten o reduzcan el mínimo la contaminación lumínica.

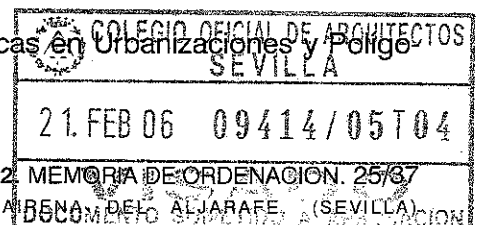
En el Plan Parcial se indica con carácter orientativo las luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente su concreción en el Proyecto de Urbanización.

Se deberá tener en cuenta la afección que pudiera producir el arbolado en su futuro desarrollo, a efectos de la elección de columna y luminarias y sus alturas adecuadas de colocación.

3.2.7. Condiciones Técnicas y de Diseño para la Red de Servicio Telefónico y Telecomunicaciones.

Será de aplicación:

- Norma Técnica NT.f1.003 de Telefónica. "Canalizaciones subterráneas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales"
- Norma Técnica NT.f1.005 de Telefónica "Canalizaciones subterráneas. Disposiciones Generales"
- Norma de Proyecto NP-p1-001 "Redes Telefónicas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales"



- NTE-IAT/1973

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

3.2.8. Condiciones Técnicas y de Diseño para la Red de Gas Canalizado.

La instalación se realizará siguiendo la normativa de la compañía suministradora, así como los reglamentos e instrucciones técnicas aplicables.

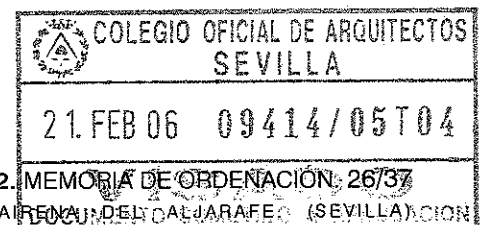
3.2.9. Condiciones Técnicas y de Diseño para la Urbanización de los Espacios Libres.

Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a Áreas de Estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a Plantación.

La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el Parque, tales como Alumbrado, Red de Riego e Hidrantes y Red de Drenaje.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE LA ALJARAFE

4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

4.1 ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.

En este apartado se justifica las "Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía", Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

En este Planeaniento y en su posterior desarrollo mediante el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación y Urbanización complementaria, será obligatorio que los elementos de Urbanización y edificación sean accesibles a personas con movilidad reducida y dificultades sensoriales, y se cumplirá:

- Itinerarios Peatonales de Uso Comunitario

- Ancho mínimo $\geq 1,20$ metros
- Alturas de Bordillos ≤ 14 centímetros y rebajados en paso de peatones y esquinas
- Pendiente Longitudinal $\leq 8\%$

- Pavimentos

- Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo
- Los Registros y los Alcorques estarán en el mismo plano de nivel del pavimento -Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 centímetros.

- Vados y Pasos de Peatones

- El diseño de Vados y Pasos de peatones quedará definido en el Proyecto de Urbanización de acuerdo con este Real Decreto

- Aparcamientos

- En las baterías de Aparcamientos proyectadas en este Plan Parcial se han dispuesto plazas especiales reservadas para personas con movilidad reducida.

- Las plazas, debidamente señalizadas, estarán siempre en contacto con el acerado, que cumple con las condiciones de itinerarios practicables y sus dimensiones son de 3,60 x 5,00 metros.

- Mobiliario Urbano

- El Proyecto de Urbanización definirá la situación y características de la señalización vertical, de contenedores y resto de Mobiliario Urbano, de acuerdo con las Instrucciones de este Real Decreto

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

4.2 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

La Red Viaria que rodea a la totalidad de los edificios y las baterías de Aparcamientos residenciales asegura el acceso de los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios a los mismos.

Los Hidrantes dispuestos en la Urbanización garantizan el Abastecimiento de los vehículos del Servicio de Extinción desde la Red de Agua.

4.3 NORMATIVA URBANÍSTICA.

El cuadro que se recoge a continuación es expresivo del cumplimiento de todas las Determinaciones Urbanísticas.

	P.G.O.U.	L.O.U.A.	R.P.	P.P.	m ² /hab
S.E.L.D.U.P.	7.056	7.010,84 (18 m ² s/100 m ² c) 7.056 (10% Sup. Sector)	7.056 (10% Sup. Sector)	7.056	7'95
Docente	5.000		296 viv x 12 m ² s=3.552	5.000	5'63
Deportivo	1.800	4.673,89 (12 m ² s/100 m ² c)	296 viv x 6 m ² s = 1.776	1.800	2'03
S.I.P.S.	900		296 viv x 4 m ² s = 1.184	900	1'02

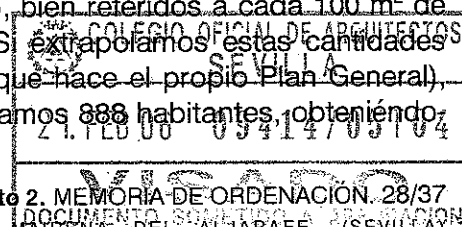
4.4 JUSTIFICACIÓN DE LOS PUNTOS 5 Y 6 DEL ARTÍCULO 2.4 (APARTADO 4.A) DEL PLAN GENERAL.

La dimensión de los equipamientos comunitarios, actividades previstas en el territorio ordenado, y la integración con los sistemas generales, así como las razones por la que se destinan a uso público y privado los diferentes suelos, estableciendo los criterios de diseño de las zonas verdes, tal y como especifican los guiones 5 y 6, del apartado a) del punto 4, del Artículo 2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación, se analizan a continuación, en respuesta a las exigencias establecidas en el informe al documento de Plan Parcial aprobado inicialmente:

4.4.1. Dimensionamiento del equipamiento, actividades previstas e integración con los sistemas generales.

Las reservas de suelo destinadas a equipamiento comunitario cumplen con los estándares establecidos en la legislación vigente (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento Urbanístico), así como con las superficies destinadas para estos usos en la ficha de planeamiento del sector del Plan General, según queda reflejado en el apartado 2.2.1. *Asignación y justificación de usos por menorizados dotacionales* de la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial de Ordenación.

En dichas regulaciones los ratios se establecen, bien como referencia al número de viviendas (caso del Reglamento de Planeamiento), bien referidos a cada 100 m² de techo edificable (caso del art. 17 de la LOUA). Si extrapolamos estas cantidades considerando 3 habitantes por vivienda (al igual que hace el propio Plan General), siendo el número total de viviendas 296, consideramos 888 habitantes, obteniendo



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

se la proporción de suelo dotacional en función de la población que se resume en el siguiente cuadro:

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN		PLAN PARCIAL	PLAN GENERAL
Superficie (m ² s)		70.560	70.560
Edificabilidad Bruta (m ² t / m ² s)		0,6	0,6
LUCRATIVO (m ² s)		35.984,91	
DOTACIONES (m ² s)	S.E.L.D.U.P.	7.056,16	7.056
	Docente	5.119,03	5.000
	Deportivo	1.854,62	1.800
	S.I.P.S.	916,12	900
Aprovechamiento Lucrativo (m ² t)	Residencial Mixto	38.949,12	38.949,12
	Terciario (8%)	3.386,88	3.386,88
Nº Viviendas		296	296
Viario (m ² s)			

Siendo dichos ratios considerados suficientes como hemos visto tanto por la legislación vigente como por el planeamiento aplicable de rango superior.

En lo que se refiere a las actividades previstas en el territorio ordenado, estas quedan claramente definidas en los planos de usos de la documentación gráfica, y las razones que justifican la ordenación proyectada quedan expuestas en los apartados correspondientes de la Memoria de Ordenación.

Por último, en lo relativo a la integración en la red de sistemas generales previstos, estos suelos dan respuesta a las determinaciones del planeamiento general al preverse la continuidad de la Ronda Norte (ASGV-19) de acuerdo con el diseño que establece el Plan y previendo el acuerdo de las rasantes con los suelos colindantes. Por último, la zona central prevista sobre la que se establecen los suelos destinados a equipamientos, conecta y da continuidad hacia el casco urbano, al ASGE-6, sistema general de equipamiento previsto por el Plan General, donde se ubicará un futuro Centro de Salud y un Instituto de Enseñanza Secundaria.

4.4.2. Destino público y privado de los suelos. Diseño de los espacios libres públicos.

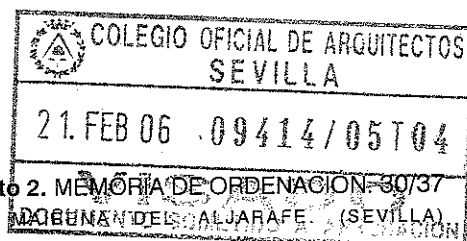
El destino público y privado de los diferentes suelos se realiza en función de la legislación vigente, en base al artículo 48.2 del Reglamento de Planeamiento, y queda reflejado en el apartado 2.2 Zonificación de la Memoria de Ordenación y en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, Artículo 30 Clasificación.

El criterio de diseño de los espacios libres públicos responde a dos objetivos relativos a las dos zonas previstas: El espacio libre EL 1A que ocupa por completo la Manzana 5, agrupa en una superficie lo suficientemente extensa una zona verde que permita albergar elementos suficientes para fomentar el uso público de los diversos

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 21 FEB 09 09:11 AM
VISADO
 documento 2 MEMORIA DE ORDENACIÓN: 29/37

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

segmentos de edad potencialmente aislados, espacios recreativos, espacios ajardinados, zona de juegos infantiles, etc., facilitando su conservación y protección. Por otro lado, la zona EL 2 desahoga la conexión del sector con el casco urbano en un punto de enlace de varios viales, a modo de plaza en la que conectan la trama viaria existente con la proyectada.

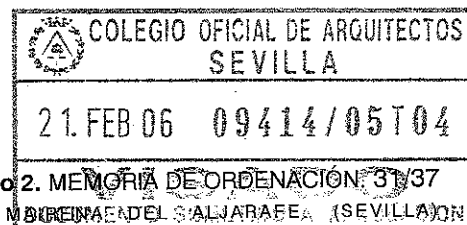


EL SECRETARIO

5 SISTEMA DE ACTUACIÓN.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

El Sistema de Actuación será el de Compensación en los términos establecidos por los Artículos 129 y concordantes de la L.O.U.A. con la correspondiente redacción, tramitación y aprobación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SEVILLA
MAYOR D. ALJARAFE

6 OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable, están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento.

6.1 SISTEMAS LOCALES.

La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, zonas deportivas y de recreo y expansión urbanizadas, centros culturales y docentes.

Serán de cesión obligatoria y gratuita la totalidad de los suelos de sistemas locales que a continuación se relacionan:

-S.L. Dotaciones:	-Espacios Libres	7.056,16 m ²
	-Docente	5.119,03 m ²
	-Deportivo	1.854,62 m ²
	-S.I.P.S.	916,12 m ²
	Total Dotaciones	14.945,93 m ²
-S.L. Vario:	-Sendas Peatonales	6.989,78 m ²
	-Vario Rodado	12.685,77 m ²
	Total	19.808,56 m ²
	TOTAL CESIONES	34.753,56 m ²

El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines de interés público y social y con las condiciones que el Plan establece el suelo que adquiere como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios.

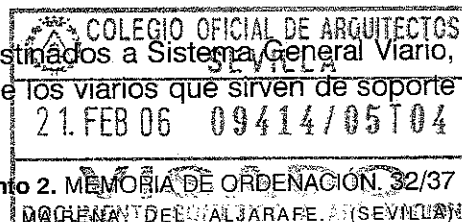
6.2 ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES: JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan General en el Artículo 8.13.3 establece:

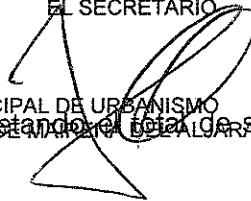
"El Ayuntamiento al aprobar definitivamente los distintos Planes Parciales, adscribirá a cada Polígono los terrenos destinados a Sistemas Generales exteriores al Sector para compensar su Exceso de Aprovechamiento.

A fin de conseguir la mayor coherencia posible entre los criterios de Ordenación de la estructura urbana, y las posibilidades de gestión de los distintos Sistemas Generales, los criterios a aplicar por el Ayuntamiento para adscribir los suelos de Sistemas Generales a los distintos Sectores, serán los siguientes:

- Será prioritaria la obtención de los suelos destinados a Sistema General Vario, asignados al Área de Reparto y singularmente los viares que sirven de soporte



EL SECRETARIO



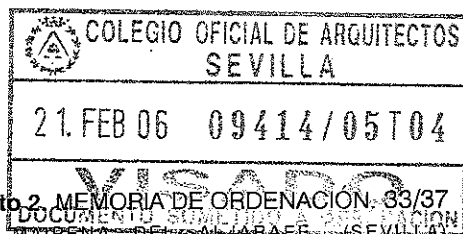
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

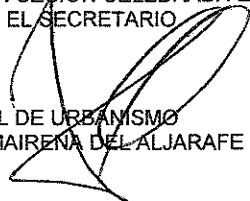
y acceso al Sector en cuestión como estando el total de superficie correspondiente a cada ASGV.

- En segundo término asignarán al Sector los suelos de Sistemas Generales exteriores, que sean propiedad de los mismos titulares de suelo del interior del Sector.
- En tercer término se asignarán al Sector los suelos de Sistemas Generales de Equipamientos y/o Espacios Libres, que estén situados en localización próxima al Sector y que puedan resultar fundamentales para la terminación y puesta en uso del área del Suelo Urbanizable donde se sitúe el Sector "

Los Sistemas adscritos al Sector SR-1, quedan representados gráficamente en el Plano I-2 de Ordenación, atendiendo a las consideraciones establecidas en el Artículo anteriormente citado:

- ASGV-19 Suelo destinado a Sistema General Viario "Ronda Norte", que sirve de soporte y acceso al Sector, cedido anticipadamente al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe como Sistema General adscrito al Sector SR-1 (mediante Convenio incluido en la Memoria de Información)
- ASGE-6 Suelo destinado a Sistema General de Equipamiento, situado junto al Sector, cedido anticipadamente al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe como Sistema General adscrito al Sector SR-1 (mediante Convenio incluido en la Memoria de Información)
- ASGEL-6 Suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres
- ASGEL-7 Suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres





GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

7 SÍNTESIS CUANTITATIVA DE LA MEMORIA

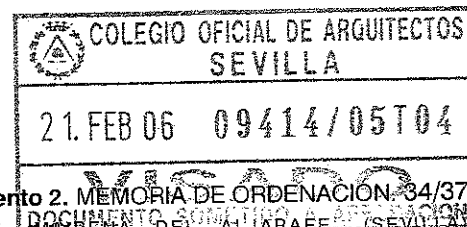
7.1 SÍNTESIS DEL PROYECTO

El Plan Parcial SR-1 "Camino de Peralta", afecta a una superficie de 70.560 m², clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, como Suelo Urbanizable Sectorizado a desarrollar mediante Plan parcial. En sus aspectos cuantitativos, la Ordenación está condicionada por:

- El Plan General de Mairena del Aljarafe
- El Convenio entre el Ayuntamiento, COLEVA, Sres. Martínez Millán y Sres. Martín Duarte.
- L.O.U.A.
- Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

7.2 NORMATIVA URBANÍSTICA.

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN		PLAN PARCIAL	PLAN GENERAL
Superficie (m ² s)		70.560	70.560
Edificabilidad Bruta (m ² t / m ² s)		0,6	0,6
LUCRATIVO (m2s)		35.805,51	
DOTACIONES (m2s)	S.E.L.D.U.P.	7.056,16	7.056
	Docente	5.119,03	5.000
	Deportivo	1.854,62	1.800
	S.I.P.S.	916,12	900
Aprovechamiento Lucrativo (m2c)	Residencial Mixto	38.949,12	38.949,12
	Terciario (8%)	3.386,88	3.386,88
Nº Viviendas		296	296
Viario (m ² s)		19.808,56	19.808,56



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

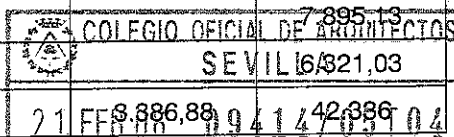
7.3 DATOS GENERALES EN SUELOS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

DOTACIÓN	NOMINACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	Docente (E)	5.119,03
	Deportivo (D)	1.854,62
	S.I.P.S. (S)	916,12
ESPACIOS LIBRES	Espacio Libres (EL1)	6.589,59
	Espacio Libres (EL2)	467,48
VIARIO		19.808,56
TOTAL		34.754,49

7.4 DATOS GENERALES EN SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

MANZANA	NOMINACIÓN	SUP. PARCELA (m ²)	ALTURA
1	RP 1	1.505,51	PB + 3
1	RP 2	3.143,54	PB + 3
2	RP 3	5.061,53	PB + 3
3	RP 4	696,23	PB + 3
3	RUA 1+3	3.568,29	PB + 1
4	RUA 2	5.336,26	PB + 1
7	RUA 4	9.346,55	PB + 1
8	RUA 5	7.147,60	PB + 1
TOTAL		35.805,51	

	Nº VIV.	ACTUACIONES	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCARIO	EDIF. TOTAL (m ² c)
RP 1	20	20(24 Ap. +4)	2.471,77	750,75	3.222,52
RP 2	57	57(42 Ap. +29)	5.842,37	560,14	6.402,51
RP 3	45	45(51 Ap. +11)	5.626,24	1.572,18	7.198,42
RP 4	14	14(15 Ap. +4)	1.658,74	503,81	2.162,55
RUA 1+3	28	28	4.241,87		4.241,87
RUA 2	34	34	4.891,97		4.891,97
RUA 4	54	54	7.895,13		7.895,13
RUA 5	44	44	6.321,03		6.321,03
TOTAL	296	340	38.949,12	3.886,88	42.836,00



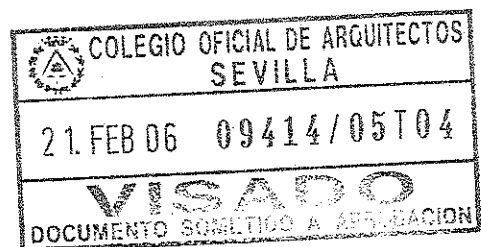


7.5 **COEFICIENTES PORMENORIZADOS**
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DOCUMENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Aplicando los Coef. Pormenorizados:

- Residencial Unifamiliar 1,10
- Residencial Colectiva Libre 0,8862
- Residencial ColectivaVPT 0,60
- Terciario / Comercial: 1,30

USOS Y TIPOLOGÍAS	m ² c	UA
Residencial Unifamiliar	23.350,00	26.685,00
Residencial Colectiva Libre	9.756,75	8.646,43
Residencial Colectiva VPT	5.842,37	3.505,40
Terciario	3.386,88	4.402,94
TOTAL	42.336,00	42.239,80



8 MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR Y COMPROMISOS CON EL AYTO.

En cuanto al cumplimiento del art. 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, apartado D), los promotores justifican los medios económicos de que disponen de la siguiente manera:

1. SANMA: por medio de fotocopias de los balances de situación que se acompañan, donde figuran los recursos propios, además de los fondos propios del grupo Sando S.L. donde se integra Sanma. Este balance se encuentra incluido en el Informe de Auditoria de Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio 2004 que para este grupo realizó la firma auditora Deloitte.
También recurrirá al crédito hipotecario al promotor como fuente de financiación.
2. LARADI: esta sociedad, que se encuentra a su vez constituida por las entidades mercantiles, Larcovi y Adisa, mediante fotocopia de los respectivos balances de situación que se acompañan. Estos balances se encuentran recogidos en los informes de Auditoria de Cuentas Anuales que para las respectivas entidades realizaron el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España y por KPMG para el ejercicio 2004.
También recurrirán al crédito hipotecario al promotor como fuente de financiación.

Por otra parte, no existen compromisos ha contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento ni entre aquel y los futuros propietarios

Sevilla, febrero de 2006
DeCYA Arquitectos, S.L.

José Mª de Cárdenas D.-Adame,

Luís Ybarra Gutiérrez,

Javier Olmedo Granados

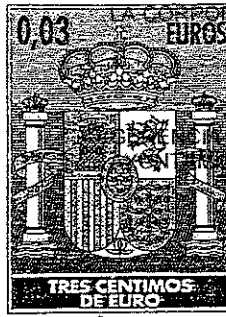




EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE EJECUCIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006

EL SECRETARIO

047740098



MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

CLASE 8ª

047740098

GRUPO EMPRESARIAL SANDO, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

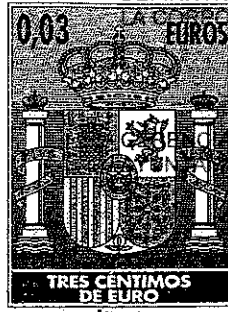
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 y 2003 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)
(Euros)

ACTIVO	2004	2003	PASIVO	2004	2003
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS (Nota 12)		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	1.708.760	892.805	Capital suscrito	38.865.050	36.665.050
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6):			Otras reservas de la sociedad dominante		
Bienes y Derechos Inmateriales	168.408.901	84.768.585	Reservas distribución	3.202	-
Provisiones y Amortizaciones	(14.308.058)	(9.967.329)	Reservas no distribuidas	356	-
	154.100.843	74.801.256		3.558	-
Inmovilizaciones materiales (Nota 7):			Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	59.827.745	37.399.247
Terranos y construcciones	52.666.086	29.499.316			
Instalaciones técnicas y maquinaria	28.497.338	24.890.480	Reservas en sociedades puestas en equivalencia	159.891	137.160
Otro Inmovilizado	13.429.114	8.597.292			
Anticipos e Inmovilizaciones materiales en curso	9.460.976	29.214.246	Diferencias en conversión (Nota 4-d)		
Provisiones y Amortizaciones	(28.129.245)	(24.410.841)	De sociedades consolidadas por integración global o proporcional	8.413	(4.395)
	75.944.289	67.790.693		8.413	(4.395)
Inmovilizaciones financieras (Nota 8):			Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante:		
Participaciones puestas en equivalencia	2.184.479	1.921.728	Pérdidas y ganancias consolidadas	22.636.602	22.710.280
Cartera de valores a largo plazo	29.526.382	4.723.308	Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	(89.907)	(255.493)
Otros créditos	765.975	591.478		22.546.695	22.454.787
Provisiones	(165.065)	(154.871)			
	32.317.791	7.881.643	TOTAL FONDOS PROPIOS	119.213.352	96.651.849
TOTAL INMOVILIZADO	264.063.682	150.566.387	SOCIOS EXTERNOS (Nota 13)	8.138.863	9.048.956
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	2.187.483	2.085.744	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	413.914	52.524
ACTIVO CIRCULANTE			PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 14)	3.107.273	3.156.634
Existencias (Nota 19)	242.282.184	94.057.674	ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Deudoras:			Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	124.048.784	59.980.329
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 10)	778.458.932	151.506.382	Otros acreedores (Nota 16)	90.234.654	6.175.403
Empresas puestas en equivalencia (Nota 11)	574.596	173.291		214.283.437	66.155.732
Otros Deudores	38.921.482	24.490.774	ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Provisiones (Nota 10)	(4.143.688)	(3.629.975)	Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	131.885.856	57.961.437
	211.811.411	172.540.452	Deudas con sociedades puestas en equivalencia (Nota 11)	369.588	634.908
Inversiones financieras temporales (Nota 8):			Acreedores comerciales	185.892.602	180.575.141
Cartera de valores a corto plazo	18.000	329.838	Otras deudas no comerciales	66.565.538	28.955.552
Créditos a empresas puestas en equivalencia	1.201.898	8.134.991	Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 19)	9.843.690	10.360.838
Otros créditos	8.208.912	7.805.153	Ajustes por periodificación	180.852	9.100
Tesorería	9.426.810	8.134.991		394.516.109	278.498.976
Ajustes por periodificación	10.849.847	25.535.209	TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO	740.874.944	453.562.671
	253.947	842.204	TOTAL PASIVO	740.874.944	453.562.671
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	474.423.799	308.910.530			
TOTAL ACTIVO	740.874.944	453.562.671			

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria forman parte integrante del balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004.

CLASE 8.^a

MAY 19 2006



EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENO DE
RESOLUCIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 01/03/2006
EL SECRETARIO

MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

047740099

GRUPO EMPRESARIAL SANDO, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS


CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Euros)

DEBE	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	HABER	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
GASTOS:			INGRESOS:		
Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-	-	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 19)	302.780.752	337.612.224
Consumos y Otros gastos externos	162.585.553	219.779.346	Aumento de Existencias de productos terminados y en curso de fabricación	14.414.009	6.898.309
Gastos de personal:			Trabajos efectuados por el grupo para el Inmovilizado	3.402.486	11.061.851
Sueldos, salarios y asimilados	32.147.680	32.739.366	Existencias incorporadas al Inmovilizado	42.904	-
Cargas sociales (Nota 19)	8.745.825	8.718.261	Otros Ingresos de explotación	8.472.514	11.432.971
	40.893.505	41.457.627			
Dotaciones para amortizaciones de Inmovilizado	10.026.036	8.303.070			
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 19)	878.841	2.570.871			
Otros gastos de explotación	59.040.678	57.066.580			
BENEFICIOS DE LA EXPLOTACIÓN	35.688.052	37.827.861	PÉRDIDAS DE LA EXPLOTACIÓN		
Gastos financieros	5.344.888	4.427.042	Ingresos por participaciones en capital	53.642	8.775
Pérdidas de inversiones financieras temporales	-	-	Otros ingresos financieros	1.469.500	814.727
Variación de las Provisiones de Inmovilizado Financiero	11.231	37.883	Beneficios en Inversiones Financieras temporales	45.465	156.294
Diferencias negativas de cambio	5.356.099	4.503.329		1.568.607	981.796
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS			RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	3.787.492	3.521.533
			Participación en beneficios de sociedades puestas en equivalencia	109.210	69.190
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	32.009.770	34.375.518		109.210	69.190
			PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Pérdidas procedentes del Inmovilizado	65.584	855.852	Beneficios procedentes del Inmovilizado	695.322	865.594
Gastos y pérdidas extraordinarias	227.585	502.000	Subvenciones de Capital transferidas a resultado del ejercicio	80.648	2.729
	293.149	1.357.852	Ingresos o beneficios extraordinarios	1.090.557	378.466
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	1.563.378			1.856.527	1.246.789
BENEFICIOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS	33.573.148	34.264.455	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS		
Impuesto sobre beneficios (Nota 17)	10.934.547	11.554.175	PÉRDIDAS CONSOLIDADAS ANTES DE IMPUESTOS		
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	22.638.602	22.710.280	RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)		
Resultado atribuido a socios externos (Beneficio)	89.907	255.493	Resultado atribuido a socios externos (Pérdida)		
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (BENEFICIO)	22.548.695	22.454.787	RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (PÉRDIDA)		

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004.

ACTIVO	PESETAS	EUROS	PASIVO	EUROS	PESETAS	EUROS	EUROS
	30/06/06	31/12/04		31/12/04	30/06/06	30/06/06	31/12/04
BI INMOVILIZADO			A) FONDOS PROPIOS				
II Inmovilizaciones inmateriales	9.842.749,822	35.188.551,83	I Capital suscrito	35.920.999,99	6.424.933,704	35.920.999,99	32.335.098,23
4 Derechos de traspaso	2.930,264	35.920,40	IV Reservas	1.458.198,885	1.458.198,885	8.783.980,00	8.783.980,00
5 Aplicaciones Informáticas	10.000,000	60.101,21	1 Reservas legales	3.333.873,488	20.035.781,23	12.038.940,64	12.038.940,64
8 Amortización	19.637,179	110.446,20	5 Otras reservas	328.063,392	1.889.890,78	1.889.890,78	1.889.890,78
	(25.706,916)	(134.642,01)	VI Peridas y ganancias	3.007.690,103	18.078.920,47	10.078.079,98	10.078.079,98
III Inmovilizaciones materiales	3.091.728,334	17.479.036,27	B) INGR. DISTRIB.VARIOS EJERC.	1.634.121,823	9.821.288,78	11.632.208,88	11.632.208,88
2 Inmuebles para arrendamiento	1.528.768,874	9.188.085,99	1 Subvenciones de capital	59.824,512	359.552,59	393.303,42	393.303,42
4 Instalaciones técnicas	12.438,054	74.742,19	3 Otros Ingra. distr. var. ejer.	59.824,612	369.662,66	369.304,42	369.304,42
6 Otras instalaciones y mobiliario	143.606,005	814.570,61	C) PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS	358.617,177	2.155.332,64	2.149.857,84	2.149.857,84
6 Inmov. en curso Arrendamiento	1.473.402,302	7.899.762,38	3 Otras provisiones	358.617,177	2.155.332,64	2.248.657,84	2.248.657,84
7 Otro Inmovilizado	288.685,405	1.735.034,23	D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	43.191.686,669	259.588.663,36	237.628.279,62	237.628.279,62
9 Amortización	(355.472,307)	(1.868.178,21)	II Deudas con entidades de etc.	40.270.730,029	242.031.882,00	223.862.258,23	223.862.258,23
IV Inmovilizaciones financieras	3.745.092,224	17.892.610,10	IV Otros acreedores	924.784,899	8.548.921,80	8.180.891,08	8.180.891,08
1 Particip. empr. del grupo	1.023.890,463	6.823.705,66	2 Otras deudas	914.148,339	6.404.142,17	6.142.316,44	6.142.316,44
2 Ctas. a empresas del grupo	810.914,841	4.873.896,15	3 Finanzas-depositos largo plazo	8.616,570	61.789,63	48.264,04	48.264,04
3 Particip. empr. asociadas	1.579.122,422	9.240.718,90	V Desemb. ptes. s/acciones	391.293,890	5.299.592,69	5.299.592,69	5.299.592,69
6 Otros Créditos	364.884,436	2.183.000,00	1 De empresas del grupo	7.499,849	46.075,00	29.075,00	29.075,00
7 Finanzas-depositos const. largo pl.	32.224,880	189.796,60	2 De empresas asociadas	873.784,031	6.251.427,58	6.251.427,58	6.251.427,58
8 Provisiones	(62.844,481)	(378.303,95)	VI Acreed. operac. tráfico largo plazo	1.118.827,789	8.712.299,88	2.421.18,82	2.421.18,82
DI ACTIVO CIRCULANTE	60.741.796,311	333.548.628,42	1 Anticipos clientes largo plazo	1.116.827,780	6.712.269,88	2.224.596,62	2.224.596,62
II Existencias	52.708.891,554	286.989.639,71	E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	17.548.623,172	105.468.749,40	98.173.921,74	98.173.921,74
1 Edificios adquiridos	1.556.176,279	7.823.068,78	II Deudas con entidades de etc.	2.733.888,774	16.430.822,65	11.757.393,89	11.757.393,89
2 Terranos y solares	17.913.840,081	107.663.145,22	1 Primos y otras deudas	2.733.888,774	16.430.822,65	16.430.822,65	16.430.822,65
4 Obras en curso	31.800,124,178	189.820,571,31	2 Deudas por intereses				
5 Edificios construidos	1.057.684,660	6.388.271,86	III Deudas emp. grup. asoc. corto pl.				
6 Anticipos	561.164,367	3.492.808,09	1 Deudas empresas grupo				
III Deudores	7.591.411,827	45.445.000,34	IV Acreedores comerciales	12.451.201,931	74.893.331,98	75.038.055,16	75.038.055,16
1 Client. ventas-pcion. svcs	2.870.151,987	18.410.874,24	1 Anticipos de clientes	7.251.654,469	43.584.523,15	31.173.030,68	31.173.030,68
2 Empresas grupo, deudores	2.572.947,345	11.405.048,89	2 Deudas compra-pcion. svcs.	2.813.004,097	16.908.496,12	27.968.080,28	27.968.080,28
3 Empresas asociadas, deudores	468.394,864	948.409,68	3 Deudas rep. svcs. a pagar	2.396.343,366	14.402.313,89	15.820.984,21	15.820.984,21
4 Deudores varios	1.407.655,930	7.614.612,90	V Otras deudas no comerciales	2.093.085,350	12.678.952,11	7.181.050,28	7.181.050,28
5 Personal	1.806,019	6.179,69	1 Administraciones Públicas	1.490.285,148	8.898.612,61	4.222.400,60	4.222.400,60
6 Administraciones publicas	355.684,023	(36.402,40)	2 Deudas rep. svcs. a pagar	948.828	6.702,86	5.424,16	5.424,16
7 Provisiones	(8.028,318)	(30.220,80)	3 Otras deudas	611.378,492	3.974.448,84	2.952.702,66	2.952.702,66
Inversiones financ. temporales	35.657,997	229.486,64	4 Remuneraciones ptes. de pago	485,914	2.820,40	472,93	472,93
5 Cartera valores a corto	23.409,231	140.892,31	VI Provisiones operacione tráfico	280.386,117	1.564.952,08	2.165.227,31	2.165.227,31
6 Otros créditos	13.066,592	87.104,05					
7 Depósitos-finanzas corto	383,134	1.690,28					
Tesorería	434.834,874	7.893.063,55					
Ajustes por periodificación		7.714,28					
TOTAL GENERAL (B+D)	67.584.546,133	368.747.178,25	TOTAL GENERAL (A+B+C+E)	67.584.546,133	408.191.396,94	368.747.178,25	368.747.178,25


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 21.FEB 06 09414/05T04
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A NOTIFICACION

EL PRESENTE DOCUMENTO 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

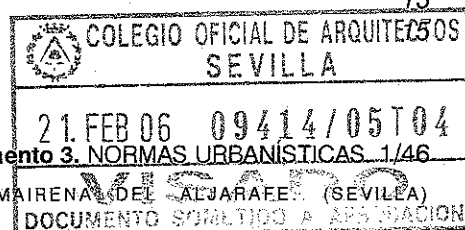
A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

documento 3
NORMAS URBANÍSTICAS

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Índice de contenidos

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.....	5
<i>Artículo 1. Naturaleza, Finalidad y Ámbito del Plan Parcial.</i>	5
<i>Artículo 2. Vigencia, Revisión y Modificaciones.</i>	5
<i>Artículo 3. Documentación: Contenido y valor relativo de sus elementos.</i>	5
<i>Artículo 4. Terminología de Conceptos.</i>	7
TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	8
CAPITULO 1º: CALIFICACIÓN DEL SUELO.	8
<i>Artículo 5. Uso Lucrativo Residencial.</i>	8
<i>Artículo 6. Uso Lucrativo Terciario</i>	8
<i>Artículo 7. Sistema de Equipamiento Público.</i>	8
<i>Artículo 8. Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.</i>	8
<i>Artículo 9. Sistema Local Viario.</i>	8
CAPITULO 2º: REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO.	9
Sección 1º: PLANEAMIENTO INTERMEDIO	9
<i>Artículo 10. Requisitos para Edificar.</i>	9
Sección 2º: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.	9
<i>Artículo 11. Definición y Características Generales.</i>	9
<i>Artículo 12. Ámbito.</i>	9
<i>Artículo 13. Contenido.</i>	10
<i>Artículo 14. Plazos.</i>	10
<i>Artículo 15. Limitaciones.</i>	10
<i>Artículo 16. Documentación.</i>	10
Sección 3º: PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	10
<i>Artículo 17. Definición y Características Generales.</i>	10
<i>Artículo 18. Contenido.</i>	11
<i>Artículo 19. Plazos.</i>	11
<i>Artículo 20. Innecesariedad de la Reparcelación.</i>	11
Sección 4º: LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.	12
<i>Artículo 21. Requisitos para la concesión de Licencia.</i>	12
TITULO TERCERO. GESTIÓN URBANÍSTICA.	13
<i>Artículo 22. Sistema de Actuación.</i>	13
<i>Artículo 23. Convenio Urbanístico.</i>	13
<i>Artículo 24. Costes de Urbanización.</i>	13
TITULO CUARTO. CESIONES: SISTEMAS LOCALES Y APROVECHAMIENTOS.....	14
CAPITULO 1º: SISTEMAS LOCALES.	14
<i>Artículo 25. Concepto.</i>	14
<i>Artículo 26. Cuantía de las Cesiones.</i>	14
<i>Artículo 27. Localización de las Cesiones.</i>	14
CAPITULO 2º: APROVECHAMIENTOS.	15
<i>Artículo 28. Conceptos.</i>	15
<i>Artículo 29. Aprovechamiento Municipal.</i>	15



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
MUNICIPIO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

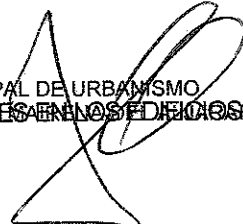
TITULO QUINTO. REGULARIZACIÓN DE LOS USOS POR ZONAS.....	16
CAPITULO 1º: USOS.....	16
<i>Artículo 30. Clasificación.</i>	16
<i>Artículo 31. Localización.</i>	16
CAPITULO 2º: USO RESIDENCIAL.....	17
<i>Artículo 32. Definición.</i>	17
<i>Artículo 33. Usos Pormenorizados.</i>	17
CAPITULO 3º: USO TERCIARIO.....	17
<i>Artículo 34. Definición.</i>	17
<i>Artículo 35. Usos Pormenorizados.</i>	17
CAPITULO 4º: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.....	17
<i>Artículo 36. Definición.</i>	17
<i>Artículo 37. Usos Pormenorizados.</i>	18
CAPITULO 5º: DOCENTE.....	18
<i>Artículo 38. Definición.</i>	18
CAPITULO 6º: DEPORTIVO.....	18
<i>Artículo 39. Definición.</i>	18
CAPITULO 7º: S.I.P.S.....	18
<i>Artículo 40. Definición.</i>	18
<i>Artículo 41. Usos Pormenorizados.</i>	19
CAPITULO 8º: VIALES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.....	19
<i>Artículo 42. Definición.</i>	19
TITULO SEXTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	20
CAPITULO 1º: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	20
Sección 1º: CONDICIONES DE LAS PARCELAS.....	20
<i>Artículo 43. Condiciones para la Edificación de una Parcela.</i>	20
<i>Artículo 44. Agregación y Separación de Parcelas.</i>	20
Sección 2º: CONDICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.....	20
<i>Artículo 45. Cómputo de superficie edificada.</i>	20
Sección 3º: CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.....	21
<i>Artículo 46. Criterios para el establecimiento de la Altura Máxima.</i>	21
<i>Artículo 47. Construcciones por encima de la Altura máxima.</i>	21
<i>Artículo 48. Altura de Sótano y Semisótano.</i>	22
<i>Artículo 49. Altura de Planta Baja.</i>	22
<i>Artículo 50. Altura Entreplanta.</i>	22
<i>Artículo 51. Altura de Planta Piso.</i>	22
<i>Artículo 52. Regulación de los Cuerpos salientes en Fachada.</i>	23
Sección 4º: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.....	23
<i>Artículo 53. Condiciones de Diseño y calidad.</i>	23
<i>Artículo 54. Piezas habitables en Plantas Sótano y Semisótano.</i>	23
<i>Artículo 55. Condiciones de Iluminación y Ventilación.</i>	23
<i>Artículo 56. Patios de Luces.</i>	24
<i>Artículo 57. Dimensiones de los Patios de Luces Abiertos.</i>	24
<i>Artículo 58. Dimensiones de los Patios de Luces Cerrados.</i>	24
<i>Artículo 59. Cubrición de Patios.</i>	25

054.004.U11

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SR-1 "CAMINO DE PERALTA". MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

documento 3. NORMAS URBANÍSTICAS-2/46

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
21.FEB.06 09414/05T04
DOCUMENTO SUMINISTRADO A DISPOSICIÓN



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

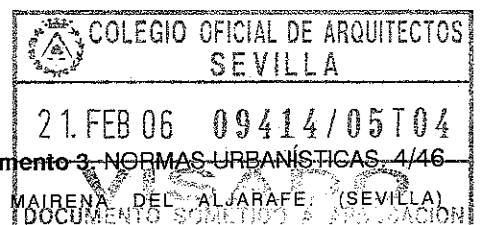
Sección 5ª: CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS EN GARAJES EN LOS EDIFICIOS.....	25
Artículo 60. Dotación de Aparcamientos.	25
Artículo 61. Plaza de Aparcamiento.	26
Artículo 62. Acceso a los Garajes.	26
Artículo 63. Altura libre de Piso.	27
Sección 6ª: CONDICIONES DE ESTÉTICA.....	27
Artículo 64. Fachadas.	27
Artículo 65. Instalaciones en Fachadas.	27
Artículo 66. Cornisas y Aleros.	28
Artículo 67. Marquesinas.	28
Artículo 68. Cerramiento en Edificación Abierta o Aislada.	28
Artículo 69. Cerramientos Provisionales en locales comerciales.	29
Artículo 70. Portales, Escaparates y Elementos Decorativos.	29
Artículo 71. Rótulos Publicitarios en Fachada.	29
Artículo 72. Cerramiento de Solares.	29
CAPITULO 2º: CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.....	29
Sección 1ª: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.....	29
Artículo 73. <i>Ámbito y Características.</i>	29
Artículo 74. <i>Uso Característico.</i>	30
Artículo 75. <i>Usos Compatibles.</i>	30
Artículo 76. <i>Condiciones de Parcela.</i>	30
Artículo 77. <i>Posición de la Edificación.</i>	30
Artículo 78. <i>Condiciones de aprovechamiento y número máximo de viviendas.</i>	30
Artículo 79. <i>Ocupación.</i>	31
Artículo 80. <i>Tratamiento de los Jardines Privados.</i>	31
Artículo 81. <i>Altura de la Edificación.</i>	31
Artículo 82. <i>Construcciones por encima de la altura máxima.</i>	31
Artículo 83. <i>Condiciones de Estética.</i>	32
Artículo 84. <i>Reserva para aparcamientos.</i>	32
Sección 2ª: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR O COLECTIVA.....	32
Artículo 85. <i>Ámbito y Características.</i>	32
Artículo 86. <i>Uso Característico. Grados.</i>	32
Artículo 87. <i>Usos Compatibles.</i>	33
Artículo 88. <i>Condiciones de Parcela.</i>	33
Artículo 89. <i>Posición de la edificación.</i>	33
Artículo 90. <i>Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.</i>	33
Artículo 91. <i>Densidad de Vivienda.</i>	34
Artículo 92. <i>Ocupación de la Parcela.</i>	34
Artículo 93. <i>Superficie libre de parcela.</i>	35
Artículo 94. <i>Tratamiento de los Jardines Privados.</i>	35
Artículo 95. <i>Altura de la edificación.</i>	35
Artículo 96. <i>Condiciones de Estética.</i>	35
Artículo 97. <i>Reserva para aparcamientos.</i>	36
Sección 3ª: TERCARIO.....	36
Artículo 98. <i>Ámbito y Características.</i>	36
Artículo 99. <i>Uso Característico.</i>	36
Artículo 100. <i>Comercio.</i>	36
Artículo 101. <i>Oficinas.</i>	37
Artículo 102. <i>Recreativo.</i>	37
Artículo 103. <i>Hostelería.</i>	37

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 SEVILLA
 21.FEB.06 09414/05T04

EL SECRETARIO



	GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO aparcamientos DE MAIRENA DEL ALJARAFE	37
Sección 4ª:	ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.....	38
	<i>Artículo 104. Reserva para aparcamientos</i>	
	<i>Artículo 105. Ámbito y características.</i>	38
	<i>Artículo 106. Uso característico.</i>	38
	<i>Artículo 107. Usos compatibles.</i>	38
	<i>Artículo 108. Ocupación de la Parcela.</i>	38
	<i>Artículo 109. Condiciones de Estética.</i>	39
Sección 5ª:	DOCENTE.....	39
	<i>Artículo 110. Ámbito y Características.</i>	39
	<i>Artículo 111. Uso Característico.</i>	39
	<i>Artículo 112. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.</i>	39
Sección 6ª:	DEPORTIVO.....	39
	<i>Artículo 113. Ámbito y Características.</i>	39
	<i>Artículo 114. Uso Característico.</i>	39
	<i>Artículo 115. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.</i>	40
Sección 7ª:	S.I.P.S.....	40
	<i>Artículo 116. Ámbito y Características.</i>	40
	<i>Artículo 117. Uso Característico.</i>	40
	<i>Artículo 118. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.</i>	40
Sección 8ª:	VIARIO.....	40
	<i>Artículo 119. Ámbito y Características.</i>	40
	<i>Artículo 120. Uso Característico.</i>	40
	<i>Artículo 121. Usos Compatibles.</i>	40
	<i>Artículo 122. Usos Prohibidos.</i>	41
TITULO SÉPTIMO.	NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	42
	<i>Artículo 123. Cobertura vegetal del Entorno.</i>	42
	<i>Artículo 124. Conservación del Acuífero.</i>	42
	<i>Artículo 125. Aguas Residuales.</i>	42
	<i>Artículo 126. Protección del Paisaje.</i>	42
	<i>Artículo 127. Zonas de préstamo y Vertido.</i>	42
	<i>Artículo 128. Proyección y Ejecución de nuevas Redes Viarias.</i>	43
	<i>Artículo 129. Jardinería y Zonas Verdes.</i>	43
	<i>Artículo 130. Adecuación de Edificios al uso de Energías Alternativas.</i>	43
TITULO OCTAVO.	EJECUCIÓN MATERIAL, CONTROL MUNICIPAL Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.	44
CAPITULO 1º:	EJECUCIÓN MATERIAL.....	44
	<i>Artículo 131. Ejecución de las Obras.</i>	44
CAPITULO 2º:	CONTROL MUNICIPAL.....	44
	<i>Artículo 132. Obligaciones Municipales.</i>	44
	<i>Artículo 133. Obligaciones de los Propietarios.</i>	44
CAPITULO 3º:	RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.	45
	<i>Artículo 134. Recepción de las Obras de Urbanización.</i>	45



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Naturaleza, Finalidad y Ámbito del Plan Parcial.

De acuerdo con el Artículo 13.1.a. de la L.O.U.A., los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha Ordenación.

En este sentido el Plan Parcial tiene por objeto la Ordenación detallada y completa del sector SR-1 "Camino de Peralta", del suelo Urbanizable Sectorizado delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, de conformidad con:

- Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos.
- Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

El Ámbito de Aplicación de las presentes Ordenanzas reguladoras coincide con el ámbito del Sector SR-1, cuyos límites territoriales están fijados en el plano I-1 de Información.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe y las presentes Ordenanzas constituyen las disposiciones Normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial.

Artículo 2. Vigencia, Revisión y Modificaciones.

El presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su Aprobación Definitiva y tendrá vigencia indefinida, salvo que se proceda a su Revisión. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su revisión o la modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por:

- L.O.U.A. (Artº 36 y concordantes).
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Artº 161).
- Planeamiento General de Ordenación urbana de Mairena del Aljarafe.

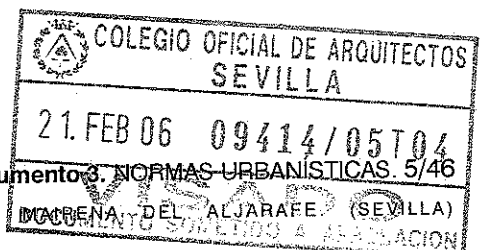
Artículo 3. Documentación: Contenido y valor relativo de sus elementos.

Los distintos Documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas Determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan atendida la realidad social del momento en que se aplique.

La interpretación de los documentos del Plan Parcial se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

054.004.U11

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SR-1 "CAMINO DE PERALTA"



EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

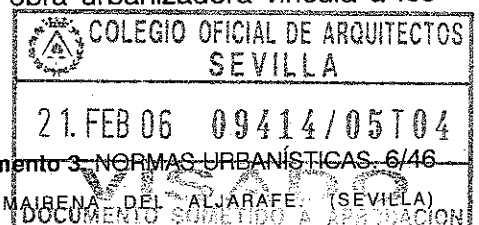
- La unidad y coherencia entre todos los documentos que los componen como partes integrantes del Plan.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
- La coherencia con el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal.

En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La Memoria Informativa y los Planos de Información tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar la propuesta.
- La Memoria Justificativa de Ordenación señala los Objetivos Generales de la Ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes Determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros Documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.
- Plano de Calificación del Suelo (O-1) a escala 1:1000, que expresa los Usos Pormenorizados del suelo. Es un plano de Ordenación y sus Determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes Planos.
- Plano de Usos y Tipologías, Características de las Manzanas (O-2), a escala 1:1000. Contiene representación gráfica de las Ordenanzas y las características de las Parcelas o Manzanas resultantes. Es un plano de Ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes Planos.
- Plano de Alineaciones y Rasantes, Replanteo y Secciones de Viales (O-3), a escala 1:1000. Contiene las alineaciones exteriores y las rasantes básicas, y las secciones de viario transversales. Es un plano de Ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes Planos.
- Planos de Perfiles Longitudinales (O-4) a escala 1:1000. Contiene las secciones de viario longitudinales. Es un plano de Ordenación y sus Determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes Planos.
- Plano de Plan de Etapas (O-5) a escala 1:1000, expresa la delimitación del Sector y la división por fases del proceso urbanizador. Es un Plano de Ordenación cuyas Determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes Planos.
- Planos de Infraestructuras (O-6 a O-10) a escala 1:1.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las Redes de Abastecimiento de Agua, Saneamiento, Energía Eléctrica Alumbrado Público, Telefonía y Telecomunicaciones. Son Planos de Ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar dimensionar las redes dentro del espacio público.
- Plan de Etapas, fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vincula a los promotores del Plan.

054.004.U11

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SR-1 "CAMINO DE PERALTA".



EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- Estudio Económico-Financiero, con el contenido de variación económica que establece el Artº13.3.f y 19.1.a.3ª de la L.O.U.A.
- Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo Normativo-específico regulador de la Ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los Documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del Planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

Resumiendo, al interpretar los Documentos del Plan, se aplicarán los siguientes criterios:

- En todo caso, cada Documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente
- Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las Ordenanzas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la Ordenación del Ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todas las materias que en ellas se regulan
- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el apartado a, prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real
- Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.
- En ningún caso la interpretación del Plan Parcial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 4. Terminología de Conceptos.

Las definiciones de los conceptos incluidos en las presentes normas serán las contenidas en el Título 6 Condiciones Generales de la Edificación del Plan General.

TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO 1º: CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector SR-1 "Camino de Peralta", se define como Uso Global el "Residencial Mixto". El presente Plan Parcial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su Ámbito.

Cada una de estas categorías se representa en los planos de ordenación, estableciéndose su regulación en el Apartado de Ordenanzas Particulares de zona. En la documentación gráfica se indican las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más importantes.

Artículo 5. Uso Lucrativo Residencial.

Se atenderá al Régimen Urbanístico descrito en el Título V, Capítulo II, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

- Residencial Plurifamiliar o Colectiva en Edificación Abierta:
 - Bloque Aislado en Parcela.
 - Bloque Exento.
- Residencial Unifamiliar en Edificación Adosada.

Artículo 6. Uso Lucrativo Terciario

Se atenderá al Régimen Urbanístico descrito en el Título V, Capítulo IV, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7. Sistema de Equipamiento Público.

Se atenderá al Régimen Urbanístico descrito en el Título V, Capítulo V, de las Normas Urbanísticas del Plan General. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

- Docente
- Deportivo
- Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.)

Artículo 8. Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

Se atenderá al Régimen Urbanístico descrito en el Título V, Capítulo VI, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 9. Sistema Local Viario.

Se atenderá al Régimen Urbanístico descrito en el Título V, capítulo VII, Sección IV, de las

EL SECRETARIO

Normas Urbanísticas del Plan General.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

CAPITULO 2º: REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO.

Sección 1º: PLANEAMIENTO INTERMEDIO

Artículo 10. Requisitos para Edificar.

Los Terrenos ordenados por este Plan Parcial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la Aprobación y la realización de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación .

Una vez aprobados el Plan Parcial y dichos Proyectos, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos del Artículo 11.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe y el Artículo 54 y 55 de la L.O.U.A.

Sección 2º: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Artículo 11. Definición y Características Generales.

De acuerdo con el Artículo 98 de la L.O.U.A, los Proyectos de Urbanización son Proyectos de Obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los Instrumentos de Planeamiento.

No podrán contener Determinaciones sobre Ordenación ni Régimen del suelo o de la Edificación y definirán los contenidos técnicos de:

- Obras de Vialidad Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o aceras.
- Saneamiento Construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y Estaciones Depuradoras .
- Instalación y funcionamiento de los Servicios Públicos Suministro de Agua, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Telefonía y Telecomunicaciones.
- Ajardinamiento, Arbolado y Amueblamiento de Parques y Jardines .

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Instrumento de Planeamiento que desarrollen sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las Obras.

Artículo 12. Ámbito.

Cada Proyecto de Urbanización abarcará como mínimo una etapa completa o la Unidad de Ejecución que reglamentariamente se apruebe. No obstante podrá redactarse un único Proyecto de Urbanización que abarque todas las etapas que componen el Plan Parcial.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Artículo 13. Contenido.

Su contenido se ajustará a los requisitos mínimos establecidos en:

- Las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana (Capítulo IV / Artº 2.20).
- Reglamento de Planeamiento (Artº69).
- Las Normas Técnicas para Accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas y Urbanísticas establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.
- Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (Artº 98).

Artículo 14. Plazos.

Los plazos para su formulación son los especificados en el Plan de Etapas del Plan Parcial.

Artículo 15. Limitaciones.

El Ayuntamiento de Mairena de Aljarafe no podrá aprobar ningún Proyecto de Urbanización que:

- Modifique la ordenación del territorio, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo, la ejecución material de las obras y el mantenimiento del arbolado.
- No contengan alguna de las redes de infraestructuras y servicios que se muestran en los Planos de Ordenación o modifique el trazado de las mismas sustancialmente.

Artículo 16. Documentación.

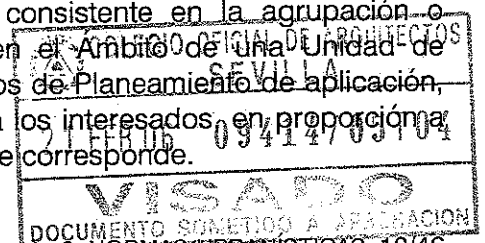
La Documentación de los Proyectos de Urbanización integrará:

- Memoria Informativa, descriptiva y justificativa de las características de las Obras
- Planos que definan, sobre una cartografía idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación los contenidos técnicos de las Obras.
- Mediciones, Cuadro de Precios y Presupuesto
- Pliego de Condiciones de las Obras y Servicios.

Sección 3ª: PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Artículo 17. Definición y Características Generales.

Se entiende por Reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una Unidad de Ejecución, para su nueva división ajustada a los Instrumentos de Planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponde.



El SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

El Documento Público contiene:

- Las transferencias en suelo o económicas entre los propietarios de una Unidad de Ejecución, para el justo reparto de las Cargas y Beneficios, derivados de la Ordenación Urbanística y de su Ejecución.
- La regularización de las fincas existentes adaptándolas a las exigencias del Planeamiento.
- La situación sobre parcelas destinadas y en zonas aptas para la edificación del Aprovechamiento establecido por el Plan, en especial el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.
- La adjudicación al Municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la Unidad de Ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
- La sustitución en el patrimonio de los propietarios, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

Sólo se precisará Proyecto de Reparcelación en el caso de existir varios propietarios de suelo en la Unidad de Ejecución delimitada.

Artículo 18. Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación contendrán las Determinaciones y Documentación establecida en la Legislación vigente.

Se justificará la coherencia de todas las parcelas resultantes con la Ordenación del Plan que se ejecute y se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

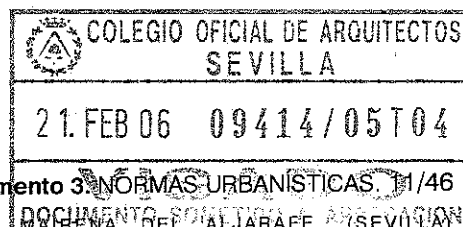
Artículo 19. Plazos.

Los plazos para su formulación son los especificados en el Plan de Etapas del Plan Parcial

Artículo 20. Innecesariedad de la Reparcelación.

No será necesaria la Reparcelación en cualquiera de los casos siguientes:

- Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y se escrituren públicamente los terrenos de Dominio y Uso público y de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Mairena, libre de cargas y gravámenes (Artº 73 R.G.)
- Cuando e Plan se ejecute por el Sistema de Compensación o Expropiación (Artº 73 R.G.)
- Si así se estableciese en un Convenio Urbanístico de Gestión de acuerdo con el Artículo 95 de la L.O.U.A.

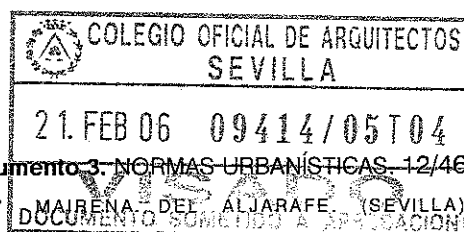


Sección 4ª: LICENCIAS DE EDIFICACION

Artículo 21. Requisitos para la concesión de Licencia.

La concesión de Licencias en Obras de Edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el Planeamiento y demás Normativa aplicable con la aprobación del correspondiente proyecto, exige la constancia o acreditación de los siguientes requisitos:

- Licencia de parcelación o si esta no fuera exigible, conformidad de la parcela al Planeamiento aplicable .
- Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el Planeamiento a la Unidad de Ejecución a que pertenezca la parcela y las cesiones o compensaciones de Aprovechamiento que correspondan a la parcela en función de su adscripción al Área de Reparto que corresponda.
- Contar la Unidad de Ejecución con los servicios de Agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el Planeamiento que se ejecute .
- Obtención de la licencia de Instalación o informe favorable de la actividad en función del uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones administrativas previas sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección.
- Asunción de la Dirección Facultativa por los Técnicos competentes .
- Liquidación y abono de las Tasas Municipales por Licencia y en su caso del Impuesto de construcciones.



EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
MUNICIPIO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

TITULO TERCERO. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 22. Sistema de Actuación.

La ejecución del Planeamiento se llevará a cabo por el Sistema de Compensación definido en:

- El Reglamento de Gestión (Artículos 157 al 185)
- La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Artículos 129 al 138)

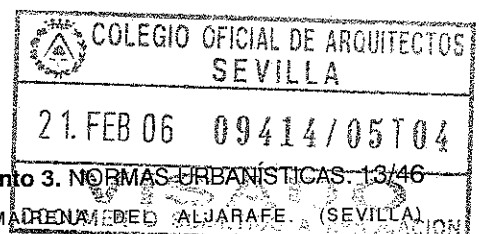
La Ejecución será Sistemática por Unidades de ejecución.

Artículo 23. Convenio Urbanístico.

Cuando todos los propietarios estén dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, por sí o mediante la participación de Agente Urbanizador, conforme a condiciones libremente pactadas y existe conformidad entre ellos y el Municipio, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un Convenio Urbanístico entre aquellos y este. (Artº 138 L.O.U.A.)

Artículo 24. Costes de Urbanización.

Los costes de Urbanización y los servicios serán a cargo de los propietarios afectados (Artº58 R.G. y Artº 113 L.O.U.A.). También serán a su cuenta los costos de redacción y tramitación del Planeamiento Parcial, Proyectos de Urbanización y Reparcelación (Artº 61 R.G.)



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

TITULO CUARTO. CESIONES: SISTEMAS LOCALES Y APROVECHAMIENTOS.

CAPITULO 1º: SISTEMAS LOCALES.

Artículo 25. Concepto.

Los Propietarios de Sector cederán obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, los terrenos que se destinan con carácter permanente a viales, Parques y Jardines Públicos y Equipamientos Públicos (Artº 46 del Reglamento de Gestión)

Artículo 26. Cuantía de las Cesiones.

Atendiendo al Artículo 11.24 de las Normas Urbanísticas del Plan general de Mairena, la Reserva de Suelo para Dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a su cuantificación superficial mínima. No obstante la asignación de las distintas superficies a cada tipo de Equipamiento se realizará de acuerdo a las especificaciones de las fichas correspondientes, en coherencia con la organización del sistema de Equipamientos que programa el Plan General.

La cuantía de las Cesiones indicadas en el Artículo anterior cumplen los módulos de reserva para Dotaciones en Planes parciales que se desarrollan en suelo residencial especificadas en:

- Anexo del reglamento de Planeamiento (Artº 11).
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Artº 17).

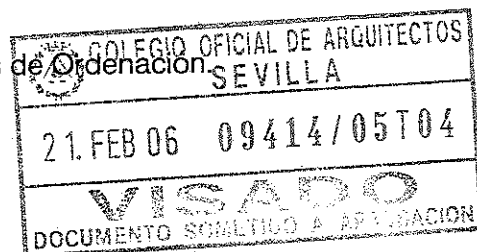
La superficie del Sistema Local Viario (Viario Rodado, Acerados y Aparcamientos) asciende a 19.675,55 m²s.

La superficie de las Dotaciones, se reflejan en el cuadro adjunto: La superficie total de Cesión, que incluye todos los Sistemas Locales (Viario, Espacios Libres y Equipamientos) asciende a 34.622,39 m²s.

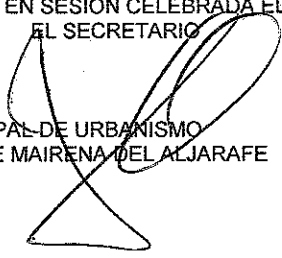
DOTACIONES	SUPERFICIE
S.E.L.D.U.P.	7.056,16 m ² s
Docente	5.119,03 m ² s
Deportivo	1.854,62 m ² s
S.I.P.S.	916,12 m ² s
TOTAL	14.945,93 m ² s

Artículo 27. Localización de las Cesiones.

La situación de las cesiones será la marcada en los Planos de Ordenación



EL SECRETARIO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

CAPITULO 2º: APROVECHAMIENTOS

Artículo 28. Conceptos.

La L.O.U.A. establece en su Artículos:

- Artº 51.C.e. Forma parte del contenido Urbanístico del derecho de propiedad del suelo, el deber de ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de Aprovechamiento Urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- Artº 54.2.b. y 54.2.c. Las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
 - La superficie de suelo con Aprovechamiento Lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del Aprovechamiento medio del Área de Reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al Municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
 - La superficie de suelo correspondiente a los Excedentes de Aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por Sistemas Generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un Aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el Área de Reparto, y podrán sustituirse por otros Aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

Artículo 29. Aprovechamiento Municipal.

Atendiendo al Artículo 54.2.b. de la L.O.U.A., las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden la superficie de suelo con Aprovechamiento Lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del Aprovechamiento medio del Área de Reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al Municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

USO	Aprovechamiento (UA)	Edificabilidad (m2c)	Nº Viviendas	Nº Actuaciones
Plurifamiliar con algún régimen de protección	3.505,42	5.842,37	57	71
Comercial / Terciario	728,18	560,14		
TOTAL	4.233,60	6.402,54		

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 SEVILLA
 21.FEB 06 09414/05T04
 documento 3: NORMAS URBANÍSTICAS 45/46
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

TITULO QUINTO. REGULARIZACIÓN DE LOS USOS POR ZONAS.

CAPITULO 1º: USOS.

Artículo 30. Clasificación.

Los usos desarrollados por el Plan Parcial se ajustarán a lo establecido en el Título 5 Regulación de Usos del Plan General, con las particularidades establecidas en las presentes normas.

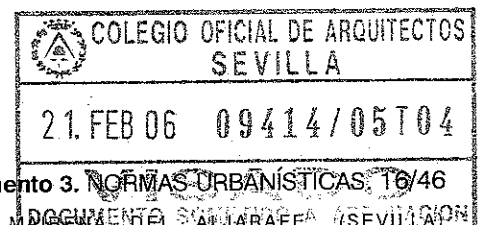
El presente Plan Parcial divide el suelo en las siguientes zonas de Usos que se representan gráficamente en los Planos de Ordenación:

RESIDENCIAL (Privado Lucrativo)	
-Residencial en Edificación Unifamiliar	25.398,70 m ² s
-Residencial en Edificación Plurifamiliar (Uso Terciario Compatible)	10.406,81 m ² s
-Total Residencial	35.805,51 m ² s
DOTACIONES	
Espacios Libres (Dominio y Uso Público)	7.056,16m ²
Docente (Municipal de Régimen General)	5.119,03 m ²
Deportivo (Municipal de Régimen General)	1.854,62 m ²
S.I.P.S (Municipal de Régimen General)	916,12 m ²
Total Dotaciones	14.945,93 m ²
VIARIO (Dominio y Uso Público)	19.808,56 m ²

Artículo 31. Localización.

La situación de los Usos será obligatoriamente en el suelo indicado para cada uno de ellos en los Planos de Ordenación.

El cambio de Localización de cualquiera de ellos precisará la Modificación o Revisión del presente Plan Parcial.



CAPITULO 2º: USO RESIDENCIAL. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Artículo 32. Definición.

Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas, se define así al suelo que por mediación del Planeamiento se considera edificable para Uso Global Residencial.

Artículo 33. Usos Pormenorizados.

En las Áreas Residenciales se permiten los siguientes Usos Pormenorizados:

- Residencial Vivienda Unifamiliar en Edificación Adosada:
Coeficiente Pormenorizado: 1,10
- Residencial Vivienda Plurifamiliar o Colectiva en Edificación Abierta
Coeficiente Pormenorizado:
 - Colectiva Libre: 0,8862
 - Colectiva VPT: 0,60

CAPITULO 3º: USO TERCIARIO.

Artículo 34. Definición.

Es Uso de Servicio Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros,...

Artículo 35. Usos Pormenorizados.

A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- Comercio
- Oficinas
- Recreativo
- Hostelería

CAPITULO 4º: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Artículo 36. Definición.

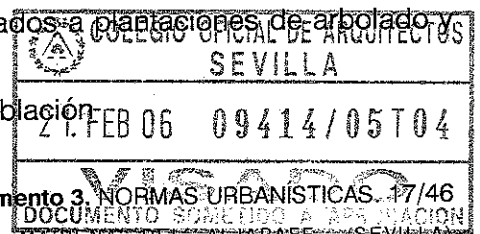
Comprende los Espacios destinados a plantaciones destinadas a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:

- Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población

054.004.U11

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SR-1 "CAMINO DE PERALTA".

documentos 3, 17/46
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION



MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DE LOS ESPACIOS URBANOS DEL ALJARAFE

- Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos
- Proteger y aislar las vías de tránsito rápido
- Desarrollar juegos infantiles
- Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran
- Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad
- Cualquier otra finalidad análoga

Artículo 37. Usos Pormenorizados.

A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:

- Parque Urbano Corresponde a las Dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental
- Jardín Corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.
- Área Ajardinada Corresponde a las Áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario

CAPITULO 5º: DOCENTE.

Artículo 38. Definición.

Comprende los espacios destinados a espacios de formación en sus diferentes niveles, tales como Centros escolares, Guarderías, Academias y Universidades.

CAPITULO 6º: DEPORTIVO.

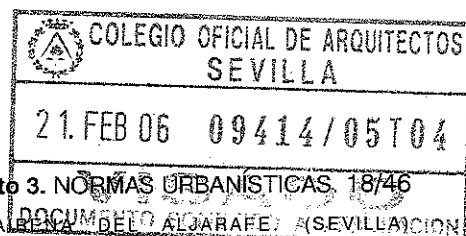
Artículo 39. Definición.

Comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportivas u otras que tengan este carácter complementario).

CAPITULO 7º: S.I.P.S.

Artículo 40. Definición.

Se definen como Servicios de Interés Público y Social, los que se destinan a proveer alguna prestaciones sociales.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MARENNA DEL ALJARAFE

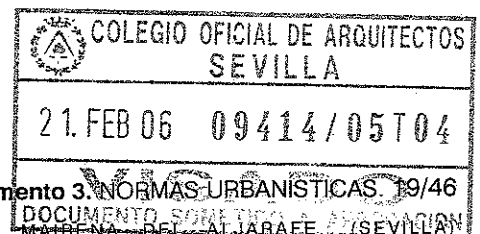
Artículo 41. Usos Pormenorizados.

- Socio-Cultural Comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc,...) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales,...)
- Asistencia Sanitaria Comprende los espacios o locales destinados a Asistencia y prestación de Servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos (Hospitales, Clínicas, Centros de Salud, Ambulatorios,...)
- Asistencial Comprende la prestación de Asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.
- Religioso Comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (Templos, Conventos,...)
- Otros Servicios Cubren los Servicios de Protección y salvaguarda de bienes y personas (Bomberos, Policía,...)

CAPITULO 8º: VIALES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Artículo 42. Definición.

No se permiten más Usos que los generados de su propio carácter de acceso, aparcamiento y circulaciones viarias, peatonales y carril-Bici.



TÍTULO SEXTO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1º: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones generales de la edificación se ajustarán a lo establecido en el Título 6 del Plan General, con las particularidades establecidas en las presentes normas.

Sección 1ª: CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

Artículo 43. Condiciones para la Edificación de una Parcela.

- Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Aprobación del proyecto de Reparcelación.
- Aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución a la que pertenezca.
- Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, disponga de abastecimientos de aguas, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ella hayan de construirse.
- Que aún careciendo de todo o algunos de los requisitos del apartado anterior se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización necesaria para el servicio de las edificaciones que se pretenden.
- Adecuación del Uso pretendido al establecido por el Plan Parcial.

Artículo 44. Agregación y Separación de Parcelas.

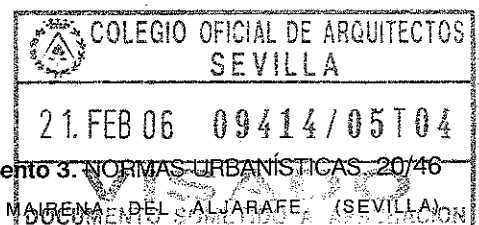
No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando no cumplan las condiciones señaladas por el Planeamiento o las normas particulares de zona.

Sección 2ª: CONDICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

Artículo 45. Cómputo de superficie edificada.

En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, salvo si están cubiertos con claraboyas o lucernarios translúcidos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos y la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos de cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- Cuerpos volados cerrados y miradores (Cuerpos de dimensiones iguales a las del balcón que se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado cerrado)
- Terrazas: 50% (Cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima saliente fijada para los balcones)
- Balcones: No computan (Cuerpo saliente no cerrado no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en cuarenta (40) centímetros al ancho del hueco al que sirve).

Los sótanos no computarán a efectos del cumplimiento de la superficie edificable máxima asignada a cada parcela.

Sección 3ª: CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 46. Criterios para el establecimiento de la Altura Máxima.

- Edificios con Alineación Obligatoria En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera diez (10) metros. Si la longitud de la fachada sobrepasa esta dimensión la altura máxima de la edificación se medirá en el punto más alto de la rasante, debiéndose escalonarse la edificación de manera que la altura total del edificio en cualquier punto de la fachada, no supere la altura máxima en una dimensión mayor a ciento cincuenta (150) centímetros.

Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaffán, la altura se determinará como si se tratara de una única fachada desarrollada longitudinalmente, aplicando los criterios señalados en el punto anterior. En caso de que la altura reguladora de cada fachada sea distinta, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior a la definida en las condiciones particulares de zona o en su defecto un máximo de diez (10) metros.

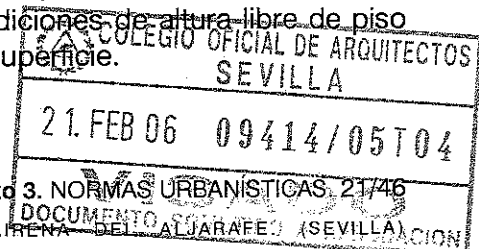
Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaffán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las Alineaciones exteriores de ambas vías siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable.

- Edificios Exentos En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial la cota de referencia para la medición de alturas será la cota de la planta baja que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante natural del terreno con una diferencia superior a ciento cincuenta (150) y cien (100) centímetros respectivamente.

Artículo 47. Construcciones por encima de la Altura máxima.

Por encima de la Altura de cornisa se permitirán:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa. Los espacios interiores bajo cubierta si expresamente lo autorizan las normas de zona podrán ser habitables, si cumplen las condiciones de altura libre de piso del Uso pormenorizado que corresponda, en un 50% de su superficie.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobre pasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa con una superficie construida máxima de doce (12) metros cuadrados, nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a cuatro (4) metros de la Alineación de fachada
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en defecto el buen hacer constructivo.
- Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- Los Paneles de captación de Energía Solar.

Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

Artículo 48. Altura de Sótano y Semisótano.

La altura libre exigible en sótanos o semisótanos será función de las condiciones propias del Uso, con mínimos absolutos de dos con veinticinco (2,25) metros para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) metros para la altura de piso.

Los aparcamientos y garajes públicos tendrán una altura libre mínima de dos con treinta (2,30) metros.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de cuatro (4), ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

Artículo 49. Altura de Planta Baja.

El valor de la altura libre de Planta Baja, se determinará en función de su Uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo siendo la altura mínima de carácter general la de dos con setenta (2,70) metros.

Artículo 50. Altura Entreplanta.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al Uso a que se destine y en todo caso superior a dos con cincuenta (2,50) metros

Artículo 51. Altura de Planta Piso.

El valor de la altura libre de Planta Piso, se determinará en función de su Uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo siendo la altura mínima de carácter general la de dos con setenta (2,70) metros.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EN MAIRENA DEL ALJARAFE

Artículo 52. Regulación de los Cuerpos salientes en Fachada

Salvo otras condiciones en las Normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la Alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

- La suma de la longitud de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud del conjunto de la Fachada
- Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros
- La altura libre mínima sobre la rasante de la Acera, medida en cualquier punto de la misma, serán de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco (45) centímetros, pudiendo reducirse la altura libre a trescientos (300) centímetros para salientes menores.

Sección 4ª: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

Artículo 53. Condiciones de Diseño y calidad.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de Proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la Legislación sectorial.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente.

Artículo 54. Piezas habitables en Plantas Sótano y Semisótano.

Se destinará el subsuelo de las parcelas lucrativas a Aparcamientos privados. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación y disponga de las correspondientes barreras antihumedad.

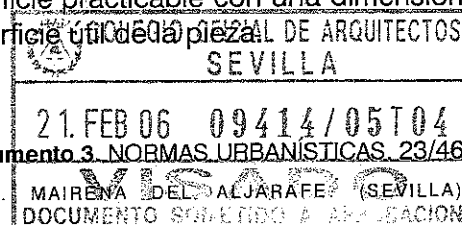
Artículo 55. Condiciones de Iluminación y Ventilación.

Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta de local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de al menos la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

054.004.U11

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SR-1 "CAMINO DE PERALTA".



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Las cocinas así como cualquier otra pieza de donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por medios mecánicos.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Artículo 56. Patios de Luces.

Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá exonerarse de cumplimiento de dicha obligación. Estos Patios en función de su tamaño tendrán o no carácter de patios vivideros, autorizándose en aquel caso las viviendas interiores en que todas las piezas habitables tiene luz y ventilación a través del mismo.

El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.

Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

Artículo 57. Dimensiones de los Patios de Luces Abiertos.

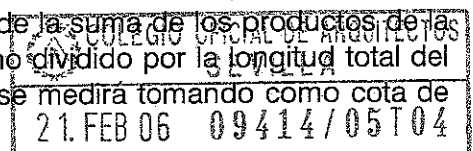
Se consideran Patios de Luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea $F > 1,5P$.

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros y deberá ser igual o superior a un tercio de la altura del patio.

Artículo 58. Dimensiones de los Patios de Luces Cerrados.

La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de



partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas de los patios de Luces:

<u>USO DEL LOCAL</u>	<u>LUCES RECTAS</u>
Piezas Habitables:	1:3 H y 3,00 metros
Cocina, Piezas no habitables, escaleras:	1:5 H y 3,00 metros

Para que un Patio tenga la condición de vivero, que permita el servicio a viviendas interiores, la dimensión mínima deberá alcanzar la proporción 1:1 H con la altura, con una dimensión mínima absoluta de seis (6) metros.

En patios de Viviendas Unifamiliares la dimensión mínima podrá reducirse a dos con cincuenta (2,50) metros.

La forma de los Patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas, con una superficie no inferior a:

- Nueve (9) metros cuadrados en edificios de una o dos plantas.
- Doce (12) metros cuadrados en edificios de tres o más plantas.

A estos efectos, se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho parámetro hasta el muro o lindero más próximo.

Los Patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.

Artículo 59. Cubrición de Patios.

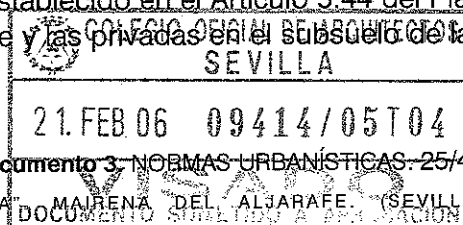
La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galería, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual o superior al veinte (20 %) por ciento de la del patio de dimensiones mínimas que cumplan las condiciones del artículo anterior.

Sección 5ª: CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 60. Dotación de Aparcamientos.

La dotación de plazas de aparcamiento se ajustará a lo establecido en el Artículo 5.44 del Plan General, estableciéndose las plazas públicas en superficie y las privadas en el subsuelo de las parcelas lucrativas.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, de acuerdo con la Normativa vigente en materia de eliminación de Barreras arquitectónicas.

Artículo 61. Plaza de Aparcamiento.

Se entiende por Plaza de Aparcamiento una proporción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD	LATITUD
Dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2

La superficie mínima del garaje será en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

Se señalarán en el Pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que figurarán asimismo en los Planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 62. Acceso a los Garajes.

Los Garajes-Aparcamientos de Uso colectivo y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo de piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la Alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

Los accesos a los Garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles en tramos curvos de radio menor a diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones en lugares de concentración y especialmente en las paradas de transporte público.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de dieciséis (16%) y las rampas curvas del doce (12%) medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres

(3) metros con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje será como mínimo de seis (6) metros.

Los Garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el Garaje sea para Uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados podrán

EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

también servir para dar entrada a locales con usos autorizados cuando la anchura de la rampa sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

Los Garajes situados bajo rasante y con más de cien (100) metros cuadrados de superficie deberán disponer además del acceso para vehículos de otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

Para Garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados el acceso, en cualquier caso deberá tener una anchura no inferior a seis (6) metros o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros.

La longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los veinticinco (25) metros.

Se autoriza la mancomunidad de Garajes

Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

Los Garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación y especialmente las de la NBE-CPI-96 o la Norma vigente en su momento.

Artículo 63. Altura libre de Piso.

La altura libre de piso en los Garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

Sección 6ª: CONDICIONES DE ESTÉTICA

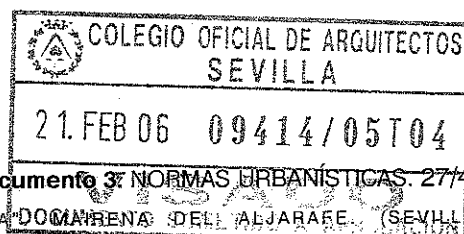
Artículo 64. Fachadas.

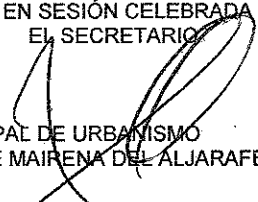
Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. El tratamiento de la Planta Baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, justificando su diseño y composición respecto al conjunto del edificio.

En áreas de uso característico residencial se evitarán las fachadas ciegas debiendo en todo caso mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

Artículo 65. Instalaciones en Fachadas.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.





GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Artículo 66. Cornisas y Aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la Alineación exterior no excederá de sesenta (60) centímetros.

Artículo 67. Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de Marquesinas excepto en los siguientes casos:

- Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta
- Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de Planta Baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.
- La altura mínima libre desde la cara inferior de la Marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la Marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro.
- Las Marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto no excederá del quince (15%) de su menor altura sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 68. Cerramiento en Edificación Abierta o Aislada.

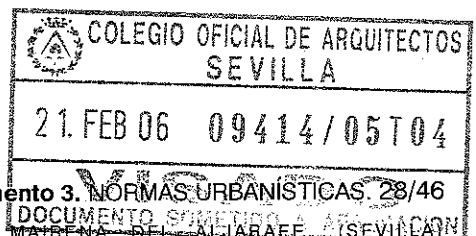
El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

- Los cerramientos podrán ser opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos metros y medio de altura. Se garantizará el tratamiento unitario del cerramiento por cada manzana.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios,...)

Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes o respecto a los espacios públicos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la Alineación exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva de una fachada.
- Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Artículo 69. Cerramientos Provisionales en Locales Comerciales.

Cuando terminado un edificio, no vayan a utilizarse de inmediato los Locales Comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la Licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Artículo 70. Portales, Escaparates y Elementos Decorativos.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) cm con ningún tipo de decoración en locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Artículo 71. Rótulos Publicitarios en Fachada.

Los anuncios paralelos al plano de Fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros.

En Planta Baja, podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.

Artículo 72. Cerramiento de Solares.

Los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación exterior. Al producirse la apertura de nuevas vías, los Propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres (3) meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

CAPITULO 2º: CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

Sección 1º: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Artículo 73. Ámbito y Características.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los Planos de Ordenación con el Uso Residencial Unifamiliar, y su tipología responde a la vivienda unifamiliar en edificación adosada en hilera, formando agrupaciones, conjuntos residenciales unitarios pudiendo contar con zonas ajardinadas y equipamiento colectivo, ambos de carácter privado.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Cada conjunto de viviendas agrupadas constituye una unidad morfológica que debe mantenerse en los distintos procesos edificatorios y parcelarios con independencia de que cada vivienda tenga acceso directo individualizado desde la vía pública.

Artículo 74. Uso Característico.

El uso característico es el de Vivienda Unifamiliar.

Artículo 75. Usos Compatibles.

Son usos permitidos compatibles con el determinado, los que se señalan a continuación:

- Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés público (según condiciones establecidas en el Artículo 5.27 de las Normas Urbanísticas del Plan General).
- Aparcamiento – Garaje.
- Zonas ajardinadas de carácter privado.
- Equipamiento colectivo de carácter privado.

Las superficies destinadas a Infraestructuras Básicas y Servicios (Centros de Transformación, Cuartos de Instalaciones,...) no computarán a efectos del cálculo del aprovechamiento.

Artículo 76. Condiciones de Parcela.

Se considerará como parcela mínima la establecida en los planos de ordenación.

Sólo podrán segregarse parcelas que permitan la creación de unidades morfológicas completas y diferenciadas mediante la tramitación previa de un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el Artículo 10.3 del Plan General.

Artículo 77. Posición de la Edificación.

Los edificios estarán situados dentro de las alineaciones definidas en la documentación gráfica.

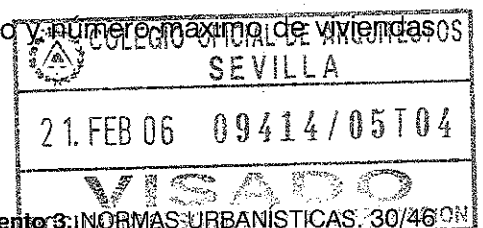
En cada unidad morfológica, la línea de edificación se dispondrá sobre la alineación exterior o quedará retranqueada del lindero frontal en su conjunto al menos tres (3) metros.

En las fachadas menores de las hileras de viviendas se permitirá reducir el retranqueo, o bien alinear a vial las edificaciones.

En las fachadas entre distintas edificaciones que presenten huecos de vistas, las luces rectas serán de 2'50 metros en edificios de una planta y 3'00 metros en edificios de dos plantas. La distancia podrá reducirse a dos metros (2'00 m) en los restantes casos.

Artículo 78. Condiciones de aprovechamiento y número máximo de viviendas.

Se respetarán las siguientes condiciones de aprovechamiento y número máximo de viviendas en relación con las parcelas de la zona:



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAREN DEL ALJARAFE

Parcela	Sup. Parcela m ² s	Sup. Edificable Residencial m ² c	Nº Viviendas
RUA 1+3	3.568,29	4.241,87	28
RUA 2	5.336,26	4.891,97	34
RUA 4	9.346,55	7.895,13	54
RUA 5	7.147,60	6.321,03	44
TOTAL	25.398,70	23.350,00	160

Artículo 79. Ocupación.

No podrá ocuparse, tanto sobre rasante como bajo rasante, una superficie superior al sesenta y cinco (65%) por cien de la superficie de parcela edificable.

Las construcciones bajo rasante se destinarán a garaje colectivo para cada conjunto morfológico, pudiendo alojar también trasteros e instalaciones privadas individuales o comunitarias.

Artículo 80. Tratamiento de los Jardines Privados.

Los espacios comunes de las parcelas se tratarán en toda su extensión como zonas verdes de uso colectivo al servicio de todas las viviendas de la parcela, sin que se admita ningún tipo de fragmentación del uso fuera de los jardines privativos de las viviendas o equipamientos colectivos (piscina,...). Dichas zonas verdes colectivas tendrán acceso común desde la vía pública debiéndose satisfacer en ellos las condiciones requeridas por la Normativa de Accesibilidad. Los jardines privativos ordenados ante las fachadas a la vía pública, se cerrarán con diseño idéntico en toda la unidad morfológica.

La superficie de los jardines comunes de las parcelas se tratarán al menos en un cincuenta (50) por ciento de su extensión con superficies no pavimentadas de tipo vegetal.

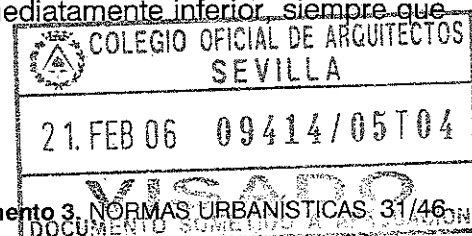
Los tapizados vegetales no se realizarán con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne o en todo caso céspedes resistentes a la sequía.

Artículo 81. Altura de la Edificación.

La edificación no podrá superar una altura de dos plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a un (1) metro sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso del edificio.

Artículo 82. Construcciones por encima de la altura máxima.

Sobre la última planta permitida se permiten castilletes con una superficie máxima construida del veinte (20%) de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, siempre que la altura de coronación no supere los 8'50 metros.



EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Se permiten las piezas habitables bajo cubierta en las condiciones establecidas en el Artículo 6.30 del Plan General.

Artículo 83. Condiciones de Estética.

El tratamiento de la composición de fachada, del volumen y de la cubierta de las distintas edificaciones tendrá una concepción unitaria dentro de cada unidad morfológica.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas en las condiciones establecidas en el Artículo 6.30 del Plan General.

Será obligatorio vallar las parcelas. Los cerramientos podrán ser opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos metros y medio de altura. Se garantizará el tratamiento unitario del cerramiento para cada unidad morfológica.

Los proyectos de los edificios contemplarán la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar, y otras instalaciones que se vayan a disponerse sobre cubiertas y fachadas.

La elección de los materiales será libre, con las siguientes limitaciones:

- El uso en las fachadas de bloque de hormigón común, enfoscados sin revestir, alicatados y balastrados o celosías prefabricadas de hormigón.
- La utilización en cubierta de materiales plásticos, fibrocemento y láminas metálicas.

Artículo 84. Reserva para aparcamientos.

La dotación mínima para aparcamientos se resolverá en planta sótano y de manera conjunta para cada unidad morfológica en la cuantía establecida por el Artículo 60 de las presentes normas.

Sección 2ª: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR O COLECTIVA.

Artículo 85. Ámbito y Características.

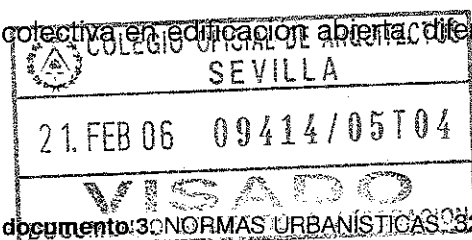
Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de ordenación con el uso residencial plurifamiliar o colectiva.

Su tipología responde a la vivienda plurifamiliar en edificación abierta, formando conjuntos residenciales de carácter unitario, pudiendo contar con zonas ajardinadas y equipamiento colectivo, ambos de carácter privado, y aparcamientos bajo rasante.

La compatibilidad de usos permitirá ocupar las plantas bajas con actividades complementarias productivas terciarias.

Artículo 86. Uso Característico. Grados.

El uso característico es el de la vivienda plurifamiliar o colectiva en edificación abierta diferenciando los siguientes grados:



054.004.U11

documento: 30 NORMAS URBANÍSTICAS: 32/46

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MARRATE DE ALJARAFE

- Bloque Aislado en parcela formando zonas comunes (parcelas RP1, RP2 y RP3).
- Bloque Exento (RP4).

Artículo 87. Usos Compatibles.

Son usos permitidos compatibles con el determinado, los que se señalan a continuación:

- Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés público (Según condiciones establecidas en el Artículo 5.27 de las Normas Urbanísticas del Plan General)
- Aparcamiento – Garaje
- Zonas ajardinadas de carácter privado
- Equipamiento colectivo de carácter privado
- Terciario:
 - Comercio
 - Oficinas
 - Hostelería
 - Recreativo

Las superficies destinadas a Infraestructuras Básicas y Servicios (Centros de Transformación, Cuartos de Instalaciones,...) no computarán a efectos del cálculo del aprovechamiento.

Artículo 88. Condiciones de Parcela.

Se considerará como parcela mínima la establecida en los planos de ordenación.

Sólo podrán segregarse parcelas que permitan la creación de unidades morfológicas completas mediante la tramitación previa de un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el Artículo 10.3 del Plan General.

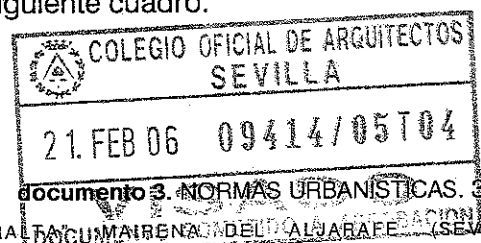
Artículo 89. Posición de la edificación.

Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a un tercio (1/3) de su altura

En cada planta las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de un tercio (1/3) de su altura, excepto de los linderos de fachada en que esta separación se medirá a partir del eje de la calle correspondiente pudiendo en consecuencia llegar a materializarse sobre la alineación exterior.

Artículo 90. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

El aprovechamiento residencial y del uso compatible terciario para cada una de las parcelas definidas por el Plan Parcial será el que establece el siguiente cuadro:



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Parcela	Sup. Parcela m ² s	Sup. Edificable Residencial m ² c	Sup. Edificable Terciario m ² c
RP 1	1.505,51	2.471,77	750,75
RP 2	3.143,54	5.842,37	560,14
RP 3	5.061,53	5.626,24	1.572,18
RP 4	696,23	1.658,74	503,81
TOTAL	10.406,81	15.599,12	3.386,88

Artículo 91. Densidad de Vivienda.

A efectos del cumplimiento de la determinación del nº máximo de viviendas fijado, y en el caso de proyectarse apartamentos, se computarán cada tres (3) Apartamentos como dos (2) viviendas, siempre que aquellos cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Nº Dormitorios: Igual o menor de dos (2).
- Superficie Útil: Igual o menor a sesenta y cinco (65) metros cuadrados.
- Este cómputo sólo se podrá aplicar sobre un máximo del 30% del número total de viviendas.

Según las determinaciones del Artículo 11.30 del Plan General, el número máximo de actuaciones queda fijado en el siguiente cuadro:

Parcela	Nº Viviendas	Nº Actuaciones
RP 1	20	20(24 Ap.+4)
RP 2	57	57(42 Ap.+29)
RP 3	41	45(51 Ap.+11)
RP 4	13	14(15 Ap.+4)
TOTAL	131	175

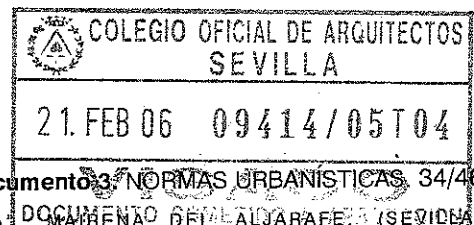
Artículo 92. Ocupación de la Parcela.

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será:

- Bloque aislado: Sesenta y cinco por ciento (65%).
- Bloque exento: La resultante de aplicar los parámetros de separación a linderos establecidos en el Artículo 89.

La ocupación máxima de parcela bajo rasante será:

- Bloque aislado: Sesenta y cinco por ciento (65%).
- Bloque exento: Cien por cien (100%).



El porcentaje máximo de ocupación bajo yacente se destinará a equipamientos, pudiendo alojar también trasteros e instalaciones privadas individuales o comunitarias.

Artículo 93. Superficie libre de parcela.

Toda el área no ocupada por la edificación, por jardines privativos de cada vivienda o por rampas de acceso al sótano, se podrán ajardinar incorporando equipamientos colectivos de carácter privado (piscinas,...)

Artículo 94. Tratamiento de los Jardines Privados.

Los espacios centrales de las parcelas se tratarán en toda su extensión como zonas verdes de uso colectivo al servicio de todas las viviendas del conjunto, sin que se admita ningún tipo de fragmentación del uso fuera de los jardines privativos de las viviendas de planta baja o equipamientos colectivos (piscina,...). Dichas zonas verdes colectivas tendrán acceso desde la vía pública debiéndose satisfacer en ellos las condiciones requeridas por la Normativa de Accesibilidad.

Los jardines privativos ordenados ante las fachadas se cerrarán con diseño idéntico en toda la manzana.

La superficie de los jardines colectivos de las manzanas se tratarán al menos en un cincuenta (50%) por ciento de su extensión con superficies no pavimentadas de tipo vegetal.

Los tapizados vegetales no se realizarán con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne o en todo caso céspedes resistentes a la sequía.

Artículo 95. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación es de PB+3 (cuatro plantas) y catorce metros (14).

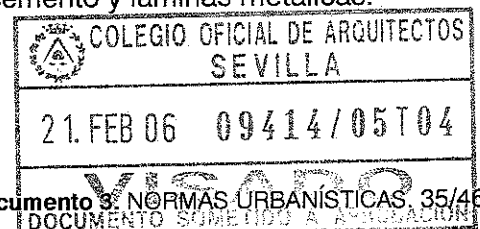
Por encima de la altura máxima se permitirán áticos con una ocupación máxima del ochenta por ciento (80%) de la planta inmediatamente inferior, hasta alcanzar la edificación una altura máxima de diecisiete (17) metros, por encima de la cual no se permitirá construcción alguna.

Se permitirá la alineación del cuerpo de ático con la edificación principal en un máximo del cincuenta por ciento (50%) del perímetro de la misma, quedando el resto con un retranqueo mínimo del plano de fachada de tres (3) metros.

Artículo 96. Condiciones de Estética.

La composición de los edificios y la elección de los materiales será libre, salvo el cumplimiento de las siguientes limitaciones:

- El uso en las fachadas de bloque de hormigón común, enfoscados sin revestir, alicatados y balaustradas o celosías prefabricadas de hormigón.
- La utilización en cubierta de materiales plásticos, fibrocemento y láminas metálicas.
- Las antenas de radio y televisión serán colectivas.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- Los Proyectos de Edificación y Urbanización como Plantas Bajas de Planta Baja tendrán la jardinería de los espacios libres y los tratamientos de las áreas peatonales.

Será obligatorio vallar las parcelas. Los cerramientos podrán ser opacos hasta un (1) metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos metros y medio de altura.

Los proyectos de los edificios contemplarán la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar que e vaya a disponer sobre las cubiertas

Cuando en las Plantas Bajas se habiliten locales destinados a Usos no residenciales, en el proyecto y la Obra de edificación se contemplará su cerramiento de fachada con características similares a las del resto del edificio, debiendo quedar sólo pendiente el cierre de sus vanos. Este cierre se realizará mediante elementos correctamente terminados, que en caso de ser de fábrica se revocarán y pintarán en un color entonado y acorde con el resto de la fachada.

Artículo 97. Reserva para aparcamientos.

Se resolverá al menos la dotación mínima para aparcamientos en planta sótano, en la cuantía establecida por el Artículo 60 de las presentes normas.

Sección 3ª: TERCARIO.

Artículo 98. Ámbito y Características.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de ordenación con el uso residencial plurifamiliar o colectiva al considerarse como un uso compatible con el residencial plurifamiliar.

Artículo 99. Uso Característico.

El uso característico es el terciario en las condiciones establecidas en el Capítulo VI del Título 5 del Plan General, compatible con el uso residencial plurifamiliar.

Artículo 100. Comercio.

Las actividades comerciales se regularán según lo establecido en el Artículo 5.20 del Plan General, siendo compatibles con el uso residencial con las condiciones siguientes:

- Dispondrán de vías de acceso y evacuación adecuadas e independientes de las del resto del edificio.
- No se desarrollarán por encima de la planta segunda (PB+2).
- Las actividades destinadas a reparación o elaboración, sólo podrán ejercerse en planta baja o sótano.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Artículo 101. Oficinas.

Se regulará el uso pormenorizado de oficinas según las determinaciones del Artículo 5.27 del Plan General, y en particular se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público se realiza la siguiente clasificación:
 - a) Despachos profesionales, Consultas médicas.
 - b) Talleres Domésticos.
 - c) Inmobiliarias, Agencias de Viaje, Bancos, Colegios Profesionales,...
- Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:
 - Si el acceso a las actividades clasificadas anteriormente se realiza a través de elementos de evacuación del edificio residencial no podrán superar los trescientos (300) metros cuadrados de superficie construida.
 - Las actividades tipo a y b se consideran clasificadas como Uso residencial si se realizan en dependencias compartidas con la vivienda y no ocupan más del 40% de la misma.
 - Cuando cualquiera de las actividades comprendidas en esta clase de Uso incumplan las condiciones anteriores su ubicación en edificios residenciales será compatible cuando dispongan de accesos y evacuación independientes.

Artículo 102. Recreativo.

Se regula según el Artículo 5.25 del Plan General.

Los establecimientos Recreativos deberán cumplir los requisitos mínimos que establece la legislación que les sea de aplicación:

- Nomenclator y Catálogo de Espectáculos Públicos.
- Actividades recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

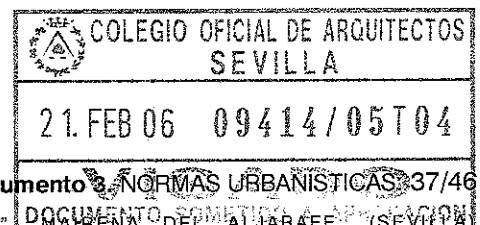
Artículo 103. Hostelería.

Se seguirán las determinaciones del Artículo 5.26 del Plan General.

Las instalaciones con actividad musical (discotecas, pubs,...) serán incompatibles con el Uso Global residencial. Se permiten instalaciones sin actividad musicales como cafeterías, restaurantes, cafés,...

Artículo 104. Reserva para aparcamientos.

Se resolverá al menos la dotación mínima para aparcamientos en planta sótano, en la cuantía establecida por el Artículo 60 de las presentes normas.



Sección 4ª: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

Artículo 105. Ámbito y características.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de ordenación con el uso espacio libre de dominio y uso público.

En él se incluyen los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería destinadas fundamentalmente al ocio, reposo y mejora de la calidad ambiental.

Artículo 106. Uso característico.

El uso característico es el de espacio libre.

Artículo 107. Usos compatibles.

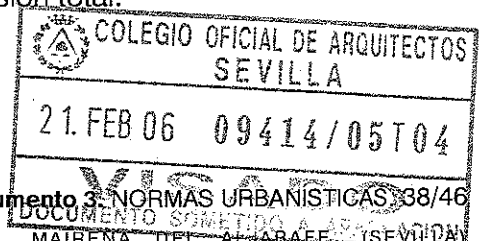
Se admiten como usos compatibles:

- Afecciones superficiales a los sistemas de Infraestructuras Básicas (Agua, Saneamiento, Energía Eléctrica, Alumbrado,...) que discurran en subterráneo por estas zonas.
- La instalación de mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente (pérgolas, fuentes,...), cabinas del servicio telefónico y aseos públicos.
- Quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados, bebidas,... que no superen cincuenta (50) metros cuadrados de edificación ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas.
- Pequeñas instalaciones propias para el esparcimiento infantil (fosos de arena, juegos recreativos,...).
- Se admiten los usos deportivos, sociales y de aparcamiento en parques de superficie mayor a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- Instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes.

Artículo 108. Ocupación de la Parcela.

En los Parques de superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados además del Uso como zona verde se admiten los Usos Deportivos, Sociales y de Aparcamiento, con las siguientes restricciones:

- La ocupación del suelo para todos ellos no será superior al veinte (20) por ciento de la extensión total del parque
- En caso de Instalaciones Deportivas descubiertas la ocupación máxima será del cuarenta (40) por ciento
- Se permitirán instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes con una ocupación máxima del veinte (20) por ciento de la extensión total.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

La construcción de estas Instalaciones, requerirá la elaboración de un Proyecto de Obras de Iniciativa Municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o Jardín.

Artículo 109. Condiciones de Estética.

Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a Áreas de Estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

La ordenación se adaptará al modelado de los terrenos.

La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales. Se conservarán en lo posible los árboles existentes de porte notable.

Sección 5ª: DOCENTE.

Artículo 110. Ámbito y Características.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de ordenación con el uso dotacional docente.

En él se incluyen los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles.

Artículo 111. Uso Característico.

El uso característico es el de docente.

Artículo 112. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Se ajustará a la Normativa específica de la Administración actuante para el tipo de Centro que se ejecute.

Sección 6ª: DEPORTIVO.

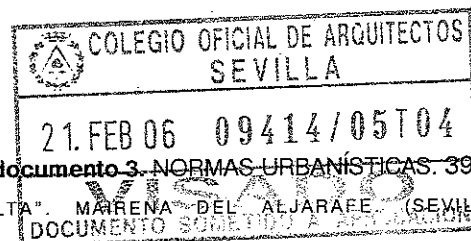
Artículo 113. Ámbito y Características.

Su Ámbito de aplicación es la zona delimitada en los Plano de ordenación con el Uso Dotacional Deportivo.

En él se incluyen los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (vestuarios,...).

Artículo 114. Uso Característico.

El Uso característico es el de Deportivo.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAURENA DEL ALJARAFE

Artículo 115. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Se ajustará a la Normativa específica de la Administración actuante para el tipo de Centro que se ejecute.

Sección 7ª: S.I.P.S.

Artículo 116. Ámbito y Características.

Su Ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de ordenación con el Uso Dotacional S.I.P.S.

En él se incluyen los espacios o locales destinados a desarrollar Prestaciones Sociales

Artículo 117. Uso Característico.

El Uso característico es el de S.I.P.S.

Artículo 118. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Se ajustará a la Normativa específica de la Administración actuante para el tipo de Centro que se ejecute.

Sección 8ª: VIARIO.

Artículo 119. Ámbito y Características.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de ordenación con el uso viario público.

En él se incluyen los espacios destinados a sendas peatonales, calzada y aparcamientos.

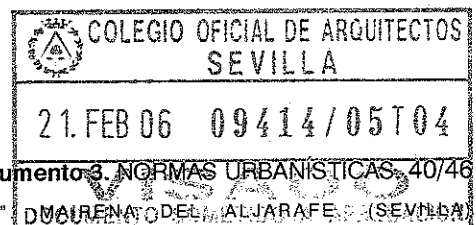
Artículo 120. Uso Característico.

El uso característico es el de viario.

Artículo 121. Usos Compatibles.

Los únicos usos compatibles con este sistema local son:

- Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte y marquesinas ligadas al transporte público.
- Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, recogida neumática de basura,...) que discurran en subterráneo por esta zona.
- El arbolado en alineaciones de aceras y aparcamientos



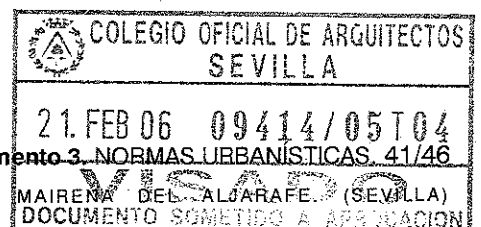
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- Pequeñas áreas ajardinadas que no son aptas para estacionamiento rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.
- Mobiliario urbano propio del uso preferente y cabinas de servicio telefónico
- Bajo autorización Municipal, se permiten instalaciones provisionales de puestos de venta de prensa, lotería,... En cualquier caso estas instalaciones deberán ajustarse a las Normas Técnicas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas del Decreto 72/1992 del 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

Artículo 122. Usos Prohibidos.

El resto de Usos no mencionados en el Artículo anterior y en particular el de Aparcamiento privado.

No se autorizan edificaciones.



EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

TITULO SÉPTIMO. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 123. Cobertura vegetal del Entorno.

El tipo de cobertura vegetal a implantar estará determinado en función de las siguientes variables:

- Vegetación autóctona existente.
- Pendiente de los Terrenos.
- Clima.
- Condiciones Edáficas.
- Entorno Paisajístico.
- Uso Social del lugar.

Se respetarán en la medida de lo posible, los pies arbóreos existentes de mayor porte o edad.

Artículo 124. Conservación del Acuífero.

Se cumplirá la Ley 29/1985 del 2 de Agosto de Aguas, así como la prohibición de extracciones y perforaciones al Acuífero.

Artículo 125. Aguas Residuales.

Las Aguas Residuales serán conducidas a Estación Depuradora (Aljarafesa). Nunca se verterán Aguas Residuales sin depurar.

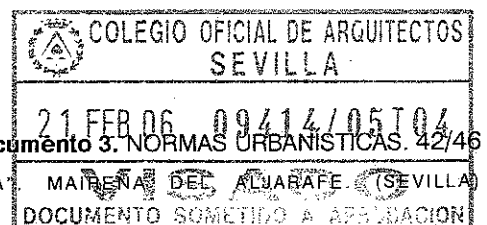
Artículo 126. Protección del Paisaje.

La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico, estará sujeta a Licencia en todo el Ámbito del Término Municipal quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio.

Artículo 127. Zonas de préstamo y Vertido.

El promotor de cualquier actuación urbanística, tendrá que garantizar obligatoriamente las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames de los residuos que generen y acondicionarlos de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del Sector serán conducidos a vertederos controlados y legalizados. Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obra y ejecución serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DE EL ALJARAFE

Artículo 128. Proyección y Ejecución de nuevas Redes Viarias.

Los desmontes o terraplenes que fuesen necesarios ejecutar por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje.

El suelo de buena calidad que sea extraído en las Obras de Ejecución del viario será reutilizado para Zonas Verdes y Jardines proyectados.

Artículo 129. Jardinería y Zonas Verdes.

Las Zonas Verdes se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y conteniendo suficiente arbolado y especies vegetales.

Los Jardines dedicarán al menos el treinta (30) por ciento de su superficie a zonas arboladas capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada, frente a la que se acondicione mediante urbanización.

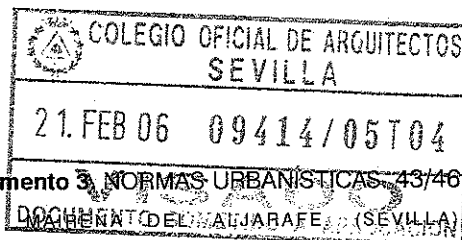
El porcentaje mínimo arbolado podrá sustituirse parcialmente con pérgolas que sirvan de soporte a la vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.

La revegetación de zonas transformadas debe realizarse preferentemente con especies autóctonas que al estar adaptadas al medio no requieren especiales cuidados o labores de mantenimiento.

Artículo 130. Adecuación de Edificios al uso de Energías Alternativas.

En los Edificios de nueva construcción se recomienda la previsión de espacios y condiciones técnicas para la ubicación de instalaciones receptoras de Energías Alternativas, capaces de dar respuesta a las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio.

Estas instalaciones tendrán en cuenta los impactos ambientales y se proyectarán de modo que no perturben estética y visualmente para lo cual tendrán una disposición oculta y alejada de las fachadas y vistas predominantes.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

TITULO OCTAVO. EJECUCIÓN MATERIAL, CONTROL MUNICIPAL Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

CAPITULO 1º: EJECUCIÓN MATERIAL.

Artículo 131. Ejecución de las Obras.

La totalidad de la Gestión y contratación de las Obras, corresponde a los propietarios de la Unidad de Ejecución, ejerciendo el Municipio el control que se establece en los Artículos siguientes.

CAPITULO 2º: CONTROL MUNICIPAL.

Artículo 132. Obligaciones Municipales.

El Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe viene obligado a velar para que la Ejecución de las Obras se realice de conformidad con los Proyectos de Urbanización aprobados.

Para la Ejecución del control, el Excmo. Ayuntamiento podrá designar un Técnico Municipal que, sin tener el carácter de Director de las Obras tenga las siguientes atribuciones y obligaciones:

- Inspeccionar las obras en cualquier momento para comprobar el exacto cumplimiento del Proyecto.
- Elevar a la Administración Municipal informes periódicos sobre la Ejecución.

Artículo 133. Obligaciones de los Propietarios.

Los Propietarios están obligados a ejecutar las obras con exacto cumplimiento del Proyecto de Urbanización aprobado, así como a facilitar en todo momento la actuación de control de la Administración y especialmente:

- Facilitar la Documentación que les sea solicitada por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe en relación a la Ejecución de las Obras.
- Hacer constar en los Pliegos de Condiciones de los Proyectos de Urbanización la obligación de la Empresa Constructora contratista de las Obras de colaborar en la labor de control Municipal.

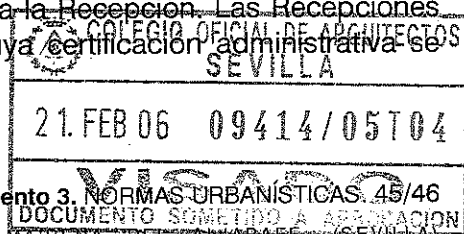
CAPITULO 3º: RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Artículo 134. Recepción de las Obras de Urbanización.

Atendiendo al Artículo 154 de la L.O.U.A.:

- La recepción de las Obras de Urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.
- La Recepción de las Obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las Obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.
- Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los Proyectos y las prescripciones previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente Acta, comenzando entonces sin perjuicio de la asunción de la conservación por el Municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del Artículo 153 de esta Ley, el plazo de garantía, que será de un año. Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las Obras al Municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el Municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las Obras de Urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.
- Cuando las Obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el Acta, así como los defectos observados y las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que éstas deberán ser ejecutadas.
- La entrega de las Obras de urbanización deberá realizarse por:
 - La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, cuando se trate de Obras resultantes de una Unidad de Ejecución.
 - La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.
- Las personas a que se refiere el apartado anterior podrán solicitar del Municipio la Recepción de las Obras de Urbanización desde el momento en que éstas hayan quedado totalmente terminadas, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras emitido por el Director de éstas o por Técnico legalmente competente para ello. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el Municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las Obras a recibir. Transcurrido el plazo máximo para la Recepción de las Obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por Ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía a que se refiere el apartado 2.
- Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la Recepción. Las Recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de Acta, cuya certificación administrativa se



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.

- Podrán ser objeto de Recepción Parcial aquellas partes de Obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso.

Sevilla, febrero de 2006

DeCYA Arquitectos, S.L.

José Mª de Cárdenas D.-Adame,

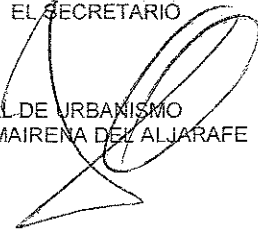
Luís Ybarra Gutiérrez,

Javier Olmedo Granados



EL PRESENTE DOCUMENTO 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

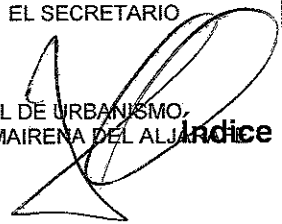
A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

documento 4
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE FOLIO DE
LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 07/03/2006
EL SECRETARIO

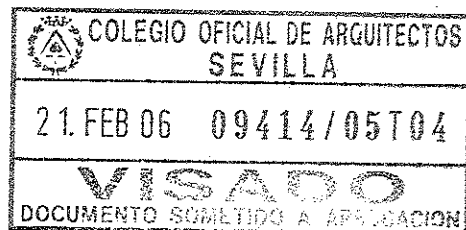
COPIA
ARQUITECTOS

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO,
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE



Índice de contenidos

1	DATOS DE PARTIDA	2
2	COSTE DEL SUELO URBANIZADO.	3
3	ANÁLISIS DEL COSTO DEL METRO CUADRADO URBANIZADO.	5
4	VIABILIDAD DE LA URBANIZACIÓN	6
4.1	VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DEL SUELO RESIDENCIAL NETO.6	
	4.1.1 Residencial en edificación Unifamiliar.	6
	4.1.2 Residencial en Edificación Plurifamiliar.	7
4.2	VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DEL SUELO TERCIARIO NETO.....	8
5	EVALUACIÓN ECÓNOMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.....	9



EL SECRETARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

1 DATOS DE PARTIDA

Superficie del terreno objeto del Plan Parcial	70.560 m ² s
Superficie de suelo Lucrativo	35.805,51 m ² s
Valor inicial del terreno	60 €/m ²
Coste medio bruto de Urbanización	25,71 €/m ²
Superficie edificada Residencial	38.949,12 m ² c
Superficie edificada Terciario	3.386,88 m ² c



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

2 COSTE DEL SUELO URBANIZADO.

Costes del Terreno: 70.560 m²s x 60,00 € /m² 4.233.600,00 €

Costes de la Urbanización: 70.560 m²s x 25,71 € /m² 1.814.097,60 €

Urbanización de la actuación de viario ASV-1

-Coste de Construcción 3.870,00 €

-Gestión 193,00 €

TOTAL 4.063,00 €

Ejecución de Sistemas Generales

-SG de Espacios Libres, Viario y Equipamientos:

Residencial: 57,87 x 38.949,12= 2.253.985,57 €

Terciario: 66,55 x 3.386,88 = 225.396,86 €

SUMA: 2.479.382,43 €

(Datos s/ cuadro nº 16 del Estudio Económico Financiero del PGOU)

-SG de Infraestructuras Eléctricas Alta Tensión:

Residencial: 2,30 x 38.949,12= 89.582,97 €

Terciario: 2,60 x 3.386,88= 8.805,88 €

SUMA: 98.388,85 €

(Datos s/ cuadro nº 17 del Estudio Económico Financiero del PGOU)

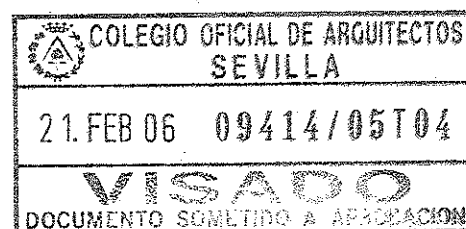
-SG de Infraestructuras Eléctricas Media Tensión:

Residencial: 0,60 x 38.949,12= 23.369,47 €

Terciario: 0,70 x 3.386,88 = 2.370,81 €

SUMA: 25.740,28 €

(Datos s/ cuadro nº 18 del Estudio Económico Financiero del PGOU)



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

-SG de Infraestructuras Telefonía:

Residencial: $0,10 \times 38.949,12 = 3.894,91 \text{ €}$

Terciario: $0,12 \times 3.386,88 = 406,42 \text{ €}$

SUMA: $4.301,33 \text{ €}$

(Datos s/ cuadro nº 19 del Estudio Económico Financiero del PGOU)

-SG de Infraestructuras Abastecimiento de Agua

Residencial: $1,90 \times 38.949,12 = 74.003,32 \text{ €}$

Terciario: $2,20 \times 3.386,88 = 7.451,13 \text{ €}$

SUMA: $81.454,45 \text{ €}$

(Datos s/ cuadro nº 20 del Estudio Económico Financiero del PGOU)

-SG de Infraestructuras Saneamiento

Residencial: $3,05 \times 38.949,12 = 118.794,81 \text{ €}$

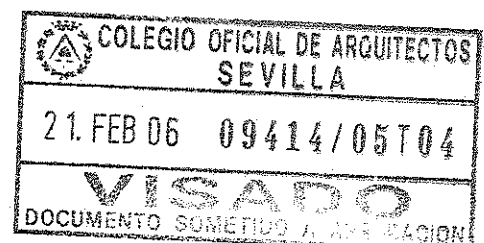
Terciario: $3,50 \times 3.386,88 = 11.854,08 \text{ €}$

SUMA: $130.648,89 \text{ €}$

(Datos s/ cuadro nº 21 del Estudio Económico Financiero del PGOU)

TOTAL SISTEMAS GENERALES: $2.819.916,23 \text{ €}$

COSTE TOTAL DEL SUELO URBANIZADO	$8.871.676,83 \text{ €}$
----------------------------------	--------------------------



3 ANÁLISIS DEL COSTO DEL METRO CUADRADO URBANIZADO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Coste del m² de suelo urbanizado bruto:

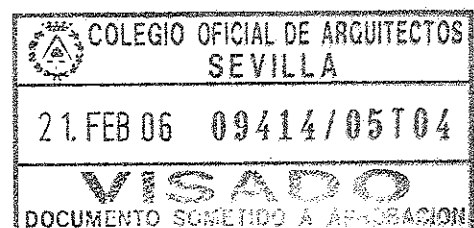
8.871.676,83 € / 70.560 m²s

125,73 € / m²s

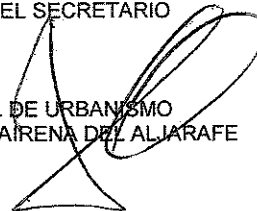
Valor comercial del m² de suelo Lucrativo neto:

8.871.676,83 € / 35.805,51 m²s

247,77 € / m²s



EL SECRETARIO



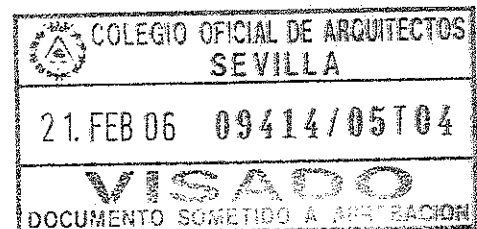
4 VIABILIDAD DE LA URBANIZACIÓN
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

4.1 VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DEL SUELO RESIDENCIAL NETO.

4.1.1 Residencial en edificación Unifamiliar.

Se estima una superficie construida media para las viviendas de 140 m²c y una superficie media de parcela de 120 m²s.

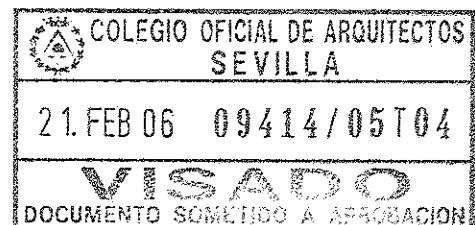
Valor de Coste Real:	-Coste de la Vivienda	
	140 m ² c x 570,96 € / m ² c	79.934,40 €
	-Coste de Parcela	
	120 m ² s x 247,77 € / m ² s	29.732,40 €
	-Coste Jardín Colectivo	
	40 m ² c x 120,00 € / m ² c	4.800,00 €
	-Coste Parcela J.C.	
	40 m ² s x 248,78 € / m ² s	9.951,20 €
	TOTAL	124.418,00 €
	-Gastos:	
	10 % (Gestión, Financiación y Venta)	12.441,80 €
	3% (Honorarios Técnicos)	3.732,54 €
	3% (Formalización del suelo y Licencias)	3.372,54 €
TOTAL		144.324,88 €
Valor de Venta:		163.237,82 €
Beneficio:		18.912,94 € (11,50%)



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
4.1.2 Residencial en Edificación Plurifamiliar
 MUNICIPIO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Se estima una superficie construida media para las viviendas de 115 m²c.

Valor de Coste Real:	-Coste de la Vivienda	
	115 m ² c x 516,87 € / m ² c	59.440,05 €
	-Coste de Parcela	
	40 m ² s x 247,77 € / m ² s	9.910,80 €
	-Coste Jardín Colectivo	
	40 m ² c x 120 € / m ² c	4.800 €
	-Coste Parcela J.C.	
	40 m ² s x 170,83 € / m ² s	9.738 €
	TOTAL	83.888,85 €
	-Gastos:	
10 % (Gestión, Financiación y Venta)	8.388,88 €	
3% (Honorarios Técnicos)	2.516,66 €	
3% (Formalización del suelo y Licencias)	2.516,66 €	
TOTAL	97.311,05 €	
Valor de Venta:		114.538,75 €
Beneficio:		17.227,69 € (15%)

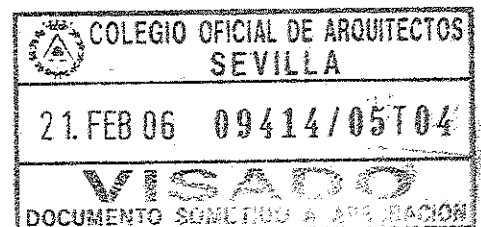


GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

4.2 VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DEL SUELO TERCARIO NETO.

Se estima una superficie construida media para los Locales comerciales de 100 m²c.

Valor de Coste Real:	-Coste del Local	
	100 m ² c x 540,91 € / m ² c	54.091,00 €
	-Coste de Parcela	
	100 m ² s x 247,77 € / m ² s	24.777,00 €
	TOTAL	78.868,00 €
	-Gastos:	
	10 % (Gestión, Financiación y Venta)	7.886,80 €
	3% (Honorarios Técnicos)	2.366,04 €
	3% (Formalización del suelo y Licencias)	2.366,04 €
	TOTAL	91.486,88 €
Valor de Venta:		102.925,89 €
Beneficio:		11.439,01 € (11%)



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
5 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

Trabajos Previos	27.211,46 €
Movimiento de Tierras	163.268,78 €
Pavimentación	453.524,40 €
Abastecimiento de Agua, Riego y contra incendios	308.396,59 €
Saneamiento	380.960,50 €
Alumbrado Público	136.057,32 €
Otras Infraestructuras	181.409,76 €
Jardinería y Mobiliario Urbano	117.916,34 €
Seguridad y Salud	45.352,45 €

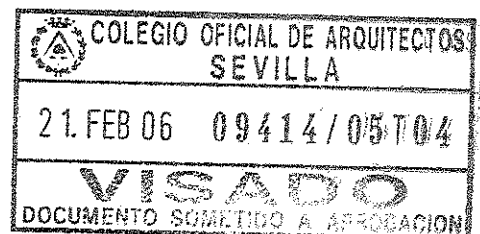
Coste Total Obras de Urbanización 1.814.097,60 €

Sevilla, febrero de 2006
DeCYA Arquitectos, S.L.

José Mª de Cárdenas D.-Adame,

Luís Ybarra Gutiérrez,

Javier Olmedo Granados



EL PRESENTE DOCUMENTO 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

documento 5
PLAN DE ETAPAS

EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN VIRTUD DEL ACUERDO DE PLENARIO DE
LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 07/03/2006
EL SECRETARIO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Indice de contenidos

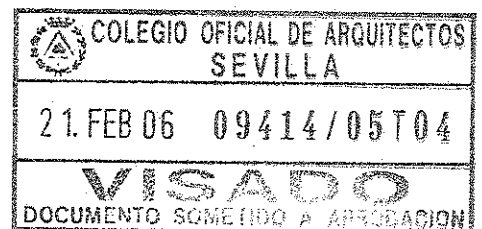
1	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	2
2	PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	3



1 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Se prevé la Ejecución del Plan Parcial a través de una sola Unidad de Ejecución, formada por el Sector SR-1, cuyo perímetro está representado en el correspondiente Plano de Ordenación, y los Sistemas Generales del Área de Reparto que materializan los excesos de Aprovechamiento del Sector.



2 PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
URBANIZACIÓN MAIRENA DEL ALJARAFE

La Ejecución del Planeamiento deberá respetar los siguientes plazos, de acuerdo con lo establecido por el Plan General:

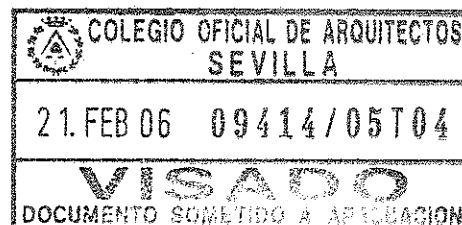
- El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se presentará al Excmo. Ayuntamiento antes de los seis (6) meses a partir de la publicación de la Aprobación definitiva de este Plan Parcial.
- Constitución de la Junta de Compensación antes de dos (2) meses desde la Aprobación Definitiva de las Bases de Actuación y Estatutos.
- Presentación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización en un plazo de seis (6) meses desde la constitución de la Junta.
- La Urbanización del Sector deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Las Obras de Edificación deberán ejecutarse en los plazos que en cada caso, se indiquen en las Licencias de Obra correspondientes

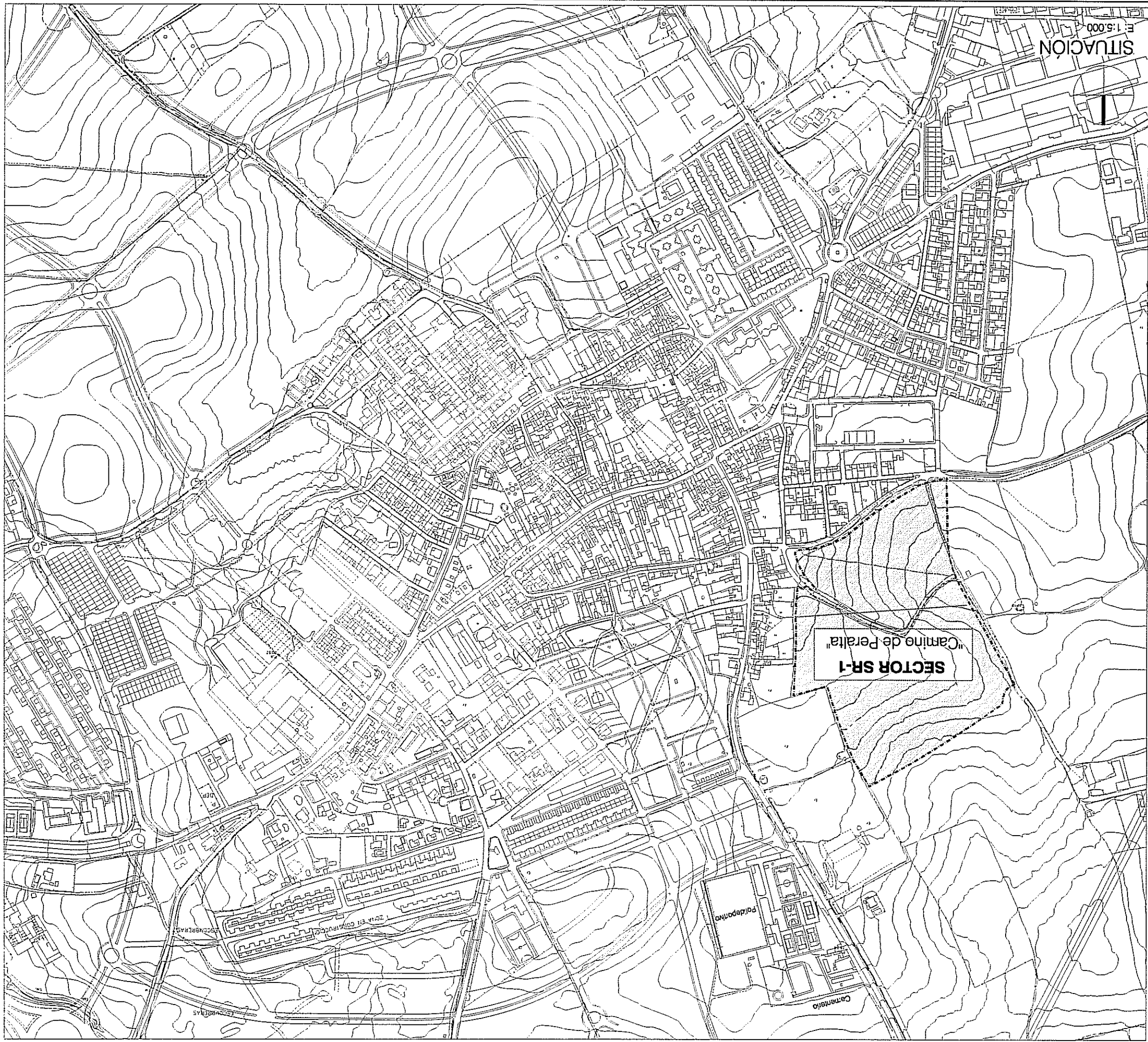
Sevilla, febrero de 2006
DeCYA Arquitectos, S.L.

José Mª de Cárdenas D.-Adame,

Luís Ybarra Gutiérrez,

Javier Olmedo Granados





Técnicos: JOSE M. DE CARDENAS D.-ADAME 8841 COAS LUIS YBARRA GUTIERREZ 3525 COAS JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS DecYA Arquitectos De Cardenas, Ybarra y Asociados SOCIEDAD PROYECTISTA SO-0026 COA Sevilla	
Fecha: FEBRERO-2008	Promotor: SANMA, S.A. CIF A-29029428
Código: 054.004.U11	Plano: INFORMACION
E: 1:5.000	SITUACION MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA SR-1 "CAMINO PERALTA" PLAN PARCIAL DE ORDENACION

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
01 MAR. 2008
 APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
 CONCEJO DE LA CORPORACION EN SESION
 celebrada el dia

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
 21 FEB 06 09414/05104
VISTADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A ORDENACION



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
21 FEB 06 09414705104
VISA
LÍMITE SECTOR

ZONAS	SUPERFICIES (m²)
PRIVADO	
RESIDENCIAL / COMERCIAL	35.805,51
TOTAL SUELO PRIVADO	35.805,51
PUBLICO	
ZONAS VERDES	7.056,16
PARQUE DEPORTIVO	1.854,62
EQUIPAMIENTO SOCIAL	916,12
EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.119,03
TOTAL SUELO PUBLICO	14.945,93
VIARIOS	
VIARIO	19.808,56
TOTAL SUELO VIARIO	19.808,56
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	70.560,00

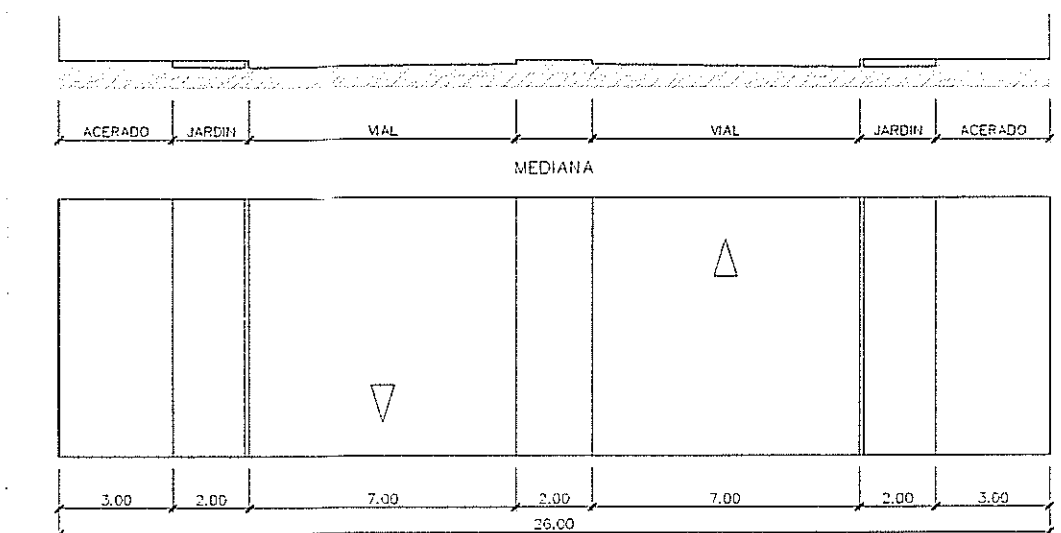
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN
CELEBRADA EL DÍA
01 MAR 2006
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
EL SECRETARIO

[Handwritten signatures]

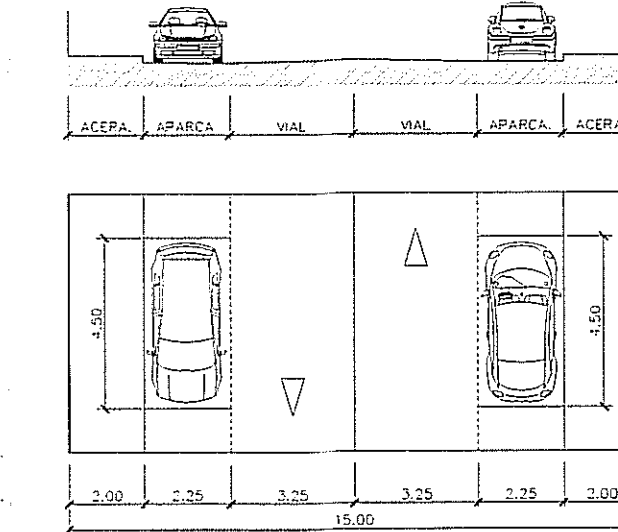
Fecha: FEBRERO-2006	Promotor: SANMA, S.A. CIF A-29029428	Plano: ORDENACIÓN	0-1
Código: 054.004.U11	PLAN PARCIAL DE ORDENACION SR-1 "CAMINO PERALTA" MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA		
E: 1:1000	CALIFICACIÓN DEL SUELO		
Técnicos redactores:	JOSE M. DE CÁRDENAS D.-ADAME 3841 COAS LUIS YBARRA GUTIERREZ 3325 COAS JAVIER OLMEDO GRANADOS 4163 COAS	DeCYA Arquitectos De Cárdenas, Ybarrá y Asociados SOCIEDAD PROYECTISTA S/026 COA Sevilla	



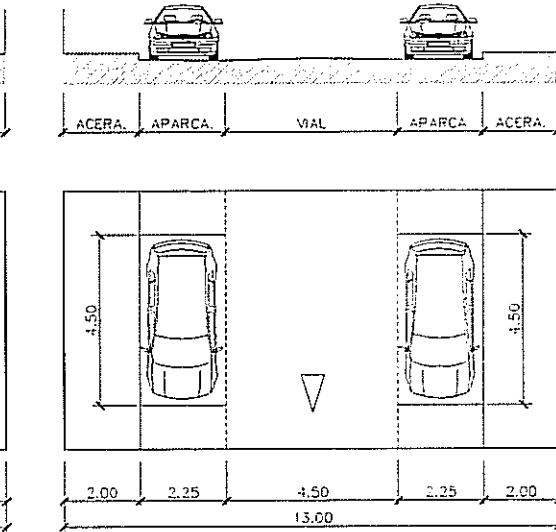
Vial 1 (Calle 1)
E. 1:200



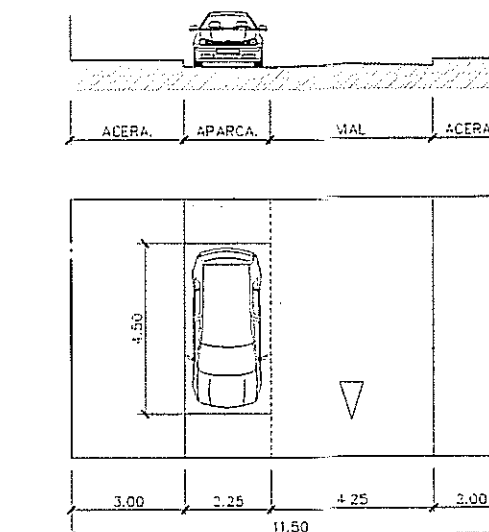
Vial 2 (Calle 3, 5 y 7)
E. 1:200



Vial 3 (Calle 2, 4 y 6)
E. 1:200



Vial 4 (Calle 8)
E. 1:200



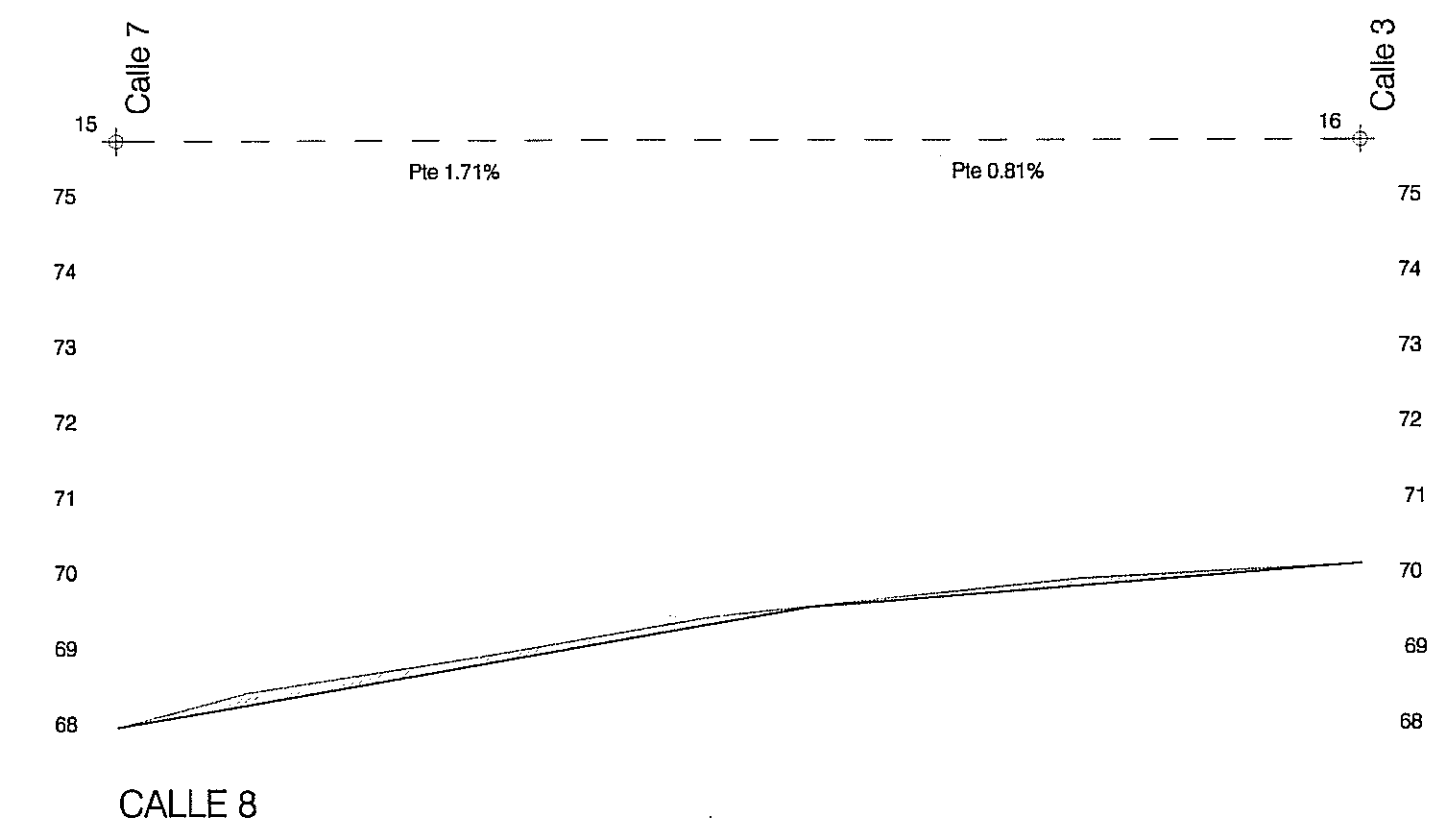
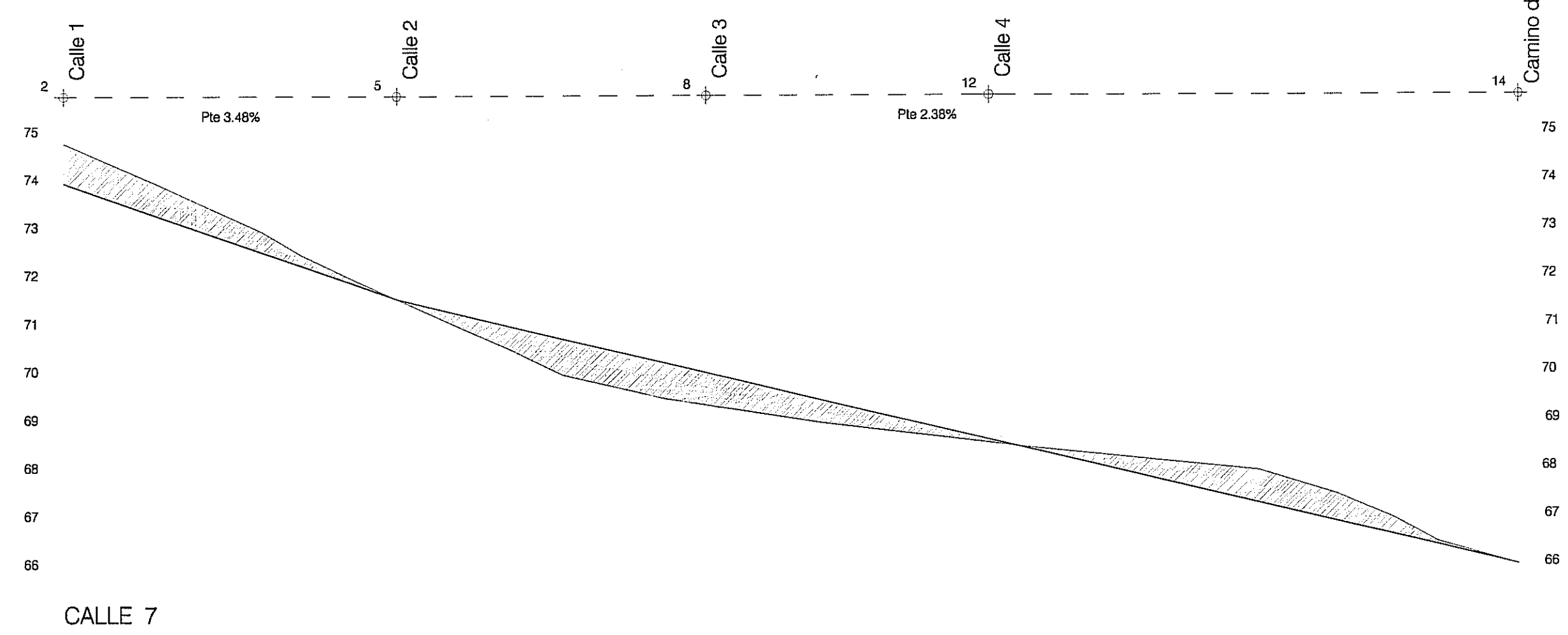
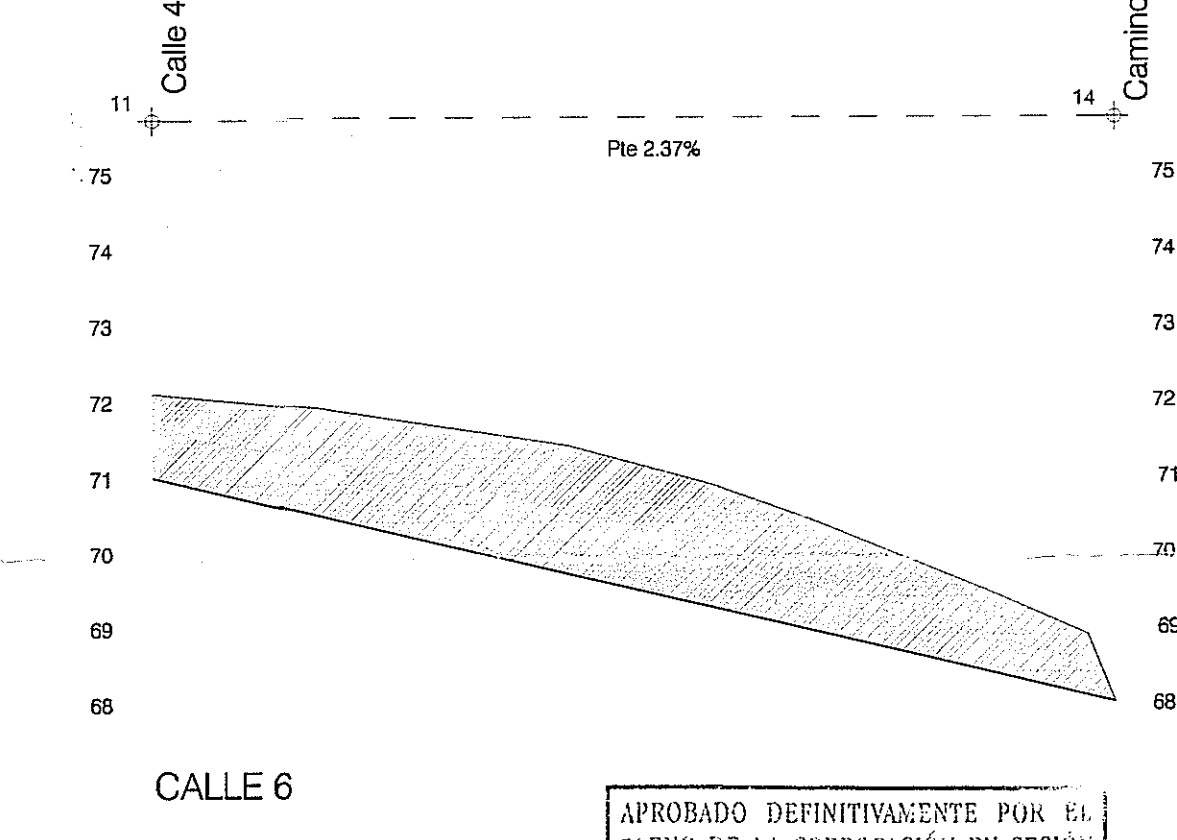
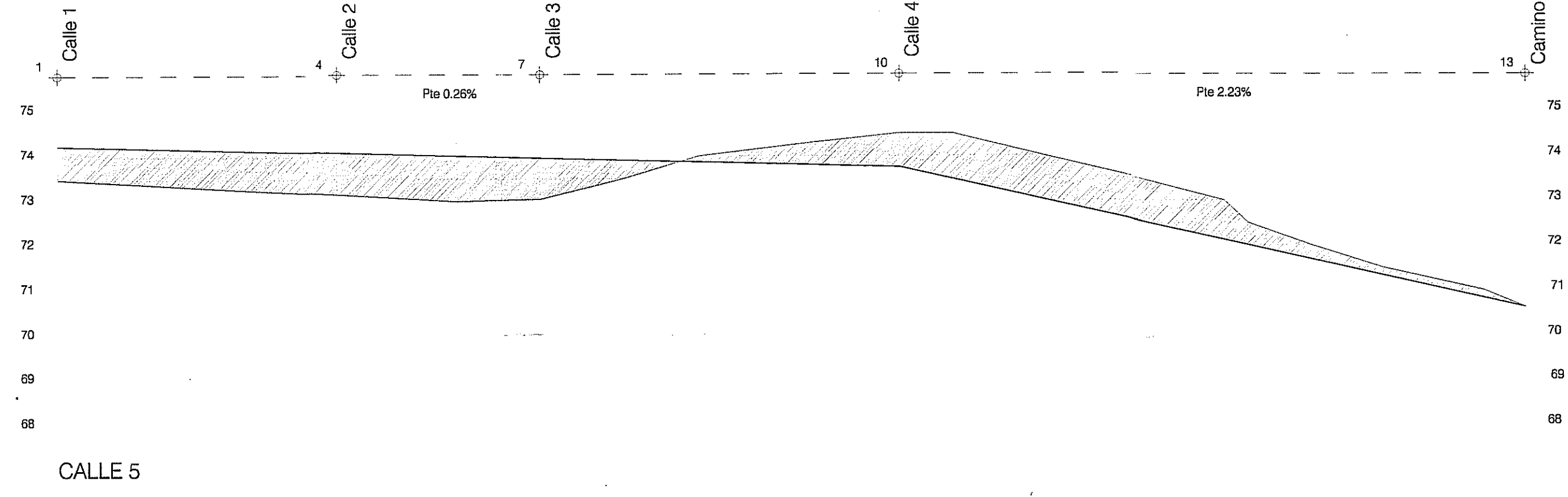
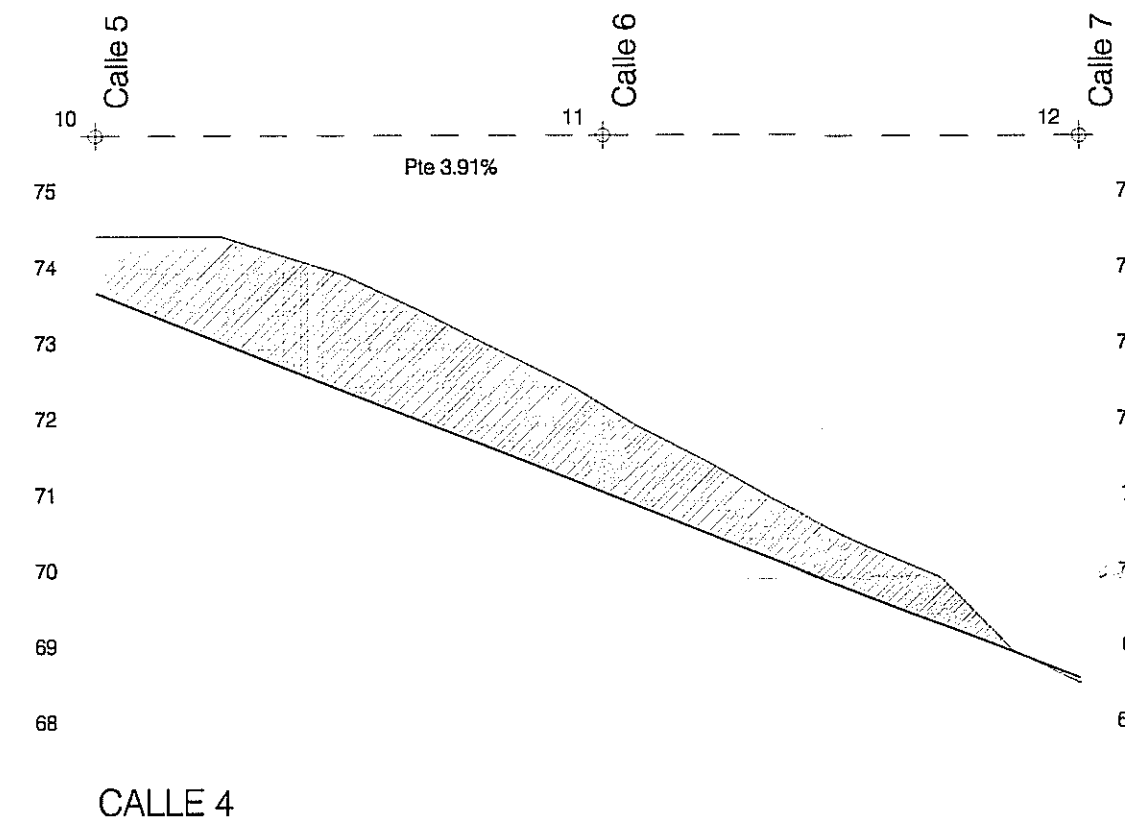
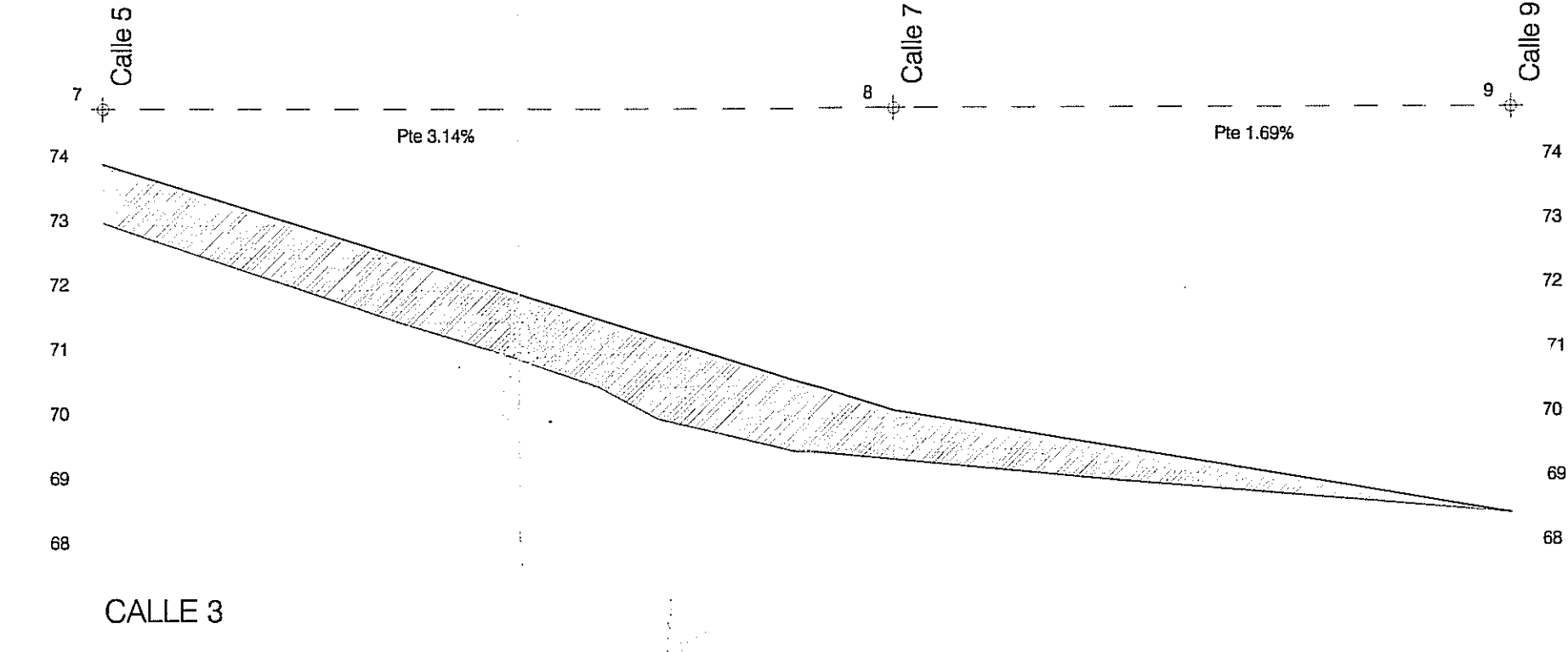
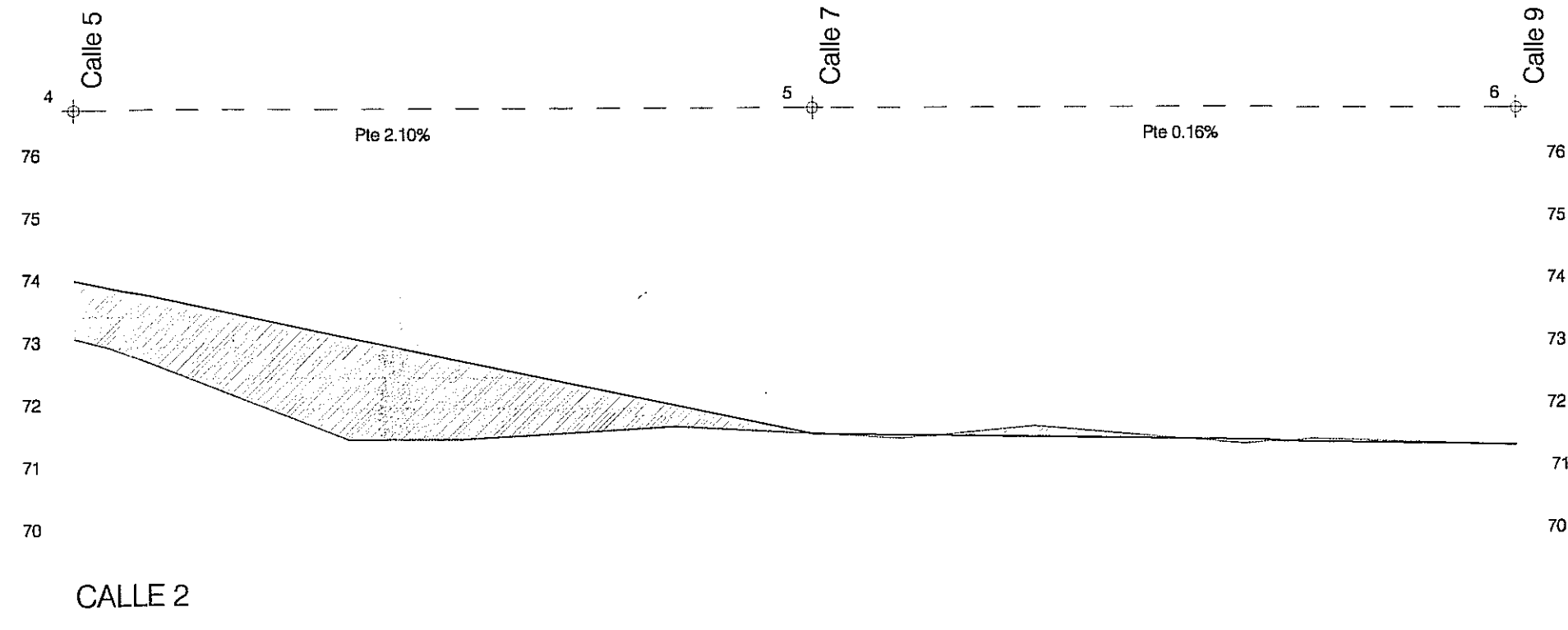
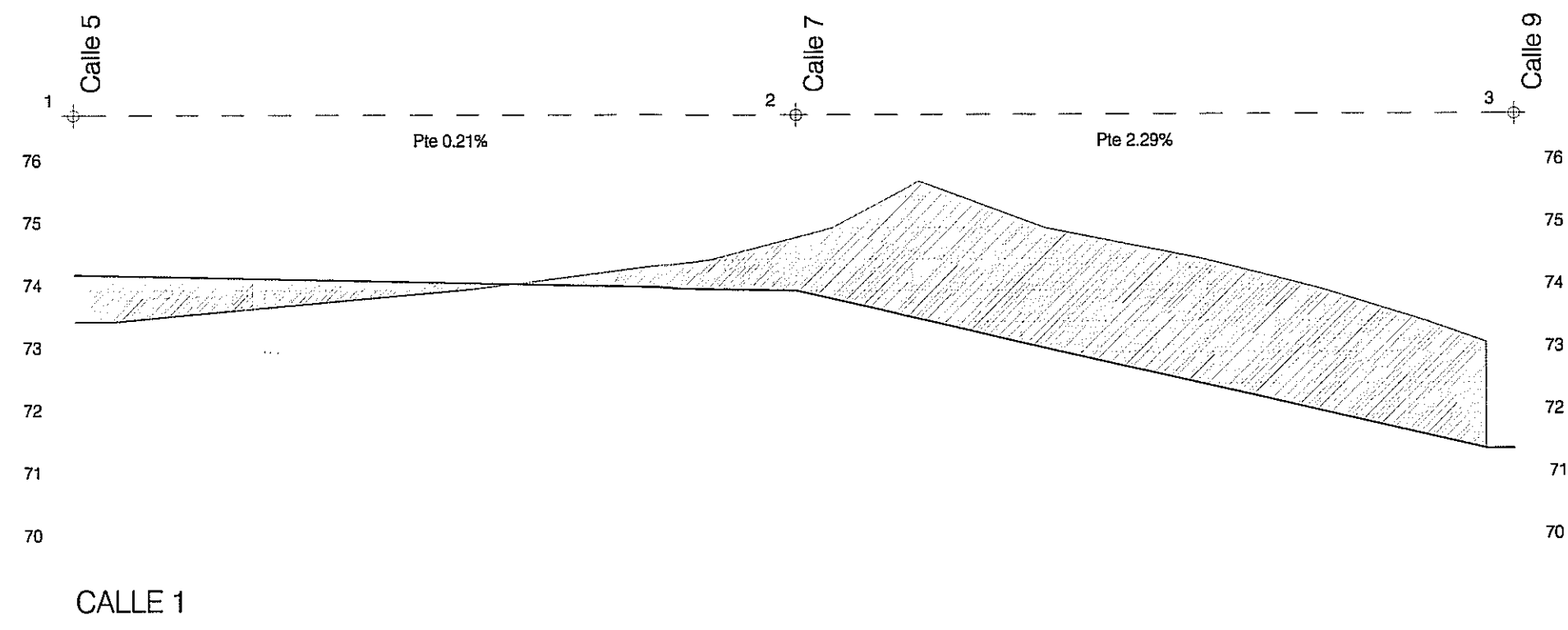
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
21 FEB 06 09414/05T04
VISADO
DOCUMENTO SOLO PARA USO DE PROYECTO

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

--- LIMITE SECTOR

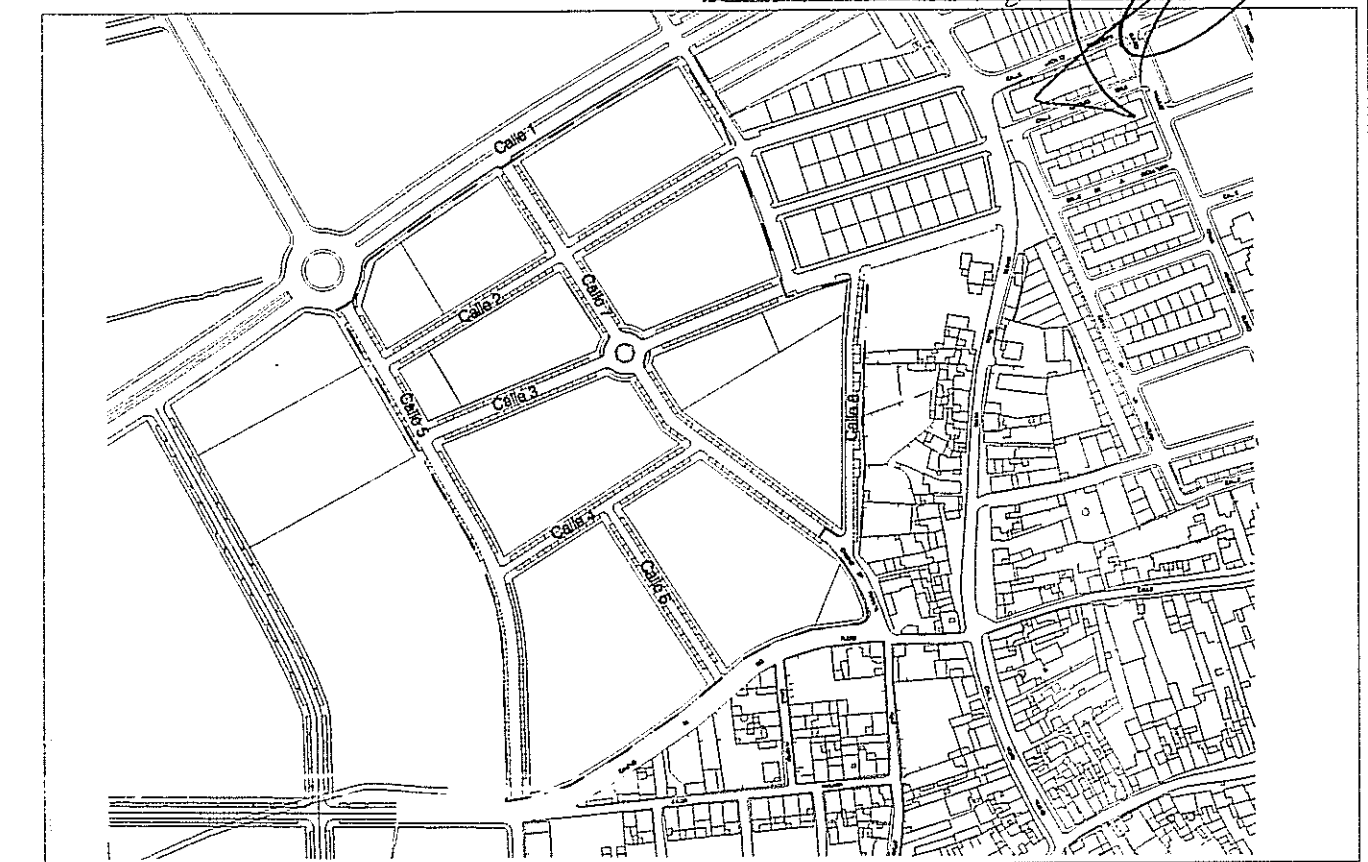
[Handwritten signatures]

Fecha: FEBRERO-2006	Promotor: SANMA, S.A. CIF A-29029428	Plano: ORDENACION	0-3
Código: 054.004.U11	PLAN PARCIAL DE ORDENACION SR-1 "CAMINO PERALTA" MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA		
E. 1:200 E. 1:1000	ALINEACIONES Y RASANTES REPLANTEO Y SECCIONES DE VIALES		
Técnicos redactores:	JOSE M. DE CARDENAS D.-ADAME 3841 COAS LUIS YBARRA GUTIERREZ 3829 COAS JAVIER CLMEDO GRANADOS 4181 COAS		DeCYA Arquitectos De Cárdenas, Ybarra y Asociados SOCIEDAD PROYECTISTA SO-0028 ODA Sevilla



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

PERFIL NATURAL
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 PERFIL MODIFICADO
 21 FEB 06 6944/05104
 TERRAPLENES Y DESMONTES
 VISADO
 DOCUMENTO SINGULAR



[Handwritten signatures]

Fecha: FEBRERO-2006	Promotor: SANMA, S.A. CIF A-29029428	Plano: ORDENACIÓN	0-4
Código: 054.004.U11	PLAN PARCIAL DE ORDENACION SR-1 "CAMINO PERALTA" MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA		
E. X: 1:1000 E. Y: 1:100	PERFILES LONGITUDINALES		
Técnicos redactores:	JOSE M. DE CARDENAS D.-ADAME 3641 COAS LUIS YBARRA GUTIERREZ 3323 COAS JAVIER OLMEDO GRANADOS 4118 COAS		DeCYA Arquitectos De Cárdenas, Ybarra y Asociados SOCIEDAD PROYECTISTA 50-0028 COA Sevilla



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
21.FEB.06 09414/05104
VISADO
DOCUMENTO SUBMITIDO A ORDENACION

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

ELECTRICIDAD	
CT	CENTRO DE TRANSFORMACION
—	RED DE BAJA TENSION
- - - -	RED DE MEDIA TENSION A C.T.
⊗	POSTE FIN DE RED AEREA
⊙	POSTE DE RED AEREA A ELIMINAR
—	RED AEREA A ELIMINAR
—	RED ENTERRADA PROYECTADA PGOU

[Handwritten signatures]

Fecha: FEBRERO-2006	Promotor: SANMA, S.A. CIF A-28029428	Plano: ORDENACION	0-8
Código: 054.004.U11	PLAN PARCIAL DE ORDENACION SR-1 "CAMINO PERALTA" MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA		
E. 1:1000	INSTALACIONES RED DE ELECTRICIDAD		
Técnicos redactores:	JOSE M. DE CARDENAS D.-ADAME 3841 COAS LUIS YBARRA GUTIERREZ 3029 COAS JAVIER OLMEDO GRANADOS 4163 COAS		DeCYA Arquitectos De Cárdenas, Ybarra y Asociados SOCIEDAD PROYECTISTA 90-0028 CCA Sevilla



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
21.FEB.06 09414/05T04
VISADO
DOCUMENTO REGISTRADO

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

ABASTECIMIENTO DE GAS	
<input checked="" type="checkbox"/> A	CONEXION RED
<input type="checkbox"/>	CANALIZACION

[Handwritten signatures]

Fecha: FEBRERO-2006	Promotor: SANMA, S.A. CIF A-29029428	Plano: ORDENACION	0-11
Código: 054.004.U11	PLAN PARCIAL DE ORDENACION SR-1 "CAMINO PERALTA" MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA		
E. 1:1000	INSTALACIONES RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS		
Técnicos redactores:	JOSE M. DE CARDENAS D.-ADAME 3841 COAS LUIS YBARRA GUTIERREZ 3838 COAS JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS DeCYA Arquitectos De Cárdenas, Ybarra y Asociados SOCIEDAD PROYECTISTA 90-0028 COA Sevilla		

