

# DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL SECTOR Nº 15 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE



Fecha Junio 08

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
05/006574 - T006  
27 JUNIO 2008  
VISADO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
PAG 0001/0070  
Documento visado electrónicamente

ENTRADA  
GERENCIA MUNICIPAL  
DE URBANISMO  
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
- 3 JUL. 2008  
REGISTRO GENERAL  
N.º .....

31 OCT. 2008  
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
EL SECRETARIO



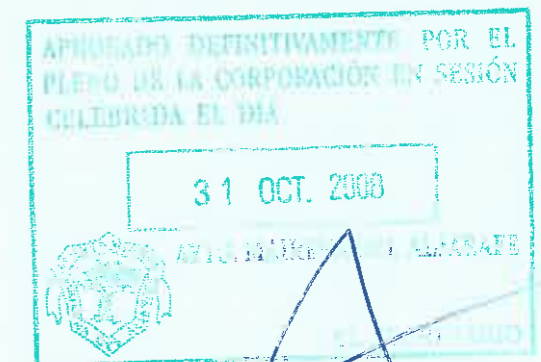
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
05/006574 - T006  
27 JUNIO 2008  
VISADO  
PAG 0003/0070  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

DOCUMENTO Nº 0: ANTECEDENTES

INDICE

DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-15  
DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE

1. ANTECEDENTES Y OBJETO
2. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES



## ANTECEDENTES

### 1. Antecedentes y objeto

Se realiza este apartado, para cumplimentar determinados aspectos que se han puesto de manifiesto en el informe evacuado con fecha 4 de Junio de 2.008, por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con respecto al documento de aprobación provisional del Plan Parcial del sector nº 15 de la revisión del P.G.O.U. de Mairena del Aljarafe.

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

Con relación a la legislación urbanística el informe plantea:

a) Se solicita de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 7/2.002 que el Plan parcial contenga las determinaciones necesarias para delimitar 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.

De acuerdo con lo anterior, se modifica en el Plan Parcial redactado, las ordenanzas reguladoras del mismo, en lo referente a aquellos aspectos que condicionan su ordenación interior, delimitándola y configurándola. Respetando además las densidades y edificabilidades máximas y la combinación sin restricciones de las tipologías unifamiliar y plurifamiliar asignadas al sector en el Plan General.

b) Respecto a la necesidad de reservar para usuarios minusválidos un 2 % como mínimo, del total de las plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial, aún cuando estaba prevista esa reserva, en el documento redactado, las plazas no se habían grafiado en los planos de ordenación descriptivos de la red viaria, en consecuencia se ha modificado el plano 0-02 Red Viaria, trazado, altimetría y aparcamientos, detallando en el mismo el número de plazas y su localización, e incluyéndose estos cambios de la misma forma en la memoria. Las dimensiones de las plazas solicitadas en el citado informe se indican, de acuerdo

con el Anexo del Reglamento de Planeamiento (3,30 x 4,50), no obstante se ha dotado a las plazas de una dimensión de 3,60 x 5,00 m., al objeto de cumplir el RD 72/92 sobre accesibilidad.

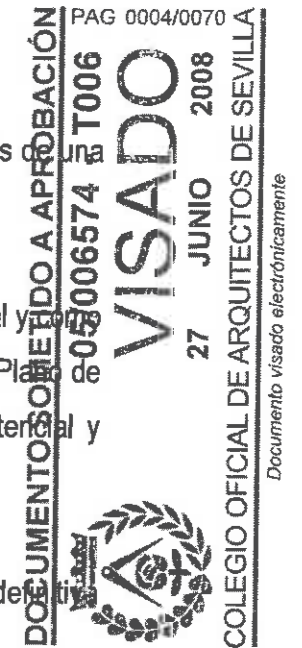
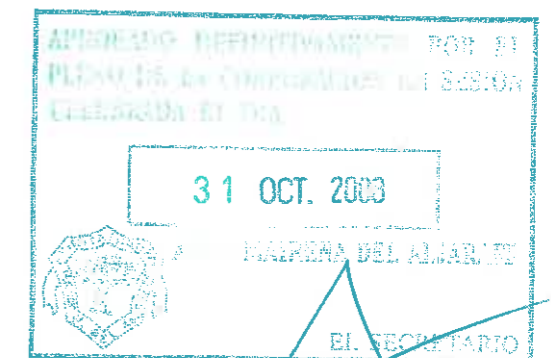
c) Respecto a la necesidad de determinar el uso concreto de la reserva de interés público y social, tal y como se establece en el art. 10 del Anexo del Reglamento, y al objeto de cumplimentarlo, se modifica el Plano de Zonificación 0-01, de tal forma que se establece para la parcela el uso concreto cultural, asistencial y administrativo, previendo además de la flexibilidad necesaria para el futuro.

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

Sevilla, Junio de 2.008

Francisco Pavón Coloma  
Arquitecto

Manuel Donaire Cazorla  
Arquitecto



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-15  
DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE**

**DOCUMENTO Nº-1  
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**

**ÍNDICE**

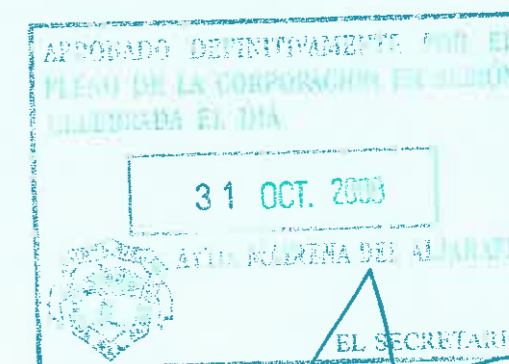
**1ª PARTE: JUSTIFICACION DE SU FORMULACION**

1. MARCO LEGAL Y JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN
2. CONTENIDO

**2ª PARTE: INFORMACION URBANISTICA**

- 2.1. IDENTIFICACION
  - 2.1.1. Situación del Sector
  - 2.1.1. Delimitación y superficie.
  - 2.1.2. Propiedades que integran el Sector
- 2.2. CONDICIONES ACTUALES DEL TERRENO
  - 2.2.1. Condiciones naturales
    - 2.2.1.1 Geomorfología
    - 2.2.1.2 Vegetación
    - 2.2.1.3 Características geológicas y geotécnicas
    - 2.2.1.4 Hidrogeología
    - 2.2.1.5 Climatología
  - 2.2.2. Edificaciones e infraestructuras existentes
  - 2.2.3. Yacimientos arqueológicos
- 2.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
  - 2.3.1. De la Estructura General y Orgánica del Territorio
  - 2.3.2. De las determinaciones específicas para el Sector
    - 2.3.2.1. Ficha de Planeamiento del Sector
    - 2.3.2.2. Objetivos del Plan General para el Sector
    - 2.3.2.3. Condiciones de aprovechamiento
    - 2.3.2.4. Condiciones de los usos pormenorizados
    - 2.3.2.5. Condiciones de programación y gestión
    - 2.3.2.6. Cargas urbanísticas.
    - 2.3.2.7. La Innovación Segunda
  - 2.3.3. Afecciones sectoriales
  - 2.3.4. Condiciones para la conexión con las infraestructuras generales

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
05/006574 - T006  
VISADO  
27 JUNIO 2008  
PAG 0005/0070  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente



### 3ª PARTE: CONDICIONANTES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

#### 3.1. CONDICIONANTES

- 3.1.1. De las condiciones naturales y actuales del Sector
- 3.1.2. De las determinaciones del Plan General para el Sector
- 3.1.3. La vivienda de Protección Oficial, su inclusión en el sector

#### 3.2. CRITERIOS ORDENACIÓN

### 4ª PARTE: LA ORDENACION

#### 4.1. LOS ELEMENTOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

##### 4.1.1. Los usos públicos

- 4.1.1.1 La estructura viaria
- 4.1.1.2 Las áreas libres públicas
- 4.1.1.3 Las dotaciones: estándares y reservas de suelo
- 4.1.1.4 Los aparcamientos públicos: estándares y dotaciones.

##### 4.1.2. Los usos privados

Los usos residenciales: tipologías y previsiones de desarrollo.

#### 4.2. LOS APROVECHAMIENTOS Y SU DISTRIBUCIÓN

##### 4.2.1 La distribución pormenorizada de los usos del suelo

##### 4.2.2 Aprovechamientos edificatorios y su distribución

##### 4.2.3 Coeficientes de ponderación de usos

##### 4.2.4 Aprovechamiento medio y susceptible de apropiación privada

#### 4.3. LA ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

##### 4.3.1 El Sistema viario

- 4.3.1.1. Clasificación
- 4.3.1.2. Trazado y altimetría.

##### 4.3.2. Red de saneamiento

##### 4.3.3. Red de abastecimiento de agua potable

##### 4.3.4. Red eléctrica y alumbrado público

###### 4.3.4.1 Red Eléctrica

###### 4.3.4.2 Alumbrado público

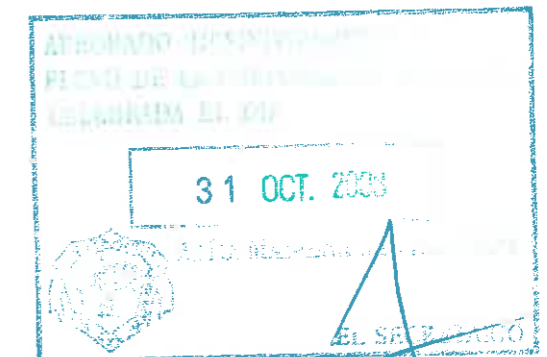
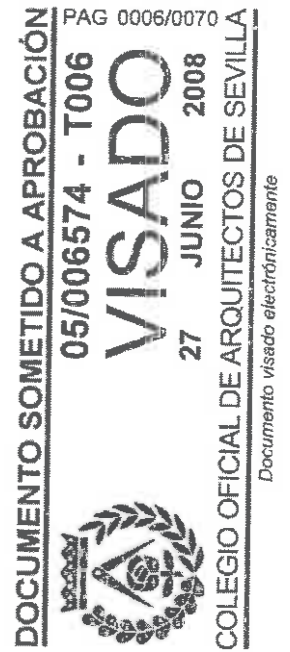
##### 4.3.5. Red de telefonía y telecomunicaciones

##### 4.3.6. Red de Gas

##### 4.3.7. Tratamiento de las áreas libres públicas

#### 4.4. PREVISIONES SOBRE LA GESTIÓN DEL PLAN

##### 4.4.1. Elección del Sistema de Actuación.



## 1ª PARTE: JUSTIFICACION DE SU FORMULACION.

### 1. MARCO LEGAL Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La iniciativa de la formulación del Plan Parcial del Sector SR-15 pertenece a la sociedad "KLIMT XXI 22000 S. L." como propietaria de los terrenos del sector.

El marco legal para la formulación del Plan Parcial lo proporciona la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, aprobado definitivamente, la Innovación Segunda del Plan General de Ordenación Urbana aprobada definitivamente con fecha 10 de Diciembre de 2.007 y el Convenio Urbanístico suscrito el 13 de Septiembre de 2.002 por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y Unitaria Inmobiliaria S. L., (anterior propietaria de los terrenos) y ratificado posteriormente por el Pleno Municipal, convenio al que, en lo concerniente al sector SR-15, la sociedad KLIMT XXI 22000 S. L. se ha subrogado.

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

1. Programación: Segundo Cuatrienio.
2. El desarrollo urbanístico del Sector podrá iniciarse anticipadamente al vencimiento del Primer Cuatrienio mediante la formulación del Plan Parcial correspondiente, cuando se hayan puesto a disposición del Ayuntamiento los terrenos afectados por los sistemas generales ASGV10, ASGV11, ASGV17 y ASGV18; y se hayan aprobado los Proyectos de Obras correspondientes de estos Sistemas Generales, y se hayan garantizado suficientemente los costes de ejecución de Sistemas Generales que correspondan a los propietarios del Sector.

Por tanto, una vez cumplidos los puntos anteriores o estando en disposición de cumplir, en lo referente a las garantías a aportar a solicitud del Ayuntamiento, al menos en lo que respecta a KLIMT XXI, ésta está legitimada para instar al Ayuntamiento la tramitación del Plan Parcial.

La justificación para la formulación del Plan Parcial, viene dada plenamente al estimarse de interés general, ya que la misma permitirá la ejecución de un trazado viario que supondrá dotar de infraestructura viaria a la zona, lo que reportará una mejora notable no sólo para el entorno sino para la colectividad del municipio, gracias a la gestión y ejecución de Sistemas Generales. Esto permitirá la mayor fluidez y descongestión del tráfico de la zona, permitiendo así una mejor accesibilidad y cohesionando distintas barriadas y en concreto los sectores situados a ambos lados de la carretera Palomares-Mairena.

### 2. CONTENIDO

El Presente Plan Parcial comprende los siguientes documentos:

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

## 2ª PARTE: INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1. IDENTIFICACIÓN

#### 2.1.1 Situación del sector

Su situación se muestra gráficamente en el Plano de Información I-01., situándose al Sur del municipio, entre Mairena y Palomares del Río. El Sector está casi todo él delimitado por elementos de la red viaria prevista en el Plan General, según se aprecia en el Plano de Información I-02.

#### 2.1.2 Delimitación y superficie.

El sector linda al Sur por el Sistema General Viario denominado ASVG-18, al Este por el Sistema General Viario denominado ASVG-16 (coincidente con la ya citada carretera Mairena -Palomares SE-645), que conecta más al Sur con la carretera SE-655 de San Juan de Aznalfarache a Palomares del Río al Norte con una vía local que lo separa del SR-9 y al Oeste con el Sector SR-6.

La superficie total del Sector así delimitado es de 106.691,00m<sup>2</sup>s, coincidente con la que aparece en la ficha del Sector incluida dentro del Programa de Actuación del Plan General.

#### 2.1.3 Propiedades que integran el Sector.

En el Plano de Información nº I-3 se representa la estructura de propiedad que corresponde al Sector, perteneciendo en su totalidad a la sociedad promotora KLIMT XXI 22000 SL., por cuya iniciativa se redacta este Plan Parcial.

Estos datos se reflejan en el Plano de Información nº I-04.

### 2.2 CONDICIONES ACTUALES DEL TERRENO

#### Condiciones naturales

##### 2.2.1.1 Geomorfología

El terreno está configurado por una ligera elevación al Oeste que se extiende perdiendo altura hacia el Este, determinando dos ligeras vaguadas con la misma orientación.

Entre su parte más alta y la más baja hay un desnivel de aproximadamente 15m.

La mayor parte de las tierras tienen una pendiente suave, con un máximo del 5,7%, predominan las pendientes en torno al 3%. Por otra parte el terreno no presenta discontinuidades que puedan condicionar su ordenación. Todo ello puede apreciarse en el Plano de Información nº I-04.

##### 2.2.1.2 Vegetación

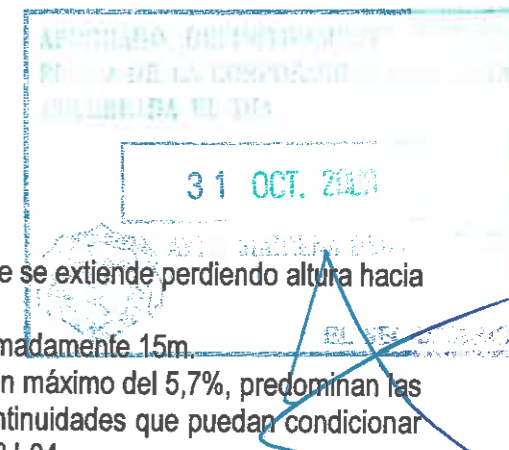
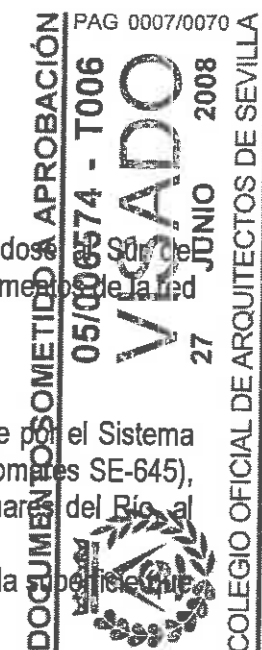
La vegetación espontánea ocupa una mínima parte del terreno, dado que la mayor parte de la superficie ha sido empleada para el aprovechamiento agrícola, apareciendo la práctica totalidad de la superficie ocupada por cultivos de cereal.

Esto queda reflejado en el Plano de Información nº I-06.

##### 2.2.1.3 Características Geológicas y Geotécnicas

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

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



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

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

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

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

Saheliense.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.2.1.4 Hidrogeología

El único elemento destacable, perteneciente a la hidrología superficial es el Arroyo Caño Real, que se encuentra fuera del Sector, paralelo al límite Este del Sector, arroyo de poca envergadura y de carácter estacional.

En cuanto a la Hidrogeología, Mairena del Aljarafe se encuentra asentada sobre el acuífero de la zona Sevilla-Carmona (Sistema Acuífero nº 28), en el sureste de la hoja (75 3-10) de Sevilla. El sistema Sevilla-Carmona, tiene una superficie de 1.150 Km<sup>2</sup> de los que únicamente afloran en esta hoja 440Km<sup>2</sup> que representan principalmente las terrazas del río Guadalquivir ya que tan sólo 25 Km<sup>2</sup> corresponden a las calcarenitas de Carmona del Mioceno superior (Saheliense), que aparecen en el extremo SE de la hoja.

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

Los parámetros hidráulicos tienen valores de transmisividades comprendidas entre  $5 \times 10^{-4}$  m<sup>2</sup>/seg para las calcarenitas y entre  $10^{-2}$  y  $4 \times 10^{-4}$  m<sup>2</sup>/seg para el Cuaternario, con coeficientes de almacenamiento del 1 al 2 por ciento en las calcarenitas y del 1 al 20 por ciento en el Cuaternario.

La alimentación y recarga del sistema se realiza a partir de la infiltración del agua de lluvia principalmente. El aluvial reciente, unos 60Km<sup>2</sup>, está hidráulicamente conectado con el río Guadalquivir, por lo que existe una relación río-acuífero dependiendo su comportamiento del régimen del río.

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

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

#### 2.2.1.5 Climatología

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

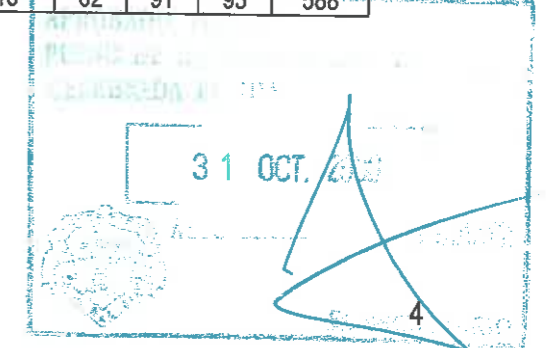
Este clima corresponde al área del interior del valle del Guadalquivir, donde la penetración de la influencia oceánica por el oeste tiene lugar preferentemente en invierno, pero no tanto en verano. En esta última estación tiende a imponerse un régimen de levante en la región, asociado a una fuerte subsidencia del aire generada por la presencia de una manifestación muy intensa del anticiclón de las Azores; en esas condiciones las influencias oceánicas se reducen al máximo y ello explica el carácter muy cálido y seco de los veranos de esta zona, alcanzándose temperaturas medias por encima de los 25° C en los meses de Julio y Agosto, debido a que con frecuencia se superan los 35-40° C. Los inviernos, aunque son suaves por la penetración de las influencias oceánicas, son algo más frescos que en las zonas costeras, encontrándose temperaturas mínimas frecuentes por encima de los 10° C.

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

X	Y
8233572	4139710

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

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





### 2.2.2. Edificaciones e infraestructuras existentes.

No existen edificaciones previas en este sector.

En cuanto a infraestructuras, como puede verse en el plano de Información nº I-5.8, existe una línea de alta tensión de 66KV que cruza este sector por su esquina Suroeste.

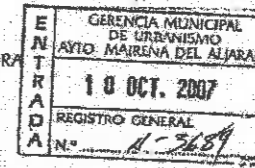
### 2.2.3. Yacimientos arqueológicos.

La Consejería de Cultura emitió informe con fecha 15.03.07, por el que, dado que Mairena del Aljarafe no tiene prospectado su término de forma sistemática, solicita se incorpore al Plan Parcial una prospección superficial que evalúe las posibles afecciones arqueológicas, todo ello de acuerdo con el Decreto 168/2003 de 17 de Junio de aprobación del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Realizada la prospección arqueológica solicitada, autorizada con fecha 12.06.07, bajo la dirección de D. Gustavo Olmedo López y remitido dicho informe a la Consejería de Cultura, ha resuelto, una vez analizada la documentación aportada, con fecha 19.09.07, el levantamiento de las cautelas arqueológicas en el ámbito de este sector. Se adjunta copia de dicha resolución.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA  
Delegación Provincial de Sevilla

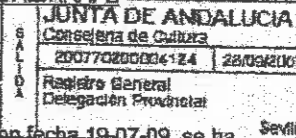


Fecha: 24-08-2007

Nº: Ref.: DPPH/10

Asunto: Memoria Crta. Palomares, 2

Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de  
41927 MAIRENA DEL ALJARAFE



Por la presente, a efectos de notificación, le comunico que con fecha 19-07-07, se ha dictado la Resolución cuyo texto íntegro es el siguiente:

**"RESOLUCIÓN DEL DELEGADO PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA EN SEVILLA SOBRE LAS MEDIDAS A ADOPTAR TRAS LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA, PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA SUPERFICIAL SIN RECOGIDA DE MATERIALES EN EL SECTOR SR-15 "CARRETERA DE PALOMARES, 2" MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

En la ciudad de Sevilla a 19-07-2007, visto el informe de la Arqueóloga de esta Delegación Provincial y con base a los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** La actividad arqueológica, prospección arqueológica superficial sin recogida de materiales en el Sector SR 15 "Carretera de Palomares, 2", término municipal de Mairena del Aljarafe (Sevilla), está motivada por las determinaciones de esta Delegación Provincial por la Modificación Puntual del Plan Parcial en ese Sector de dicho término municipal.

**SEGUNDO.** Con fecha 12-06-07, se resolvió autorizar la intervención arqueológica, bajo la dirección de D. Gustavo Olmedo López.

**TERCERO.** Con fecha 26-06-07, se recibe la Memoria Preliminar de dicha actividad suscrita por el director de la intervención, sobre la cual, el Arqueólogo de esta Delegación Provincial informa lo siguiente:

"Del análisis del de la documentación aportada, como resultado de la prospección realizada sobre toda la parcela objeto de la recalificación, se deduce que no existen evidencias que indiquen la existencia de yacimiento arqueológico alguno en los 100'091 m2 prospectados.

Una vez analizado el documento de referencia, se constata el cumplimiento de lo establecido en la Resolución de Autorización. Desde el punto de vista técnico, tal y como se reflejó en la diligencia de finalización del Libro Diario, de fecha 19 de junio de 2007, damos nuestra conformidad a la actividad y a este documento de Memoria-Final, que desde nuestro punto de vista aporta toda la documentación requerida para este tipo de actividad.

Habiéndose dado por finalizada la actividad arqueológica, sin que se haya constatado ningún tipo de yacimiento arqueológico en la parcela objeto de la intervención, proponemos que por parte del Sr. Delegado Provincial se resuelva el levantamiento de la cautela arqueológica establecida, al objeto de que continúe el procedimiento administrativo para la aprobación de la Modificación Parcial del Sector SR-15: "Carretera de Palomares 2", de Mairena del Aljarafe (Sevilla).

De todo ello se informa para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 32 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas en Andalucía.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
PAG 0009/0070  
05/006574 - T006  
VISADO  
27 JUNIO 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente



**OBSERVACIONES:**

Dado lo negativo de la prospección, sin el establecimiento de medidas correctoras de protección del patrimonio arqueológico, esta Memoria Final ha de considerarse como documento único de la actividad desarrollada."

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.** -Art. 60.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía relativo a informes para tramitación de Planes Urbanísticos.

**SEGUNDO.**-Decreto 168/2003 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

**TERCERO.** Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por cuanto antecede y al amparo de la legislación invocada

**RESUELVO**

El levantamiento de las cauteles arqueológicas en el ámbito del Sector SR 15 "Carretera de Palomares, 2 ", término municipal de Mairena del Aljarafe(Sevilla), advirtiendo que en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, sus promotores tienen la obligación de notificarnos la aparición de restos o evidencias arqueológicas que pudieran ser detectadas en el transcurso de las obras.

Contra la presente Resolución que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse Recurso de Alzada, ante la Excm. Sra. Consejera de Cultura, en el plazo de un mes, contados a partir del día siguiente al de su notificación, conforme a lo establecido en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/92, en su redacción dada por la Ley 4/1999.EL DELEGADO PROVINCIAL. Fdo. Bernardo Bueno Beltrán."

LA JEFA DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES



Fdo. M<sup>a</sup> Antonia Teva Sarrón

**2.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO**

Estas determinaciones son consecuencia del P.G.O.U., aprobado definitivamente con fecha Mayo de 2.003 y de su innovación posterior aprobada como Innovación Segunda con fecha 10 de Diciembre de 2.007.

**2.3.1 De la Estructura General y Orgánica del Territorio**

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

Clasificación y categoría del suelo: Suelo Urbanizable Delimitado.

Uso global: Residencial

Viario:

Estructurante, constituidos por elementos del Sistema General Viario y viarios distribuidores urbanos:

Transversal (dirección Este-Oeste): ASGV-18 por el Sur, como continuación del ASGV-17 que llega a la carretera SE-655 de San Juan a Palomares y Ronda Sur.

Transversal (dirección Este-Oeste): viario local que separa el SR-9 del SR-15.

Longitudinal (Norte-Sur): ASGV-16 por el Este conectando el área central del nuevo desarrollo urbano previsto en el Plan General con la Ronda Metropolitana de Palomares.

**2.3.2 De las determinaciones específicas para el Sector.**

**2.3.2.1 Ficha de planeamiento del Sector**

A continuación se reproduce la ficha de condiciones para el planeamiento del Sector SR-15 "Carretera de Palomares 2" del Programa de Actuación del Plan General. Dicha ficha se altera posteriormente por la Innovación Segunda del P.G.O.U el porcentaje de compatibilidad del Uso Residencial PLurifamiliar y el Uso Residencial Unifamiliar, en la forma que se detalla en el apartado 2.3.2.7 de esta memoria.

El análisis de las determinaciones del Plan General para el Sector, se realiza siguiendo el contenido de la misma.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/006574 - T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

Aprobado definitivamente por el  
 Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe en sesión  
 celebrada el día  
**31 OCT. 2008**  
 MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe  
SR-15 Carretera de Palomares 2

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Programa de Actuación

CARRETERA DE PALOMARES 2		SR-15
CLASIFICACION SUELO:	URBANIZABLE	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	PLANO: 4-5/4-6

CARRETERA DE PALOMARES 2		SR-15
CLASIFICACION SUELO:	URBANIZABLE	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	PLANO: 4-5/4-6

**OBJETIVOS:**  
Ordenación de suelos con nuevos desarrollos residenciales de baja densidad en el sector sur oeste del término

**CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:**

Superficie Bruta:	106.691 m <sup>2</sup>	Uso:	Aprovechamiento
Densidad de vivienda:	32 viv/ha (341 viv)		
Cesiones	Espacio Libre 10.670 m <sup>2</sup>	Residencial Unifamiliar:	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
	Docente 4.100 m <sup>2</sup>		
	Deportivo 2.050 m <sup>2</sup>		
	SIPS 1.360 m <sup>2</sup>		
		Ap. Total:	48.011 m <sup>2</sup> c

El uso global será el residencial unifamiliar que se desarrollará en diversos usos pormenorizados de vivienda unifamiliar (edosada, pareada o aislada) por el Plan Parcial. Se podrá destinar como máximo un 15% del aprovechamiento a usos pormenorizados de vivienda plurifamiliar. La parcela de cesión de equipamiento educativo se agrupará en el límite con el Sector SR-6 a fin de agrupar en una parcela conjunta las cesiones de ambos sectores. Se proyecta un distribuidor urbano que debe enlazar en dirección este-oeste, la carretera de Palomares con la carretera de Almenseilla. El distribuidor se construirá en el límite con el sector SR-9 y después atravesará el sector SR-7.

**PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO**

**GESTIÓN:**

Sistema de actuación:	Compensación	Titulencia:	Privada
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	SUD 2º cuatrienio	Ap. del sector.:	48.011 UA.
Ap. Tipo:	0,431788 m <sup>2</sup>	Ap. Tipo:	46.068 UA.

Cesiones: Espacios libres, docente, deportivo, SIPS, viario local.  
Instrumentos: Proyecto de compensación, proyecto de urbanización.

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

**CARGAS:**

Urbanización Viano:	34.140 m <sup>2</sup> x 69,00 €/m <sup>2</sup> =	2.355.660 €
Urbanización Espacios Libres:	10.670 m <sup>2</sup> x 50,10 €/m <sup>2</sup> =	534.567 €
Gestión:	2.890.227 € x 25 % =	722.557 €
<b>Total:</b>		<b>3.612.784 €</b>

**FINANCIACIÓN:**

Privada

Valor del Aprovechamiento Residencial Plurifamiliar:	7.201 m <sup>2</sup> x 180,30 €/m <sup>2</sup> =	1.298.340 €
Valor del Aprovechamiento Residencial Unifamiliar:	40.809 m <sup>2</sup> x 240,40 €/m <sup>2</sup> =	9.810.484 €
<b>Total:</b>		<b>11.098.824 €</b>

**CARGAS SISTEMAS GENERALES:**  
Los propietarios de suelo deberán contribuir a la financiación de costes de construcción de los Sistemas Generales en la cuantía establecida en el Estudio Económico Financiero.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/006574 - T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

POR EL  
 SECCIÓN  
 31 OCT. 2008  
 ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

### 22.3.2.2 Objetivos del Plan General para el Sector

Ordenación de suelos con nuevos desarrollos residenciales de baja densidad en el sector Sur Oeste del término.

### 2.3.2.3 Condiciones de aprovechamiento

Propiedades	En el Sector (100% del Sector)	106.691 m <sup>2</sup> s
	Propiedades en Sistemas Generales	10.346 m <sup>2</sup> s
	Total propiedades sociedad.	116.857 m <sup>2</sup> s

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

Usos Globales	Residencial		106.691 m <sup>2</sup> s
Aprovechamientos			
	Del uso global residencial	106.691 x 0,45 =	48.011 m <sup>2</sup> c
Capacidad	10,6691 Has x 32 viv. /Ha =		341,41 viviendas
Del Sector:			48.011 u.a.

Aprovechamiento tipo: 0,431788u.a./m<sup>2</sup>s x 106.691 m<sup>2</sup>s = 46.068 u.a.

Aunque el planeamiento no adscribe los aprovechamientos correspondientes a los Sistemas Generales a los distintos sectores, se considera que su aprovechamiento debe darse preferentemente en aquellos suelos donde se encuentren localizados sus aprovechamientos principales, en ese supuesto se daría:

Aprovechamiento objetivo correspondiente a SS.GG.:		
	0,431788u.a. x 10.346m <sup>2</sup> s =	4.467 u.a.
Exceso de aprovechamiento:		
aprov. Sector – aprov. Tipo=	48.011 u.a.-46.068 8u.a.=	1.943 u.a.
Aprovechamiento objetivo pendiente de compensar		<b>-2.524,00 u.a.</b>

### 2.3.2.4 Condiciones de los usos pormenorizados.

El uso global será el residencial unifamiliar baja densidad que se desarrollará en diversos usos pormenorizados de vivienda unifamiliar (adosada, pareada o aislada) y plurifamiliar en los términos fijados en el artículo 11.28 de la Innovación Segunda del PGOU de Mairena del Aljarafe.

La parcela de cesión de equipamiento educativo se agrupará en el límite con el Sector SR-6 a fin de agrupar en una parcela conjunta las cesiones de ambos sectores.

Se proyecta un distribuidor urbano que debe enlazar en dirección Este-Oeste, la carretera de Palomares con la carretera de Almensilla.

El distribuidor se construirá en el límite con el sector SR-9 y después atravesará el sector SR-7

### 2.3.2.5 Condiciones de Programación y Gestión

Sistema de Actuación:	Compensación
Iniciativa y titularidad:	Privada
Área de Reparto:	SUD Segundo Cuatrienio.
Aprovechamiento tipo:	0,431788u.a./m <sup>2</sup> s
Cesiones:	Espacios libres Docente Deportivo SIPS Viario local
Instrumentos:	Proyecto de Compensación Proyecto de urbanización.

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

### 2.3.2.6 Cargas Urbanísticas

Son las siguientes:

a. Cesión gratuita al Ayuntamiento de:

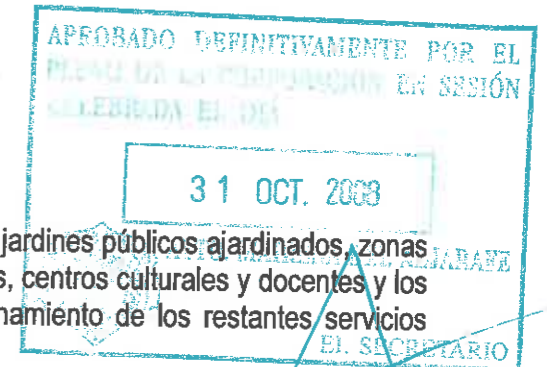
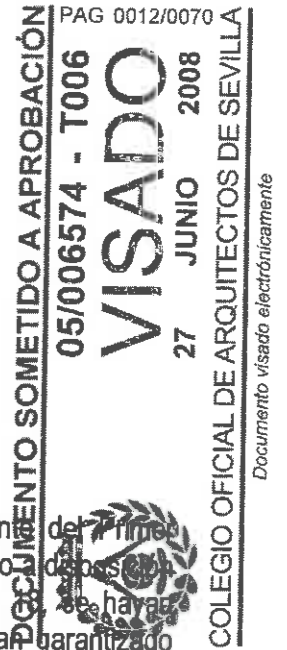
La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos, ajardinados, zonas deportivas y de recreo y expansión urbanizadas, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

Las superficies de suelo edificable donde se sitúan el exceso de aprovechamiento sobre el medio y el 10% del aprovechamiento medio del Sector.

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

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

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



### 2.3.2.7 La Innovación Segunda

2.3.2.8 La Innovación Segunda del PGOU incorpora como nueva determinación, la compatibilidad del uso Residencial Plurifamiliar en el uso global del suelo urbanizable de uso genérico "Residencial Unifamiliar Baja Densidad" que afecta exclusivamente a los sectores de suelo urbanizable del segundo cuatrienio. Este cambio no afecta a la densidad de viviendas que se mantiene en 32 viv/Ha, ni al aprovechamiento urbanístico correspondiente a este uso global, que se mantiene en 0,45m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Tampoco se afectan los aprovechamientos ni densidades asignados a los distintos sectores y por tanto, tampoco se afectan los coeficientes de ponderación por uso, ni los cálculos de aprovechamiento tipo (medio) del área de reparto.

En consecuencia se modifica la redacción del artículo 11.28 de Las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., que queda redactado de la siguiente manera:

**Artículo 11.28. Condiciones de la Edificación**

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título sexto.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación, con la asignación de usos pormenorizados y tipologías más coherentes, con la asignación de usos globales e intensidades, y el resto de determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.
  - 2.1.- Uso Global Residencial Plurifamiliar (Alta Densidad): Aprovechamiento Urbanístico 0,70 mac/mas (53 viv/ha). Se podrá destinar como máximo el 15% del aprovechamiento del sector a usos pormenorizados con tipología de vivienda unifamiliar. Se destinará como mínimo un 10% del aprovechamiento a usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.
  - 2.2.- Uso Global Residencial Mixto (Media Densidad): Aprovechamiento Urbanístico 0,60 mac/mas (42 viv/ha). El desarrollo de usos pormenorizados combinará sin restricciones tipologías de vivienda plurifamiliar con tipología de vivienda unifamiliar. Se destinará como mínimo un 8% del aprovechamiento a usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.
  - 2.3.- Uso Global Residencial Unifamiliar (Baja Densidad): Aprovechamiento Urbanístico 0,45 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (32 viv/ha). Se desarrollarán usos pormenorizados de vivienda unifamiliar, considerándose compatible con el mismo el de vivienda plurifamiliar sin límites ni restricciones. No se limita ni se establecen mínimos a los usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.
  - 2.4.- Uso Global Productivo Industrial: Aprovechamiento Urbanístico 0,65 m<sup>3</sup>c/m<sup>2</sup>a. El desarrollo de usos pormenorizados combinará sin restricciones tipologías edificatorias aptas tanto para usos industriales como para usos terciarios, o combinación de ambos.
  - 2.5.- Uso Global Productivo Terciario: Aprovechamiento Urbanístico 0,75 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. El desarrollo de usos pormenorizados establecerá tipologías edificatorias aptas específicamente para el uso Terciario Comercial, con especial atención a la dotación de reservas de aparcamiento en las parcelas privadas, y a los accesos a los mismos.
3. La altura máxima de la edificación no sobrepasarán los siguientes parámetros en función de los distintos Usos e Intensidades globales, salvo excepción expresa en la ficha del Programa de Actuación en cada Sector:
  - Residencial Unifamiliar (Baja Densidad): 4 plantas y 12 m.
  - Residencial Mixto (Media Densidad): 6 plantas y 20 m.
  - Residencial Plurifamiliar (Alta Densidad): 6 plantas y 20 m.
  - Productivo Industrial: 3 plantas y 12 m.
  - Productivo Terciario: 6 plantas y 20 m.Los terrenos destinados a soportar actuaciones urbanísticas, deberán someterse a estudios minuciosos de viabilidad geotécnica para dichas actuaciones. Dichos estudios se realizarán antes de los correspondientes instrumentos de desarrollo, quedando a la ordenación de los distintos suelos supeditada a su resultado.

### 2.3.3 Afecciones sectoriales.

En el Plano de Información I-05.5 se muestran las determinaciones del Plan General que afectan al Sector.

Al Sector le afecta las zonas de servidumbre y afección, así como la zona de edificación delimitada por la línea límite de edificación de la carretera SE-645. El Plan General determina que las parcelas de uso privado no pueden ocupar dicha zona, así como que la zona de afección puede ser computada como dotación de espacio libre público vinculado a las cesiones obligatorias previstas en el Reglamento de Planeamiento.

### 2.3.4 Condiciones para la conexión con las infraestructuras generales.

En los planos de Información I-05.6, I-05.7, I-05.8, I-05.9 se muestran las determinaciones del Plan General para las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y telecomunicaciones.

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

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

## 3ª PARTE: CONDICIONANTES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

### 3.1. CONDICIONANTES

#### 3.1.1 De las condiciones naturales y actuales del Sector.

De lo expuesto en la Información Urbanística respecto a estos aspectos se deduce que no existen condicionantes determinantes para la ordenación que adopte el Plan Parcial. Sólo cabe considerar como condicionante para el viario, así como para la localización de los espacios libres públicos, la morfología del terreno, puesto que debemos tratar de adaptarnos a ella.

#### 3.1.2. De las determinaciones del Planeamiento

Los condicionantes que se derivan de las determinaciones del Plan General para el Sector y de su posterior Innovación Segunda son los siguientes:

Uso Global, Residencial Baja Densidad: El desarrollo de usos pormenorizados combinará sin restricciones, tipologías de vivienda plurifamiliar con tipología de vivienda unifamiliar.

Por otra parte, en todo el frente del Sector a la carretera SE-645(ASGV-16) es necesario prever una vía de servicio desde la que se pueda dar acceso a parcelas.

Por último, la ubicación de la parcela de cesión de equipamiento educativo en el extremo Oeste, en el límite con el sector SR-6, para facilitar la creación de una parcela conjunta entre ambos sectores.

PAG 0013/0070  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
65006674 T006  
VISADO  
27 JUNIO 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

AYUNTAMIENTO POR EL  
DE LA ORDENACIÓN EN SESIÓN  
31 OCT. 2008  
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
SECRETARIO

### 3.1.3 La vivienda de Protección Oficial, su inclusión en el sector.

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

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

El deseo por el Ayuntamiento de conseguir realizar esa política social de viviendas y la necesidad por parte del promotor de iniciar el desarrollo urbanístico del sector, conducen no obstante a destinar el 15 % del total de las viviendas del sector, a la tipología de vivienda plurifamiliar protegida.

### 3.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los criterios adoptados para la ordenación del Sector, según todo lo expuesto hasta ahora; considerando, además, los aspectos relativos al mercado potencial, llevan a la adopción de los siguientes criterios que presiden la ordenación del Sector:

1. Procurar la mayor eficacia en la distribución del suelo neto edificable con el fin de facilitar en lo posible la deseable diversificación tipológica. Para conseguir este propósito se diseñan manzanas amplias que puedan ser posteriormente desarrolladas mediante Estudio de Detalle o Proyecto Edificatorio del conjunto de la manzana, lo que permite una mayor flexibilidad en la distribución de los suelos destinados a viarios de acceso a la edificación, dotaciones privadas y aparcamientos públicos. Esta economía de espacios otorga más cantidad de suelo para parcelas de uso privativo de la edificación.
2. Considerando la superficie media por vivienda y teniendo en cuenta el porcentaje de viviendas plurifamiliares, se estima asignar una parte de los aprovechamientos al uso pormenorizado complementario de Comercial. Situando además este uso, en la unión de los dos sistemas generales viarios que rodean al sector.
3. Situar en la zona que linda con la carretera SE-645, el uso residencial plurifamiliar protegido, la parcela destinada a SIPS y la parcela destinada a comercial independiente, considerando que el uso de estas parcelas aconsejan dotarles dentro de lo posible de la mayor accesibilidad.
4. Situar la zona de uso docente, en contacto con el sector 6 como se solicita en la ficha urbanística.
5. Procurar la mayor centralidad en la ubicación de los usos públicos, evitando su disgregación en pequeñas unidades.

6. En consonancia con todo lo anterior, procurar un diseño viario basado en pocos elementos de capacidad suficiente y complementando el viario estructurante previsto en el Plan General.

## 4ª PARTE: LA ORDENACIÓN.

### 4.1. LOS ELEMENTOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

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

#### 4.1.1. Los usos públicos

##### 4.1.1.1 La estructura viaria

El Plan General determina el viario del Sistema General, descrito ya en el punto 3.2 del apartado 2.3.1 de esta Memoria, que delimita el Sector.

Al norte el viario local que lo separa del SR-9.

Al Sur el A.S.G.V.-18.

Al Este el A.S.G.V.-16 (SE-645 Carretera Mairena del Aljarafe- Palomares del Río)

El Plan Parcial completa la red prevista en el Plan General mediante otros tres elementos viarios principales:

1º. Al Oeste, conecta el ASGV-18 con el viario local norte y sirve de acceso al sector y, a la vez, de elemento separador del uso docente.

2º. Del anterior parten dos vías paralelas en dirección Este y que sirven para encuadrar la secuencia de usos singulares:

- Equipamiento Deportivo.
- Espacio libre.
- S.I.P.S.

3º. El situado más al Sur de los dos anteriores se conecta al ASGV-18 para conseguir facilitar los accesos y formalizar manzanas de no excesivo tamaño.

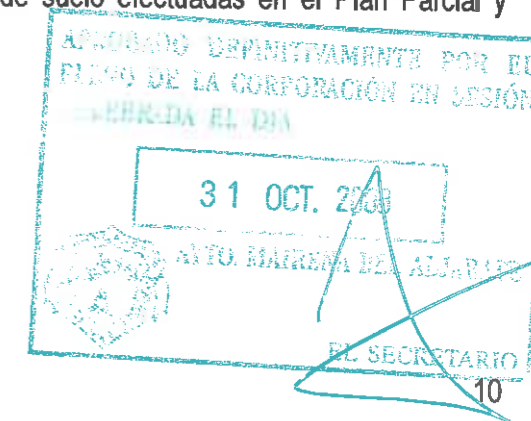
4º. En paralelo al ASGV-16, se crea una vía de servicio que recoge los viarios estructurales interiores del sector y que facilita nuevos accesos y salidas desde éste al Norte y al Sur.

El viario descrito divide el suelo en diversas manzanas, de acuerdo y con los objetivos expuestos en el apartado 3.2 de esta Memoria.

Los accesos previstos por el Plan Parcial desde el sector a la C.P. SE-3303 (antigua SE-645), han sido informados favorablemente por el departamento de Servicios Territoriales y Movilidad en su informe de 22 de Octubre de 2.007.

##### 4.1.1.2. Las áreas libres públicas

La reserva mínima legal de suelo para áreas libres públicas debe ser del 10% de la superficie de suelo de cada Uso Global. De ellas 15m<sup>2</sup>s por cada 100m<sup>2</sup>c de uso residencial deben destinarse a parques y jardines y 3m<sup>2</sup>s por vivienda a áreas de juegos para niños. Aplicando estos estándares al Sector, resultan las siguientes superficies, que se comparan con las reservas de suelo efectuadas en el Plan Parcial y reflejadas en el Plano de Ordenación nº O-1:



PAG 0014/0070  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
05/0006574 - 1016  
VISADO  
27 JUNIO 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

**Cuadro de reservas de suelo para áreas libres públicas**

USO GLOBAL	TIPO DE ÁREA	MÍNIMO (m <sup>2</sup> s)	RESERVA EFECTUADA (m <sup>2</sup> s)
RESIDENCIAL	Parques y Jardines	7.201	
	Juegos de niños	1.023	
	Otros	2.445	
TOTAL USO GLOBAL RESIDENCIAL		10.669	10.670
TOTAL SECTOR		10.669	10.670

El total de reservas de suelo para áreas libres públicas se distribuye en una única parcela que se sitúa centrada en el sector y vinculada al viario estructurante que lo articula y ordena, de esta forma todas las parcelas de uso residencial tiene acceso directo al uso y disfrute de este espacio libre, consiguiendo además que este espacio al ser único, tenga una mayor entidad.

**4.1.1.3 Las dotaciones: estándares y reservas de suelo.**

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

**Cuadro de reservas de suelo para dotaciones públicas**

USO GLOBAL	DOTACIÓN	RESERVA MÍNIMA LEGAL	RESERVA EFECTUADA
RESIDENCIAL	Total docente	4.100 m <sup>2</sup> s	6.000 m <sup>2</sup> s
	Deportivo	2.046 m <sup>2</sup> s	2.050 m <sup>2</sup> s
	SIPS	1.023 m <sup>2</sup> s con 1.360 m <sup>2</sup> t	1360 m <sup>2</sup> s con 1.360 m <sup>2</sup> t
	TOTAL USO GLOBAL RESIDENCIAL	7.169 m <sup>2</sup> s	8.410 m <sup>2</sup> s.

La reserva de suelo de la dotación docente se ha situado en el borde oeste, en contacto con el SR-6 como exige el planeamiento aprobado.

La reserva para uso deportivo cerca de la docente, pero en el suelo que presenta una topografía más llana y situada en la zona central adosado al espacio de reserva de suelo para áreas libres públicas.

Para el S.I.P.S. perteneciente al Uso Global Residencial se ha reservado suelo también en la zona central, pero en este caso se sitúa lindando con la vía SE-645.

De esta forma se ordena el sector con una gran pastilla central, donde se incluyen todos los espacios reservados al uso público, a excepción del uso docente que se sitúa de forma transversal a esta pastilla, y de acuerdo con la ficha de planeamiento lindando con el sector SR-6.

Los usos pormenorizados previstos en el Plan Parcial, para esta parcela, podrá ser modificada total o parcialmente por otros usos pormenorizados diferentes que estén previstos en el Uso Global Residencial.

**4.1.1.4 Los aparcamientos públicos: estándares y dotaciones**

1. La dotación obligada por el Plan General es de 2 plazas cada 100m<sup>2</sup>c de cualquier uso. El 50%, corresponde a plazas de uso público y el otro 50% a plazas de uso privado. La totalidad de m<sup>2</sup>c es la siguiente:

Uso Global Residencial:	48.011,00 m <sup>2</sup> c
Dotaciones del U.G.R.:	
Equipamiento social	1.360,00 m <sup>2</sup> c
Equipamiento Docente	1.980,00 m <sup>2</sup> c
Deportivo	100,00 m <sup>2</sup> c.
<b>Total:</b>	<b>51.451,00 m<sup>2</sup>c</b>

Luego la dotación mínima de aparcamientos sería de 1.029 plazas, de las que de uso público serían 514 plazas, no obstante en nuestro caso se sitúan 531 unidades.

2. El Plan Parcial prevé la localización de las plazas de uso público en la red viaria definida en el Plan Parcial, según las distintas secciones tipo de cada elemento viario, descontando las pérdidas por accesos a viario interior de manzana, según la aplicación de las condiciones de uso de los parques y jardines urbanos contenido en el Artículo 5.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
3. El Plan Parcial establece, de acuerdo con las determinaciones del artículo 7 del Anexo del reglamento de Planeamiento, la reserva del 2 % del total de las plazas previstas para usuarios minusválidos, por lo que el total de las plazas reservadas para este fin sería de 11 unidades. Su localización se grafía en el plano 0-02 Red viaria, trazado, altimetría y aparcamientos.
4. Las plazas de uso privado, se localizan bajo bloque de vivienda, con un total de 514 unidades

**4.1.2 Los Usos privados**

**Los usos residenciales: tipologías y previsiones de desarrollo**

En el Uso Global Residencial Unifamiliar (baja densidad) se distinguen tres usos pormenorizados: el Residencial Plurifamiliar Protegido, el Residencial Baja Densidad, que permite como usos pormenorizados la compatibilidad sin límites ni restricciones de las tipologías unifamiliar y plurifamiliar, y el Comercial independiente.

De acuerdo con los criterios de ordenación ya expresados, el Residencial Plurifamiliar Protegido, se dispone lindando con la carretera SE-645, por considerar como ya hemos comentado su mayor y mejor accesibilidad.

Al resto de las manzanas de uso Residencial Baja Densidad se les otorga la mayor flexibilidad posible. Para ello se prevé que su ordenación interior se desarrolle mediante Estudio de Detalle o Proyecto Edificatorio de conjunto. De este modo se racionalizan mejor los espacios comunes, públicos y privados, y se da más oportunidad a la diversidad tipológica y de escenarios urbanos.

PAG 0015/0070

05/10/0677 - 086

27 JUNIO 2008

DOCUMENTO COMETIDO A APROBACIÓN

VISADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

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

31 OCT. 2008

EL SECRETARIO

El tercer uso pormenorizado es el Comercial Independiente, que se sitúa en la unión de los dos S.S.G.G., existentes en el sector, por considerar su posición estratégica con respecto al entorno.

#### 4.2 LOS APROVECHAMIENTOS Y SU DISTRIBUCIÓN.

##### 4.2.1 La distribución de los usos pormenorizados del suelo.

En la tabla siguiente se muestra la distribución de las superficies de suelo por usos pormenorizados.

##### Distribución de Superficies en los Usos Globales Residencial y Terciario

###### Usos Públicos

Áreas libres	10.670 m <sup>2</sup> s
Equipamientos	
Docente	6.000 m <sup>2</sup> s
Social (U.G.R.)	1.360 m <sup>2</sup> s
Deportivo	2.050 m <sup>2</sup> s
Viaro	30.738 m <sup>2</sup> s
Infraestructuras	125 m <sup>2</sup> s

**Total Usos Públicos 50.943 m<sup>2</sup>s**

###### Usos Privados

Residencial plurifamiliar Protegida	3.538 m <sup>2</sup> s
Residencial Baja Densidad	48.390 m <sup>2</sup> s
Comercial	3.820 m <sup>2</sup> s
<b>Total Usos Privados</b>	<b>55.748 m<sup>2</sup>s</b>

**TOTAL SECTOR 106.691 m<sup>2</sup>s**

##### 4.2.2 Los aprovechamientos edificatorios y su distribución

En el cuadro siguiente se muestran los aprovechamientos lucrativos de las distintas zonas de usos pormenorizados en que se ha dividido el uso global del Sector.

**Cuadro de aprovechamientos lucrativos**

Denominación	Manzana	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Nº de viviendas
Resid. Plurif. Protegida	M1	3.538,00	7.201,65	51
Comercial	C	3.820,00	3.000,00	
Residencial Baja Densidad	M2	17.472,00	13.651,68	105
	M3	20.711,00	16.182,47	124
	M4	10.207,00	7.975,20	61
	Total	48.390,00	37.809,35	290

Total	55.748	48.011	341
-------	--------	--------	-----

Los aprovechamientos de los usos no lucrativos son los siguientes:

Docente (estimado)	1.980m <sup>2</sup> c
SIPS en U.G.R.	1.360m <sup>2</sup> c
Deportivo	100m <sup>2</sup> c
<b>Total No Lucrativo</b>	<b>3.440m<sup>2</sup>c</b>

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

En Uso Global Residencial:	48.011,00 m <sup>2</sup> c
En Equipamiento Público	3.440,00 m <sup>2</sup> c
<b>Total Sector</b>	<b>51.451,00 m<sup>2</sup>c</b>

##### 4.2.3. Coeficientes de ponderación de usos.

El Plan Parcial debe asignar Coeficientes de Ponderación para los nuevos usos pormenorizados, en nuestro caso el Uso Pormenorizado Comercial y el de la tipología plurifamiliar protegida.

La tipología residencial baja densidad es la mayoritaria por lo que se constituye en tipología característica y por tanto se le debe asignar un valor de referencia de 1,00 u.a./m<sup>2</sup>.

En función de este valor, se establecen los distintos coeficientes de uso pormenorizado a fin de asignar aprovechamientos homogéneos, aún cuando en nuestro caso al ser propietario único, tal situación tiene poca trascendencia en el proyecto de reparcelación.

Para establecer los valores relativos de cada una de las tipologías se ha elaborado un estudio de mercado basado en tipologías similares a las propuestas en el Plan Parcial, calculando en base a ellos el valor del suelo por el método del valor residual.

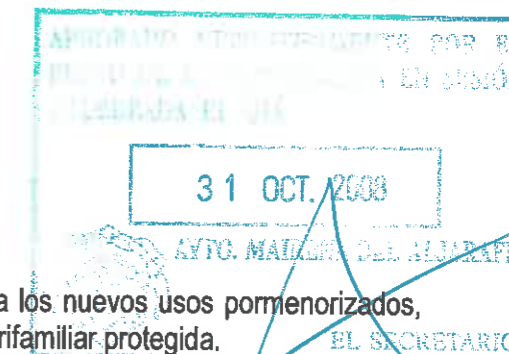
En el caso de la tipología de vivienda plurifamiliar protegida se ha considerado además, como consecuencia de la edificabilidad media resultante por vivienda, la posibilidad de destinar un 15 % de esos aprovechamientos a locales comerciales estableciéndose en consecuencia un coeficiente que resulta de la ponderación de los dos usos.

Por último respecto a los usos comerciales en parcela exclusiva aun cuando no influyen decisivamente en la distribución de aprovechamientos se le asigna un coeficiente de 1,32 superior incluso al terciario exclusivo definido en el P.G.O.U., por estimarse que el producto obtenido presenta una mayor demanda, por su situación y singularidad.

PAG 0016/0070

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
05/006574 - T006  
27 JUNIO 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente





Los coeficientes que se obtiene de esta forma son:

Uso	C.P.
Residencial Baja Densidad	1,0000
Residencial Plurifamiliar Protegida	0,6441
Comercial	1,3200

#### 4.2.4 Aprovechamiento medio y aprovechamiento susceptible de apropiación privada.

El aprovechamiento medio del Sector, por aplicación de los coeficientes del Plan General, es el ya expresado en el apartado anterior. El susceptible de apropiación privada (subjeto) es el 90% del aprovechamiento medio, que resulta de aplicar el coeficiente de aprovechamiento tipo a la superficie del Sector. La diferencia corresponde al Ayuntamiento en concepto de 10% del aprovechamiento tipo y el resto, hasta llegar al techo de aprovechamiento, en concepto de exceso de aprovechamiento.

No obstante en nuestro caso al haber destinado parte del aprovechamiento a tipología de vivienda plurifamiliar protegida, debemos establecer la ponderación de los nuevos usos pormenorizados y tipologías edificatorias, para lo cual deberemos relacionar el aprovechamiento objetivo obtenido con los nuevos coeficientes de ponderación y la superficie total de suelo del sector incluidos los suelos de los S.S.G.G. adscritos obtenidos anteriormente

El aprovechamiento, aplicando los coeficientes del Plan General, es el siguiente:

- Aprovech. total ponderado: $106.691 \times 0,45 =$	48.011 u.a.
- Coeficiente de aprovechamiento medio:	0,431788
- Aprovechamiento medio: $0,431788 \times 106.691 \text{ m}^2 =$	46.068 u.a.

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

EXCESOS DE APROVECHAMIENTO	1.943 u.a.
SUELO A ADSCRIBIR	4.500 m <sup>2</sup> s

De esta forma el suelo total al que corresponderían todos los aprovechamientos del sector sería:

SUPERFICIE SUELOS EN EL SECTOR	106.691 M <sup>2</sup> S
SUPERFICIE SUELOS ADSCRITOS	4.500 M <sup>2</sup> S
<b>TOTAL</b>	<b>111.191 m<sup>2</sup>s</b>

Consideramos ahora los aprovechamientos, una vez aplicados los coeficientes de uso pormenorizados recogidos en este Plan Parcial obteniendo:

	Aprov. Pormenorizado	Coef.	Aprov. Objetivo
Resid. Baja Densidad 85	37,80	1,00	37,80
Comercial	3,00	1,32	3,96
Resid. Plur. Protegida 15	7,20	0,64	4,64
	48,01		46,41

En consecuencia el aprovechamiento correspondiente, incluido el suelo de los s.s.g.g. sería:

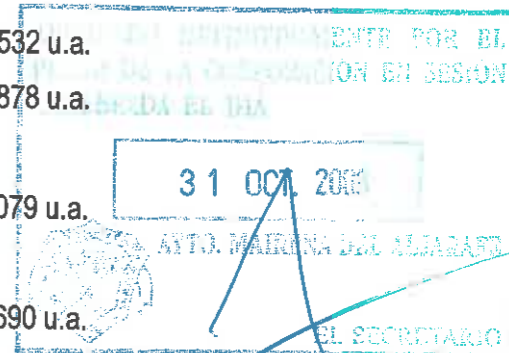
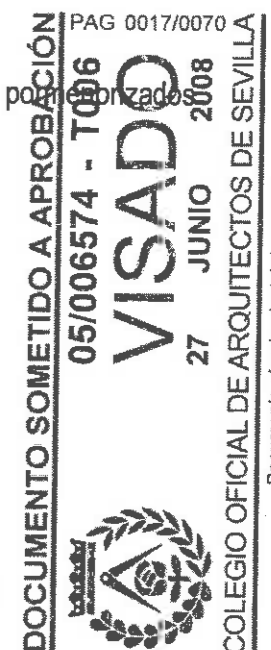
Sup. Suelo	U.A.	Aprov. Medio
111.191	46.410	<b>0,417393</b>

Los aprovechamientos finalmente aplicables serán:

Aprovechamiento objetivo :	46.410 u.a.	
- Coeficiente interno de aprovechamiento:	0,417393	
- Aprovechamiento $0,417393 \times 106.691 \text{ m}^2 =$	44.532 u.a.	
- Exceso de aprovechamiento $0,417393 \times 4.500 =$	1.878 u.a.	
- Aprovechamiento Subjetivo sector:		
	$0,90 \times 44.532 =$	40.079 u.a.
- Aprovechamiento Subjetivo excesos:		
	$0,90 \times 1.878 =$	1.690 u.a.
- 10% de cesión sobre el aprovechamiento medio =	4.453 u.a.	
- 10 % de cesión sobre el exceso de aprovechamiento =	188 u.a.	
- Total aprovechamiento cesiones Ayuntamiento =	4.641 u.a.	

El exceso de aprovechamiento se cede al Ayuntamiento para compensar a los propietarios de suelo de Sistemas Generales. Ya se informó en el apartado nº 2.1.3 de esta Memoria que el propietario de la totalidad del suelo del sector también tenía suelo destinado a Sistemas Generales a los que corresponde el aprovechamiento patrimonializable del 2º Cuatrienio. Por tanto cabría distinguir en el exceso de aprovechamiento el que corresponde a dichos propietarios.

Suelo en Sistemas Generales: 10.346 m<sup>2</sup>s



Suelo adscribible sector SR-15	4.500 m <sup>2</sup> s
Suelo pendiente de adscribir	5.846 m <sup>2</sup> s

### 4.3 ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

#### 4.3.1. El Sistema Viario.

##### 4.3.1.1. Clasificación.

Los planos de Ordenación O-02, y O-03 contienen la definición de la red viaria en cuanto a sus características geométricas y sus secciones transversales, excluidos los pertenecientes al Sistema General Viario cuyos elementos, integrados ordenadamente en la estructura viaria dispuesta por el Plan Parcial, se justifican en el Plan General. En todos los casos la red viaria dispuesta en el Plan Parcial no da acceso a parcelas, sino que desde ellas partirán las vías que formen parte de la ordenación interior de cada manzana.

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

Los elementos que componen cada sección transversal pueden verse con detalle en el Plano de Ordenación O-03. En todos los casos el carril elemental de tráfico rodado es de 3,25m de anchura y la acera mínima de 2,00m. La latitud de las plazas de aparcamiento es de 2,25m.

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

##### a. Distribuidores urbanos.

Determinados en el Plan General, pero no pertenecientes al Sistema General. Se respeta íntegramente el trazado y sección previstos en el Plan General.

- Sección transversal V1.

Compartida con el sector SR-9, en la parte del SR-13 se conforma por dos carriles de 3,25m más una banda de aparcamientos de 2,25 de fondo y un acerado de 3m.

##### b. Vías colectoras.

- Sección transversal V7.

Vía de servicio que discurre por el interior del sector, paralelo al vial ASGV-16 (carretera Mairena-Palomares SE-645), para facilitar los aparcamientos públicos y el acceso a las manzanas que dan frente a dicha carretera. De un solo sentido, con dos carriles de 3,25m cada uno, con aparcamientos en línea de 2,25m. En su latitud se incluye una banda de separación de la SE-645 de 5m (8m si se incluye la acera exterior a dicha separación) que absorbe las bandas de servidumbre y afección de la carretera.

- Sección transversal V2, V2\*.

Es la vía que conecta el ASGV -18 con la vía colectora que lo separa el sector del Sector 9, el Equipamiento Educativo, colindante con el SR-6, y el Deportivo. Se configura como bidireccional de dos carriles de 3,25m cada uno, con aparcamientos en línea de 2,25m de ancho a ambos lados y sendos acerados de 3,15m. Con todo, su latitud es de 17,30m.

A determinada altura, sección V2\*, se ensancha en un carril más, para permitir el acceso a la salida del viario V3.

##### c. Vías secundarias.

Completan la accesibilidad a manzanas, a partir de las vías colectoras.

- Sección transversal V3, V4.

Exclusivamente dispuesta para completar el acceso a las manzanas residenciales que se sitúan en la zona. Su latitud es de 16,00m, bidireccional de 6,50 de calzada, con dos bandas de aparcamiento en cordón de 2,25m y aceras de 3,00m y de 2,00m en el lateral junto al espacio libre.

- Sección transversal V5, V6.

Conecta las dos anteriores, sirve de registro a los lados interiores de las distintas manzanas. Su latitud es de 16,00, con dos bandas de aparcamiento en batería y aceras de 2,50m.

##### 4.3.1.2. Trazado y altimetría.

En el Plano de Ordenación O-03 se contiene la definición geométrica en planta y altura de la red viaria definida en ella. Como puede apreciarse se han dispuesto rectas o con curvas de radios amplios. También se indican, con flechas los sentidos de circulación propuestos.

Del mismo modo la altimetría dada a la red fomenta su adaptación al terreno, al mismo tiempo que permite la evacuación de las aguas pluviales.

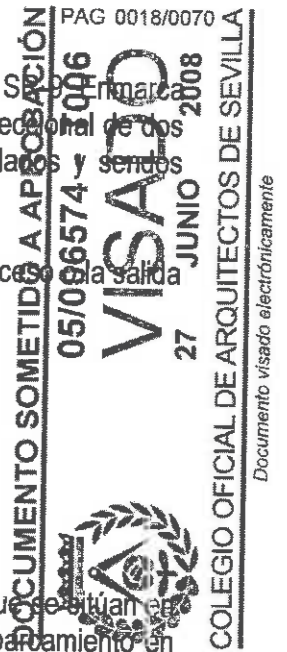
##### 4.3.2. Red de saneamiento.

Se disponen redes unitarias de saneamiento que recogerán tanto las aguas pluviales como las fecales. El trazado esquemático de estas redes se refleja en el Plano de Ordenación O-04. Las conexiones se llevan hasta el ovoide SA-26 SA-25(Ø 1200/1800), en el límite Sur, que discurre por la vía ASVG-18.

Para el cálculo de las redes, se tendrán en cuenta las cuencas vertientes, incluso las situadas fuera del sector. Estos cálculos estarán de acuerdo con las indicaciones de la Compañía Suministradora.

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

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



#### 4.3.3. Red de abastecimiento de agua potable.

Las conexiones se prevén en el ramal denominado por el PGOU como CINTURON SUR AB-12 (Ø 400) que entra por el Suroeste y discurre bajo el viario ASVG-18. Todo ello puede verse en el Plano de Ordenación O-05.

Se pueden tomar como bases de cálculo las siguientes:

Considerando un rango de población inferior a 50.000 habitantes, con un nivel de actividad industrial y comercial media, le correspondería una dotación de 280 litros de agua potable por habitante y día.

En equipamientos, se pueden considerar 20 litros por metro cuadrado y día.

En comercial, 30 litros/m<sup>2</sup> al día.

En riego de jardines: 6 litros/m<sup>2</sup> al día.

En limpieza de calles: 1,5 litros/m<sup>2</sup> al día.

Hidrantes: 8,33 litros/seg por unidad.

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

#### 4.3.4. Red eléctrica y alumbrado público.

##### 4.3.4.1. Red Eléctrica.

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

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

Existe una línea de alta tensión que discurre por el extremo suroeste y que el PGOU determina desmontar.

La alimentación en media tensión se prevé desde la nueva Subestación de Mairena y ubicada al Sureste del sector, a través de la red subterránea de media que discurrirá bajo el vial ASGV-18 y ASGV-16. Desde esta línea partirían los diferentes anillos que abastecen a los centros de transformación necesarios para dotar de suministro eléctrico a la urbanización.

Las dotaciones de electrificación adoptadas son las previstas en el R.E.B.T.

El resultado se recoge en el cuadro siguiente:

uso	uds.	dotación	coef. Simul.	potencia kw.
Residencial	341viv.	9.200 w/viv	1	3.137 Kw
Comercial	3.000m <sup>2</sup> t	100w/m <sup>2</sup>	1	300 Kw
Equipamientos Docente:	6.000m <sup>2</sup> s			
Deportivo:	2.050m <sup>2</sup> s			
SIPS:	1.360m <sup>2</sup> s			
2 C.T.:	125m <sup>2</sup> s			
total:	9.535m <sup>2</sup> s	25 w/m <sup>2</sup>	1	238Kw
Alumbrado Viario	30.738m <sup>2</sup> s	1,75 w/m <sup>2</sup>	1	53Kw
Esp. Libres	10.670m <sup>2</sup> s	1,00 w/m <sup>2</sup>	1	11Kw
		<b>TOTAL</b>		<b>3.739kw</b>

##### 4.3.4.2. Alumbrado Público.

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

Cada red partirá de un centro de transformación mediante un cuadro de alumbrado ubicado en un monolito adyacente.

El nivel de iluminación mínimo previsto será:

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

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

Con fecha 20.03.07, Sevillana-Endesa elabora informe en el que especifica, entre otras puntualizaciones, que para la potencia estimada necesaria, el acceso se encuentra en la nueva subestación de Mairena, denominada "Laminillo".

#### 4.3.5. Red de telefonía y telecomunicaciones.

Se hará conforme a la Ley 32/2003: Ley General de Telecomunicaciones

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

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

Existe un ramal de telecomunicaciones previsto por el PGOU en el borde Sur ASGV-18, al que se hace la acometida a través de una cámara de registro. Desde ésta parten los diferentes anillos que abastecen a cada una de las manzanas del conjunto.

Esta información aparece reflejada en el plano de ordenación O-10.

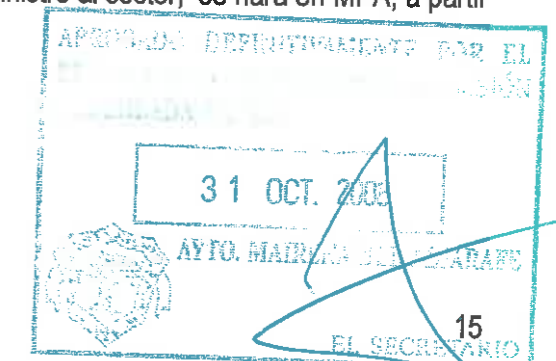
Estas consideraciones se desarrollarán en los correspondientes proyectos de urbanización en coordinación con las especificaciones de las compañías suministradoras. De acuerdo con el informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, de fecha 21.02.07, todas estas especificaciones deberán estar dentro del marco legal recogido en la Ley 32/2003, de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones y en especial con su artículo 26 donde se establece que los instrumentos de planificación territorial deberán recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizarán la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector.

#### 4.3.6. Red de Gas

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

Como se observa en el plano de ordenación O-11, el esquema diseñado acomete al sector desde la línea proyectada por el PGOU en el Sur (ASGV-18). Desde ésta parten los diferentes anillos que abastecen a cada una de las manzanas del conjunto. Este esquema se desarrollará en los correspondientes proyectos de urbanización en coordinación con la Compañía Suministradora.

El informe de Gas Natural de 12.04.07 plantea que el suministro al sector, se hará en MPA, a partir de la red prevista el sector SR-9.



DOCUMENTO COMETIDO A APROBACIÓN  
 PAG 0019/0070  
 05006574 - T06  
 VISADO  
 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

#### 4.3.7. Tratamiento de las áreas libres públicas.

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

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

##### Criterios:

Se diferenciará el tratamiento de las áreas destinadas a estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a jardín.

La elección de las especies plantadas será el adecuado al clima, de modo que se evite que, por su inadaptación, se origine un sobrecoste de mantenimiento.

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

Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como quioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas, incluyendo las zonas ajardinadas y las instalaciones.

Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

Las servidumbres a que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto, a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

#### 4.4 PREVISIONES SOBRE LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.

##### 4.4.1 Elección del Sistema de Actuación.

Se determina como Sistema de Actuación el de Compensación, que coincide con el determinado en el Plan General.

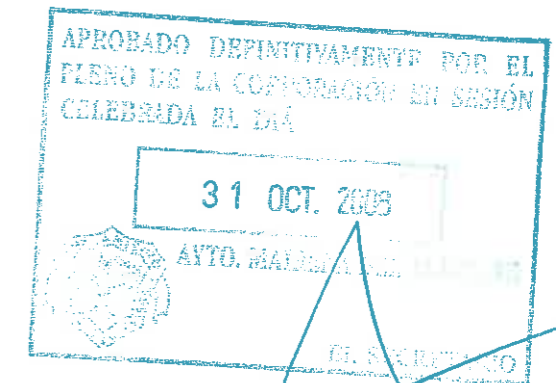
Sevilla, Junio de 2.008.



Francisco Pavón Coloma  
Arquitecto



Manuel Donaire Cazorla  
Arquitecto

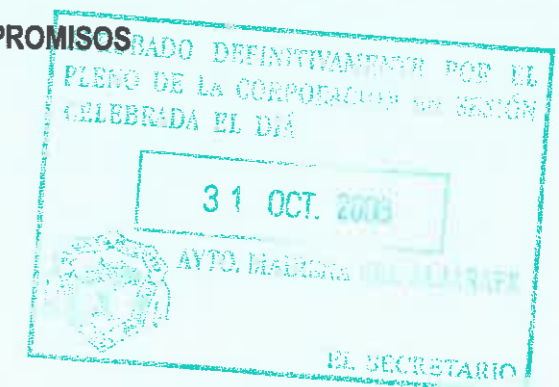
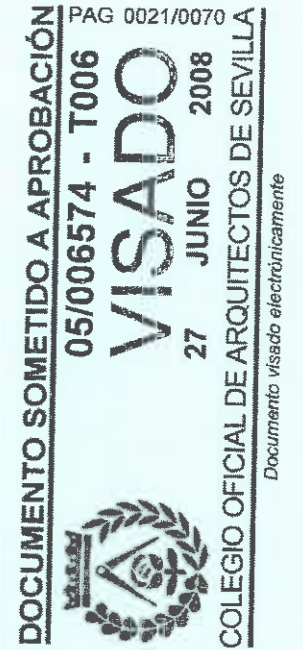


**PLAN PARCIAL SECTOR SR-15 DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE  
MAIRENA DEL ALJARAFE**

**DOCUMENTO Nº 2: ANEXO DE COMPROMISOS**

**INDICE**

1. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL
  - 1.1 Marco Legal
  - 1.2 Justificación de la formulación del Plan Parcial
2. PROPIETARIOS AFECTADOS
3. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
4. COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO.
  - 4.1 Aprovechamiento susceptible de apropiación privada y exceso de aprovechamiento.
  - 4.2 Cargas urbanísticas.
  - 4.3 Programa temporal. Plazos.
  - 4.4 Conservación de la Urbanización
5. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS
6. MEDIOS ECONOMICOS.



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-15  
DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE**

**DOCUMENTO Nº2: ANEXO DE COMPROMISOS**

**1. INICIATIVA Y JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL**

**1.1. MARCO LEGAL**

La iniciativa de la formulación del Plan Parcial del Sector SR-15 pertenece a la sociedad "KLIMT XXI 22.000 S.L." como propietaria de la totalidad del terreno del sector.

El marco legal para la formulación del Plan Parcial lo proporciona la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, aprobado definitivamente, la Innovación Segunda del P.G.O.U. aprobada definitivamente con fecha 10 de Diciembre de 2.007 y además el Convenio Urbanístico suscrito el 13 de Septiembre de 2.002 por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y Unitaria Inmobiliaria S. L., (anterior propietaria de los terrenos) y ratificado posteriormente por el Pleno Municipal, convenio al que, en lo concerniente al sector SR-15, la sociedad KLIMT XXI 22000 S. L. se ha subrogado.

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

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

Por tanto, una vez cumplidos los puntos anteriores, al menos en lo que respecta a "KLIMT XXI 22.000 S.L.", ésta está legitimada para instar al Ayuntamiento la tramitación del Plan Parcial.

**1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

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

1. "La propuesta de ordenación planteada se justifica plenamente al estimarse de interés general, ya que la misma permitirá la ejecución de un trazado viario que supondrá dotar de infraestructura viaria a la zona, lo que reportará una mejora notable no sólo para el entorno sino para la colectividad del municipio, gracias a la gestión y ejecución de Sistemas Generales. Esto permitirá la mayor fluidez y descongestión del tráfico de la zona, permitiendo una mejor accesibilidad y cohesionando distintas barriadas.
2. "Igualmente, la nueva clasificación y calificación de este suelo permitirá, por una parte, la diversificación de usos al concurrir con el residencial y, por otra, articulará los términos municipales de Mairena del Aljarafe y Palomares del Río."

**2. PROPIETARIOS AFECTADOS.**

La totalidad del sector corresponde a un solo propietario, "KLIMT XXI 22.000 S.L.", promotora de este Plan Parcial.

**3. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

El Sistema de Actuación propuesto es el de Compensación, de acuerdo a lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.

**4. COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO.**

**4.1. Aprovechamiento susceptible de apropiación privada y exceso de aprovechamiento**

Es el 90% del aprovechamiento medio del Sector:

Coefficiente de aprovechamiento medio del cuatrienio: 0,431788 u.a./m<sup>2</sup>s  
Superficie del Sector: 106.691m<sup>2</sup>s  
Aprov. medio: 106.691m<sup>2</sup>s x 0,431788 u.a./m<sup>2</sup>s = 46.068u.a.  
Aprovechamiento susceptible de apropiación privada:  
0,90 x 46.068 = 41.461 u.a.

No obstante al destinar la tipología de plurifamiliar a vivienda protegida y una vez aplicados los coeficientes de uso pormenorizado correspondientes se obtienen los siguientes aprovechamientos

		Aprov. Pormenoriz	Coef. Pond	Aprov. Objetivo
Resid Unif		37.809	1,00	37.809
Comercial	85,00%	3.000	1,32	3.960
Resid Plurif. V.P.	15,00%	7.202	0,64	4.641
		48.011		<b>46.410</b>

En consecuencia el aprovechamiento correspondiente, incluido el suelo de los S.S.G.G. sería:

Sup. Suelo	U.A.	Aprov. Medio
111.191	46.410	<b>0,417393</b>

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0022/0070

05/00574 T006

VISTADO

27 JUNIO 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

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

31 OCT. 2008

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE

EL SECRETARIO

Los aprovechamientos finalmente aplicables serán:

Aprovechamiento objetivo		46.410 u.a.
- Coeficiente de aprovechamiento:		0,417393
- Aprovechamiento medio: $0,417393 \times 106.691 \text{ m}^2\text{s} =$		44.532 u.a.
- Exceso de aprovechamiento $0,417393 \times 4.500 \text{ m}^2\text{s} =$		1.878 u.a.
- Aprovechamiento Subjetivo sector:		
	$0,90 \times 44.532 =$	40.079 u.a.
- Aprovechamiento subjetivo excesos:		
	$0,90 \times 1.878 =$	1.690 u.a.
- 10% de cesión sobre el aprovechamiento medio =		4.453 u.a.
- 10 % de cesión sobre el exceso de aprovechamiento =		188 u.a.
- Total aprovechamiento cesiones Ayuntamiento =		4.641 u.a.

El exceso de aprovechamiento se cede al Ayuntamiento para compensar a los propietarios de suelo de Sistemas Generales. Ya se informó en el apartado nº 2.1.3. de esta Memoria que el propietario de la totalidad del suelo del sector también tiene suelo destinado a Sistemas Generales cuyo aprovechamiento subjetivo le corresponde. Por tanto cabría distinguir el exceso de aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios a adscribir preferentemente en el sector.

Suelo en Sistemas Generales:	10.346m <sup>2</sup> s
Suelo adscribible sector SR-15	4.500m <sup>2</sup> s
Suelo pendiente de adscribir al propietario único del sector	5.846m <sup>2</sup> s

#### 4.2. Cargas urbanísticas

Son las siguientes, de acuerdo con los condicionantes del PGOU, y del convenio suscrito:

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

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

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

#### b. Cesión gratuita al Ayuntamiento de:

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

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

#### 4.3. Programa temporal. Plazos.

- Presentación del Proyecto de Reparcelación, al ser propietario único, en el plazo de cuatro meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Presentación del Proyecto de Urbanización en el plazo de seis meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- La urbanización del Sector deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro años desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

#### 4.4. Conservación de la Urbanización.

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

#### 5. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

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

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



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
05/006574 - T006  
VISADO  
27 JUNIO 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

## 6. MEDIOS ECONÓMICOS

La empresa promotora del Plan Parcial, "KLIMT XXI 22.000 S. L." posee medios económicos suficientes para la ejecución por sí misma de las obras de urbanización, ya que su actividad como sociedad es la de la promoción inmobiliaria, con una amplia trayectoria en la ejecución de este tipo de urbanizaciones y sólida implantación en Andalucía.

Sevilla, Junio de 2.008.



Francisco Pavón Coloma  
Arquitecto



Manuel Donaire Cazorla  
Arquitecto

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
05/006574 - T006  
VISADO  
27 JUNIO 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
PAG 0024/0070  
Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
PLANO Nº 15 DE URBANIZACIÓN  
SECCIÓN Nº 1511  
31 OCT. 2008  
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
EL SECRETARIO



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-15  
DE LA REVISIÓN DEL PGOU  
DE  
MAIRENA DEL ALJARAFE**

**DOCUMENTO Nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS**

**ÍNDICE**

**TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

**TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**CAPITULO 1º: Calificación del suelo**

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

**Sección 1ª: Actuaciones previas para el desarrollo del sector**

**Sección 2º: Estudios de Detalle.**

**Sección 3ª: Proyectos de Parcelación**

**Sección 4ª: Proyectos de Urbanización**

**Sección 5ª: Proyectos de Obras de Urbanización**

**Sección 6ª: Requisitos para poder edificar.**

**TITULO III: NORMAS DE EDIFICACION**

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

**CAPITULO 2º: Condiciones comunes a todas las zonas.**

**CAPITULO 3º: Ordenanzas particulares de cada zona**

**Sección 1ª: Intensidades de aprovechamiento por zonas**

**Sección 2ª: Zona 1. Residencial Plurifamiliar Protegida**

**Sección 3ª: Zona 2. Residencial Baja Densidad**

**Sección 4ª: Zona 3. Equipamiento Comercial**

**Sección 5ª: Zona 4. Equipamiento Deportivo**

**Sección 6ª: Zona 5. Equipamiento Escolar**

**Sección 7ª: Zona 6. Equipamiento Social.**

**Sección 8ª: Zona 7. Centros de Infraestructura**

**Sección 9ª: Zona 8. Espacios Libres Públicos**

**Sección 10ª: Zona 9. Viario**

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
05/006574 - T006  
27 JUNIO 2008  
VISADO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
PAG 0025/0070  
Documento visado electrónicamente

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

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-15  
DE  
MAIRENA DEL ALJARAFE**

**DOCUMENTO Nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS**

**TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Ámbito territorial**

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el Sector R-15 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, con la delimitación que consta en el Plano de Información I-02 del presente Plan Parcial, así como la Innovación Segunda del PGOU, que en su artículo 11.28: Condiciones de la edificación, introduce, para el Uso Global Residencial Unifamiliar (Baja Densidad) la posibilidad de combinar sin límites ni restricciones en el desarrollo de usos pormenorizados las tipologías de vivienda plurifamiliar y unifamiliar.

**Artículo 2. Vigencia y modificación.**

- 1.- El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos y por el procedimiento legalmente aplicable.
- 2.- Se entenderá por modificación el cambio de cualquier elemento de la ordenación que no afecte a determinaciones obligatorias impuestas por el Plan General

**Artículo 3. Documentación e interpretación.**

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

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

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

- a. Memoria: es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.
- b. Planos de Información: son determinantes para la delimitación del Sector. En lo demás tienen carácter meramente informativo.

- c. Planos de Ordenación: tienen carácter normativo, excepto en lo que expresamente muestren con carácter indicativo, además de los esquemas de infraestructuras que son también indicativos. Las condiciones de cálculo de las infraestructuras tienen el carácter de mínimas.
- d. Plan de Etapas: tiene carácter normativo en los aspectos que desarrolla.
- e. Estudio Económico y Financiero: su evaluación económica tiene carácter regulante para la prestación de las garantías legales. El Proyecto de Urbanización podrá establecer otras cantidades basadas en las determinaciones técnicas y económicas que contenga.
- f. La documentación escrita prevalece sobre la gráfica. Los planos de mayor escala prevalecen sobre los de menor escala.

**TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**CAPITULO 1º CALIFICACION DEL SUELO**

**Artículo 4. Zonificación**

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

**Artículo 5. Zona 1: Residencial Plurifamiliar Protegida**

- 1.- Uso y dominio privado.
- 2.- Uso dominante: residencia plurifamiliar destinada a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, en edificación con accesos comunes  
Uso complementario comercial en planta baja del bloque

**Artículo 6. Zona 2: Residencial Baja Densidad.**

- 1.- Uso y dominio privado
- 2.- Uso dominante: residencial con tipología unifamiliar y plurifamiliar que se podrá combinar sin límites ni restricciones
- 3.- Uso compatible: Comercial.

**Artículo 7. Zona 3: Equipamiento Comercial**

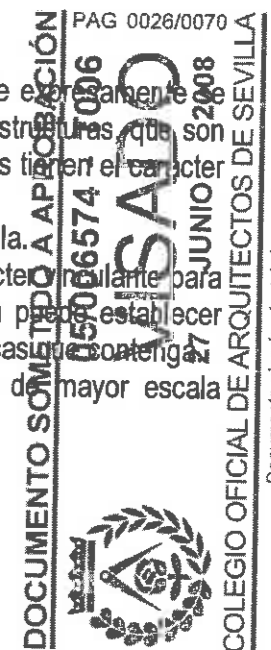
- 1.- Uso y dominio privado
- 2.- Uso dominante: Comercial

**Artículo 8. Zona 4: Equipamiento Deportivo**

- 1.- Uso y dominio público
- 2.- Uso dominante: Equipamiento deportivo.

**Artículo 9. Zona 5: Equipamiento Escolar**

- 1.- Uso y dominio público
- 2.- Uso Exclusivo: Escolar



- Artículo 10 Zona 6: Equipamiento Social.
- 1.- Uso y dominio público
  - 2.- Uso exclusivo: equipamiento comunitario.

- Artículo 11 Zona 7: Centros de Infraestructura.
- 1.- Uso y dominio público.
  - 2.- Uso exclusivo: Infraestructuras.

- Artículo 12 Zona 8: Espacio libre público
- 1.- Uso y dominio público
  - 2.- Uso exclusivo: áreas libres ajardinadas, de esparcimiento y recreo

- Artículo 13. Zona 9: Viario
- 1.- Uso y dominio público
  - 2.- Uso exclusivo: viario rodado o peatonal.

## CAPITULO 2º REGULACION DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANISTICO

### Sección 1ª Actuaciones previas al desarrollo del Sector

- Artículo 15. Las facultades de parcelación y desarrollo mediante Estudio de Detalle, del Sector no podrán ser ejercitadas hasta tanto el Plan Parcial no haya sido definitivamente aprobado. Además, las de edificación contempladas no podrán ser ejercitadas sin que se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente, se hayan abonado las cargas de ejecución de los Sistemas Generales y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo la posibilidad de edificación simultánea con la urbanización regulada en la Sección-6ª de este Capítulo, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

### Sección 2ª Estudios de Detalle

- Artículo 16. Obligatoriedad.
- Es obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle cuando el Proyecto de edificación no comprenda al menos una manzana completa de las definidas en el Plano de Zonificación, así como para los fines contemplados en el Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En cualquier caso respetarán las limitaciones del apartado 2 del citado Artículo 15.

- Artículo 17. Ámbito.
- El ámbito mínimo será el de una manzana completa, pudiendo abarcar más de una manzana, siempre que sean contiguas.

- Artículo 18. Objeto.
- Tienen por objeto completar o adaptar las previsiones del Plan Parcial para el ámbito objeto del Estudio de Detalle y, para ello, podrán:

- a. Establecer, en desarrollo de los objetivos del Plan Parcial:
  - La ordenación de los volúmenes, las dotaciones y espacios libres de uso común, de carácter público o privado.
  - El trazado local del viario interior a la manzana con sus alineaciones y rasantes, diferenciando el viario rodado, que deberá ser preferentemente de tráfico compartido rodado-peatonal-bici, del viario exclusivamente peatonal configurando entre ambos una malla que permita el acceso peatonal a las distintas edificaciones y dotaciones. El viario rodado deberá disponerse de tal manera que no pueda ser utilizado como alternativa para el tráfico de paso.
  - Establecer las alineaciones interiores que separan los usos privativos de los comunes.
- b. Reajustar las alineaciones y rasantes del viario que afecten a la manzana.

- Artículo 19. Contenido.
- a. La Memoria comprenderá la justificación de:
    - La conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para el logro de los objetivos que se persiguen.
    - La solución adoptada.
    - La inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación.
    - El cumplimiento de las condiciones básicas del Plan Parcial.
    - La inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.
    - Que no existe incremento de la edificabilidad.
  - b. Se incluirá un cuadro de características cualitativas que exprese, en comparación con la normativa de aplicación:
    - La ocupación del suelo.
    - Las alturas de edificación en relación con las rasantes del viario o del terreno, según proceda.
    - La edificabilidad.
    - El número de viviendas.

### Sección 3ª Proyectos de Parcelación.

- Artículo 20. Obligatoriedad.
- Será obligatorio el Proyecto de Parcelación cuando se trate de la división de una manzana o parcela de adjudicación del Proyecto de Reparcelación.



- Artículo 21. Contenido.  
El Proyecto de Parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos.
- a.- Memoria justificativa de la procedencia de la solución adoptada. Deberá contener las tablas necesarias referidas al plano, con las dimensiones de superficie, edificabilidad y ocupación, debiendo justificar el no sobrepasar los parámetros urbanísticos del Plan Parcial, referidos a la manzana o parcela original. Además, deberá describir, si las hubiese, las cargas, afecciones y servidumbres que afectasen a los terrenos para futuras transmisiones, estableciendo su mantenimiento o supresión, según los casos.
  - b.- Planos a escala mínima 1:500 del replanteo de los límites, ángulos de encuentro y superficie de cada una de las parcelas numeradas con referencia a las tablas de la Memoria.

**Sección 4ª. Proyectos de urbanización**

- Artículo 22. Contenido  
Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo determinado en el Título VII y en el Artículo 11.22 (Título XI, Capítulo III) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.

- Artículo 23. Requisitos
- 1.- El Proyecto de Urbanización abarcará la totalidad del sector, que podrá dividirse en fases, debidamente justificadas.
  - 2.- Los propietarios adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector y del Proyecto de Urbanización correspondiente.

- Artículo 24. Características de las infraestructuras:  
Son las establecidas en el Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan General, así como en lo especificado en la Memoria de la Ordenación del Plan Parcial, en el Capítulo correspondiente a la Ordenación de las Infraestructuras

**Sección 5ª.- Proyectos de obras de urbanización**

- Artículo 25. Obligatoriedad.  
Cuando una manzana no vaya a ser objeto de un proyecto único de edificación será necesaria la obtención de licencia municipal de obras de urbanización, para lo que será necesario presentar al Ayuntamiento un proyecto de obras de urbanización, que desarrolle de las determinaciones técnicas necesarias para la ejecución de las obras e infraestructuras relativas a la ordenación interior de la manzana, según las previsiones del Estudio de Detalle.

- Artículo 26. Contenido y determinaciones.

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

**Sección 6ª. Requisitos para poder edificar**

- Artículo 27. Edificación simultánea con la edificación

1. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos.
  - a. Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Parcelación correspondiente, y hayan sido abonadas las cargas correspondientes a los Sistemas Generales.
  - b. Que la infraestructura básica del sector en su totalidad o que, por el estado de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, como máximo, igual que el de la edificación.
  - c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - d. Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.
2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o de cada una de sus fases: el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Proyecto y su conexión con las redes generales municipales, tanto en las redes de servicio como en el propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan, a excepción de la pavimentación y las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.
3. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las concesiones de licencia correspondiente:
  - a. Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacios libres ajardinados de carácter privado.
  - b. La pavimentación de acerados del viario y la plantación de parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario público.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
05/006574 T006  
VISADO  
27 JUNIO 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA  
31 OCT. 2008

Documento visado electrónicamente

4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubieran irrogado. Asimismo comportará, si es necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

### TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION

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

- Artículo 28. Protección del uso del viario.
- 1.- Las obras sobre solares deberán estar valladas sin sobrepasar las alineaciones públicas establecidas en el Plan Parcial. El vallado deberá tener dos metros de altura mínima y, cuando exista una edificación a menos de seis metros de distancia, deberá ser opaco y resistente a los impactos. Se permite el vallado con tela metálica sólo cuando las edificaciones colindantes se encuentren a mayor distancia.
  - 2.- Cuando esté debidamente justificado y así conste en la licencia municipal de obra, se podrán ocupar espacios públicos de viario. En este caso se dispondrá siempre de una señalización adecuada en calzadas de tráfico rodado, con señales luminosas nocturnas y vallas reflectantes. Asimismo, en los casos que exista peligro de caída de materiales, se dispondrá además de las medidas de seguridad de la propia edificación, de un paso peatonal cubierto con tablas a lo largo del acerado colindante con la obra.
- Artículo 29. Accesos.
- 1.- Los accesos de las obras deberán estar claramente señalizados con placas de tráfico o señales luminosas, visibles desde una distancia mínima de 20 metros.
  - 2.- No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así lo previese la licencia de obra, con vallas, tablas, etc., para facilitar la entrada en la obra. En los acerados se señalará la entrada a las obras de los vehículos necesarios y se establecerá la protección necesaria para mantener el tráfico de peatones con las mínimas interferencias.
  - 3.- Los desperfectos causados por los accesos a las obras en las vías públicas deberán ser los mínimos posibles y estar subsanados por completo previamente a la petición de licencia municipal de ocupación.
- Artículo 30. Conexión con las redes de servicio.
- En cualquier obra de conexión con una de las redes de infraestructura que estuviesen en servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte que impidan el corte provisional del mismo a otros usuarios, con la obligación de la reposición a su estado primitivo, previa la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

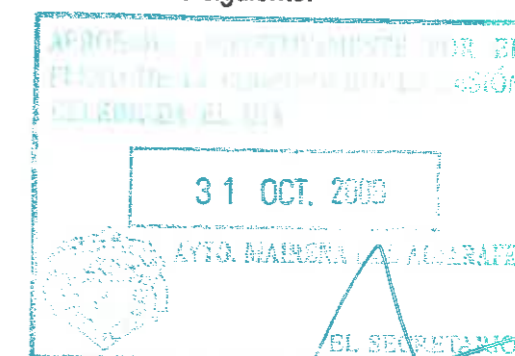
#### CAPITULO 2º. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

- Artículo 31. Terminología de conceptos.
- El presente Plan Parcial se rige por la terminología de conceptos contenida en el Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.
- Artículo 32. Normas generales de edificación.
- Se regirá, en lo que le sea de aplicación y salvo determinaciones distintas a la Ordenanza Particular que corresponda, por lo establecido en el Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.
- Artículo 33. Normas generales de uso.
- 1.- Los usos pormenorizados del suelo y la edificación, que se determinan en las respectivas Ordenanzas Particulares de cada Zona, se regirán por lo determinado en el Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.
  - 2.- Los usos compatibles son los que se determinan en la Ordenanza Particular respectiva, en coherencia con las determinaciones generales de uso.
- Artículo 34.- Normas generales de estética.
- Son de aplicación las contenidas en el Capítulo 5 del Título VI de de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.

#### CAPITULO 3º.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

##### Sección 1ª.- Intensidades de aprovechamiento por zonas

- Artículo 35.- Intensidades de aprovechamiento lucrativo: son, para cada manzana delimitada en el Plano de Ordenación nº 1 de Zonificación del Plan Parcial las del cuadro siguiente.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/008574 - T006  
 VISADO  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

Cuadro de aprovechamientos lucrativos

Denominación	Manzana	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2c)	Nº de viviendas
R. Plurif. Protegida	M1	3.538,00	7.201,85	51
Comercial	C	3.820,00	3.000,00	
R. Baja Densidad	M2	17.472,00	13.651,88	105
	M3	20.711,00	16.182,47	124
	M4	10.207,00	7.975,20	61
	Total	48.390,00	37.809,35	290
<b>Total</b>		<b>55.748</b>	<b>48.011</b>	<b>341</b>

**Sección 2ª. Zona 1: Residencial Plurifamiliar Protegida**

**Artículo 36. Condiciones de la edificación**

**1. Condiciones de parcela**

**a. Parcela mínima**

Superficie:	1.100,00m <sup>2</sup> s
Lindero frontal mínimo:	45,00m.l.
Lindero posterior mínimo:	45,00m.l.
Fondo mínimo de parcela:	25,00m.l.

**b. Alineaciones:** En el plano de Ordenación O-01 (Zonificación) se establece la alineación oficial exterior. No se determina alineación interior.

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

**2. Condiciones de posición de la edificación**

**a. Retranqueos respecto a linderos.**

No se permiten retranqueos en alineaciones a viario, se permiten retranqueos con respecto a los espacios libres que serán uniformes para cada una de las fachadas.

**b. Distancia entre edificaciones.**

Entre fachadas (frontal o trasera): Una vez la del edificio de mayor altura

Entre fachada frontal o trasera y fachada lateral (en su caso): La mitad de la altura del edificio más alto.

**3. Condiciones de ocupación del suelo por la edificación**

**a. Coeficiente máximo de ocupación:** 60% de la superficie de la parcela.

**b. Superficie mínimo libre de parcela:** el 40% restante., que podrá configurarse como espacio libre privado.

c. Fondo máximo edificable: 25m.l.

**4. Edificabilidad máxima.**

a. De Manzana: Se establece para cada una en el cuadro del Artículo 36

b. De parcela: es la resultante de dividir la edificabilidad máxima de la manzana por la superficie de la misma, según el cuadro del Artículo 35 y multiplicar el cociente por la superficie de la parcela.

c. Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán a efectos de superficie máxima edificable.

d. Mediante un proyecto de edificación que comprenda la totalidad de la manzana, en su caso, mediante un Estudio de Detalle podrá establecerse una distribución de volúmenes que permita, mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación, determinar parcelas edificables con un coeficiente de edificabilidad distinto al obtenido mediante la aplicación del apartado b. de este Artículo, siempre que dicho proyecto de Parcelación comprenda la totalidad de la Manzana y demuestre que no se supera la edificabilidad máxima de la misma.

**5. Condiciones de volumen**

a. Altura máxima total: 4 plantas

b. Altura máxima de cornisa: 15m.l.

c. Forma de medición de la altura: Según el Artículo 6.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.

d. Escalonamiento de la edificación: La limitación en cuanto a altura de la edificación habrá de cumplirse en cada uno de los escalonamientos de la misma, si los hubiere.

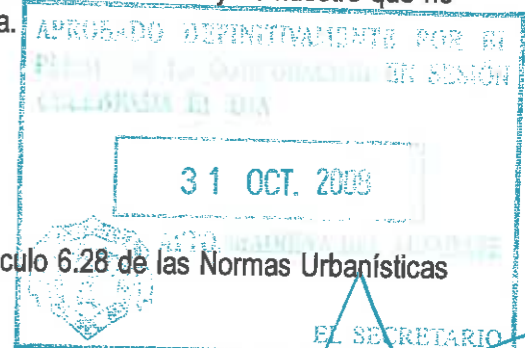
e. Construcciones por encima de la altura máxima: por encima de la altura máxima total no se admite construcción alguna excepto castilletes de escalera, cuarto de máquinas de ascensor y R.I.T.I. Por encima de la altura de cornisa se admiten todas las posibilidades del Artículo 6.30.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe

**Artículo 37.-Condiciones de uso.**

1. Uso dominante: Residencial plurifamiliar destinada a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección. La planta baja excluyendo las superficies destinadas a accesos a viviendas podrá ser de uso comercial.

**2. Uso complementario:**

a. Comercial bajo bloque, despachos profesionales, consultas médicas, pequeños talleres de reparación artesanal (relojería, joyería y similares); hostelería sin actividad musical, salones recreativos, etc.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 PAG 0030/0070  
 65006574 - T006  
 VISADO  
 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

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

3. Usos Compatibles:

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

3. Condiciones de los usos complementarios:

- a. No podrán consumir mayor edificabilidad de la asignada en este Plan Parcial y deberán situarse en planta baja de los bloques destinados a residencial colectiva.
- b. En todos los casos habrán de cumplir las condiciones generales de edificación y uso de la Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe que les sean de aplicación.

4. Condiciones de los usos compatibles:

- a. Los situados en edificio compartido destinado a viviendas, se atenderán a lo especificado para dichos casos en los Capítulos 4º y 5º del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.
- b. En todos los casos habrán de cumplir las condiciones de generales de edificación y uso de la Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe que les sean de aplicación.

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

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

**Sección 3ª. Zona 2: Residencial Baja Densidad**

Artículo 38. Condiciones de ordenación de cada Manzana.

1. La Innovación Segunda del PGOU, permite compatibilizar para el uso global Residencial Baja Densidad, las tipologías plurifamiliar y unifamiliar sin límites ni restricciones, facilitando de esta forma, en lo posible, la deseable diversificación tipológica, permitiendo la mayor eficacia en la distribución del suelo neto edificable, así como una mayor flexibilidad en la distribución de los suelos destinados a viarios de acceso a la edificación, dotaciones privadas y aparcamientos públicos.
2. De acuerdo con el artículo 13 de la Ley 7/2.002, el Plan Parcial debe contener en sus aspectos las ordenanzas que regulen la ordenación del sector.
3. Para hacer compatibles ambas opciones, se establecen las ordenanzas para los supuestos en que la ordenación se realice con tipologías plurifamiliar o unifamiliar de manera exclusiva, para lo cual se desarrollan para las parcelas resultantes de la ordenación las siguientes condiciones:

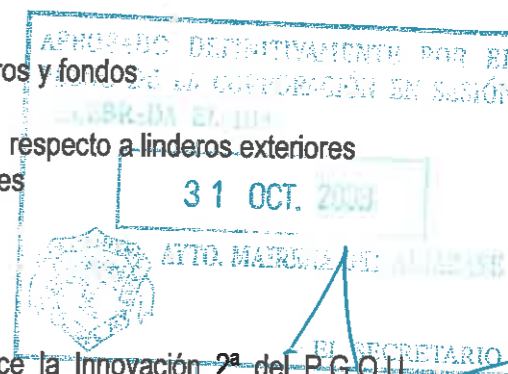
- Condiciones mínimas de superficie, linderos y fondos
- Alineaciones exteriores
- Condiciones de posición de la edificación, respecto a linderos exteriores
- Condiciones de posición entre edificaciones
- Longitudes máximas de fachada
- Ocupaciones máximas de parcela
- Volúmenes y edificabilidades máximas.

Por último y al objeto de permitir, tal y como establece la Innovación 2ª del P.G.O.U. aprobada definitivamente, combinar sin límites ni restricciones ambas tipologías, se posibilita que, para el supuesto de combinación de ambas tipologías, la ordenación interior, se deba desarrollar posteriormente mediante Estudio de Detalle o Proyecto Edificatorio del conjunto de la manzana.

4. Los Estudios de Detalle o Proyectos de Edificación de manzana deberán cumplir al menos los siguientes requisitos a efectos de su ordenación:

- a. Determinarán la disposición de todos y cada uno de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias que intervengan en la ordenación de la manzana y, si fuese necesario, el viario interior de acceso a las distintas edificaciones de cada uso pormenorizado o tipología edificatoria.
- b. La asignación de parcelas de uso común o de uso privativo, a cada uso pormenorizado o tipología edificatoria, con la determinación del aprovechamiento que corresponde a cada una.
- c. Las alineaciones de las parcelas privativas edificables respecto de las parcelas de uso común, si las hubiera, así como los retranqueos a dichas alineaciones.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN  
 05/006574 - T006  
 Aprobado JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



- d. Las alineaciones entre parcelas privativas edificables, así como los retranqueos a dichas alineaciones
  - e. En su caso, las parcelas de uso común destinadas a dotaciones privadas y espacios libres y de uso deportivo.
  - f. La tipología edificatoria será la resultante de aplicar sin límites ni restricciones, la combinación de la tipología unifamiliar en cualquiera de sus variantes: adosada, pareada o aislada, junto con la plurifamiliar.
5. En el supuesto de actuación parcial de una manzana, será necesario previamente la aprobación del Proyecto de Parcelación, cuyo ámbito deberá ser la manzana completa.

Artículo 39. Condiciones de la edificación:

2. Condiciones de parcela de uso privativo tipología unifamiliar:

a. Parcela mínima

1. Unifamiliar adosada o agrupada:

Superficie:	90m <sup>2</sup> s
Lindero frontal mínimo:	6m.l.
Lindero posterior mínimo:	6m.l.
Fondo mínimo de parcela:	15m.l.

2. Unifamiliar pareada:

Superficie:	162m <sup>2</sup> s
Lindero frontal mínimo:	9m.l.
Lindero posterior mínimo:	9m.l.
Fondo mínimo de parcela:	18m.l.

3. Unifamiliar aislada:

Superficie:	375m <sup>2</sup> s
Lindero frontal mínimo:	15m.l.
Lindero posterior mínimo:	15m.l.
Fondo mínimo de parcela:	25m.l.

3. Condiciones de parcela de uso privativo tipología plurifamiliar:

1. Plurifamiliar:

Superficie:	1500m <sup>2</sup> s
Lindero frontal mínimo:	50m.l.
Lindero posterior mínimo:	50m.l.
Fondo mínimo de parcela:	30m.l.

4. Alineaciones: En el plano de Ordenación O-01 (Zonificación) se establece la alineación oficial exterior de manzana.

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

6. Condiciones de posición de la edificación:

Separación a linderos

a. Respecto a linderos exteriores.

No se exigen, exceptuando las viviendas afectadas por la afectación de la carretera SE-645, en las que se exige el de la propia afectación (25m. con respecto al margen de la carretera).

b. Respecto a linderos interiores que no den a viario  
Mínimo 3m.l.

c. Distancia mínima entre edificaciones.

La mitad de la altura del edificio más alto con un mínimo de 6m.l.

d. Longitud máxima de fachada:

En disposiciones edificatorias continuas se establece una longitud máxima de 60m.l.

e. Patios

En edificación agrupada se permiten patios de parcela abiertos y cerrados, mancomunados o no, que se regirán por las condiciones higiénicas establecidas en la Sección 2ª, Capítulo 4 del Título VI de Condiciones Generales de la Edificación.

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

a. En unifamiliar adosada o agrupada: 80%

b. En unifamiliar pareada o aislada: 70%

c. En plurifamiliar 60%

d. En ordenaciones mixtas, el resultado de aplicar proporcionalmente para cada tipología sus porcentajes de ocupación máximos

8. Edificabilidad máxima.

a. De Manzana: Se establece para cada una en el cuadro del Artículo 35.

b. De parcela: Es la resultante de dividir la edificabilidad máxima de la manzana por el número de viviendas asignado a la misma, según el cuadro del Artículo 35. y multiplicar el cociente por la superficie de la parcela.

c. Mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación, en su caso, se podrán determinar parcelas edificables con un coeficiente de edificabilidad distinto al obtenido mediante la aplicación del apartado b de este Artículo, siempre que demuestre que no se supera la edificabilidad máxima de la Manzana, el ámbito del Proyecto de Parcelación deberá ser la manzana completa.

PAG 0032/0070  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
05/009574 - T006  
VISADO  
27 JUNIO 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
PLANO DE ORDENACIÓN EN SESIÓN  
DEBIDA EL DÍA  
31 OCT. 2008  
EL SECRETARIO



- d. Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán a efectos de superficie máxima edificable.

9. Condiciones de volumen

1. Unifamiliar

- a. Altura máxima total: 3 plantas  
b. Altura máxima de cornisa: 9,50m.l.  
c. Forma de medición de la altura: Según el Artículo 6.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.  
d. Escalonamiento de la edificación: La limitación en cuanto a altura de la edificación habrá de cumplirse en cada uno de los escalonamientos de la misma, si los hubiere.  
e. Construcciones por encima de la altura máxima: por encima de la altura máxima total no se admite construcción alguna.

2. Plurifamiliar

- a. Altura máxima total: 4 plantas  
b. Altura máxima de cornisa: 15,00m.l.  
c. Forma de medición de la altura: Según el Artículo 6.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.  
d. Escalonamiento de la edificación: La limitación en cuanto a altura de la edificación habrá de cumplirse en cada uno de los escalonamientos de la misma, si los hubiere.  
e. Construcciones por encima de la altura máxima: por encima de la altura máxima total no se admite construcción alguna excepto castilletes de escalera, cuarto de máquinas de ascensor y R.I.T.I. Por encima de la altura de cornisa se admiten todas las posibilidades del Artículo 6.30.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.

Artículo 40. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Residencial Baja Densidad que permite las tipologías plurifamiliar y unifamiliar sin límites ni restricciones.
2. Usos compatibles:
- a. Alojamiento colectivo, en edificio exclusivo o en edificio destinado total o parcialmente a viviendas.
- b. Hospedaje en establecimiento hotelero o de apartamentos turísticos, en edificio exclusivo o en edificio destinado total o parcialmente a viviendas.
- c. Comercio y oficinas, en edificio exclusivo o en edificio destinado total o parcialmente a viviendas.
- d. Recreativo y hostelería en instalaciones sin actividad musical, en edificio destinado parcial y predominantemente a viviendas.
- e. Los usos pormenorizados correspondientes a Equipamiento Comunitario, excepto academias de baile, danza o similares, así como el uso deportivo y otros servicios

urbanos recogidos en el apartado 2.2.e) y f) del Artículo 5.27 Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.

3. Condiciones de los usos compatibles:

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

4. Usos complementarios:

Aparcamiento privado en la proporción y con las condiciones del Artículo 5.44, y de la Sección 6ª, Capítulo 4 del Título VI de Condiciones Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe. Dichos aparcamientos se resolverán en sótano colectivo, excepto en la tipología de vivienda pareada o aislada, donde podrán disponerse en garaje individual, bien en sótano o en superficie de parcela

5. Usos prohibidos:

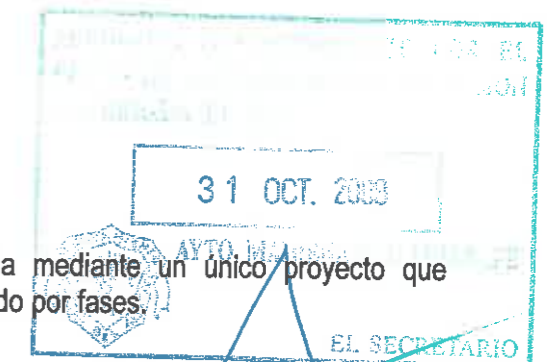
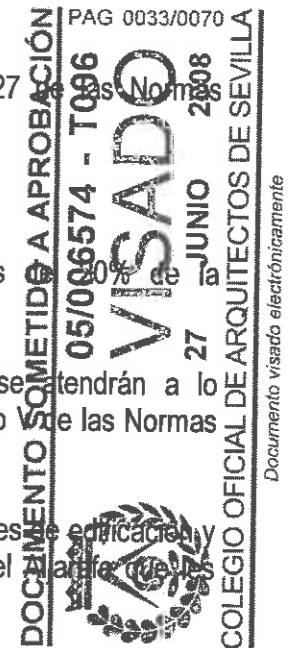
Aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.

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

Sección 4ª. Zona 3: Comercial

Artículo 41. Condiciones de la edificación.

1. Tipología edificatoria: Edificación exenta definida mediante un único proyecto que abarcará toda la Manzana y que podrá ser ejecutado por fases.
2. Condiciones de parcela:
- a. Parcela mínima: 1.000m<sup>2</sup> de superficie y fondo el de la Manzana.
- b. Alineación exterior: la de la Manzana. No se establece alineación interior.
3. Retranqueos respecto a linderos: no se exige a linderos que coincidan con alineaciones oficiales.
4. Edificabilidad máxima.
- a. De Manzana: Se establece en el cuadro del Artículo 35.



- b. De parcela: es la resultante de dividir la edificabilidad máxima de manzana por la superficie de la misma, según el cuadro del Artículo 35 y multiplicar el cociente por la superficie de la parcela.
  - c. Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán a efectos de superficie máxima edificable.
  - d. Mediante un proyecto de edificación que comprenda la totalidad de la manzana podrá establecerse una distribución de volúmenes que permita, mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación, determinar parcelas edificables con un coeficiente de edificabilidad distinto al obtenido mediante la aplicación del apartado b. de este Artículo, siempre que dicho proyecto de Parcelación comprenda la totalidad de la Manzana y demuestre que no se supera la edificabilidad máxima de la misma.
5. Condiciones de volumen
- a. Altura máxima total: 2 plantas
  - b. Altura máxima de cornisa: 10m.l.
  - c. Forma de medición de la altura: Según el Artículo 6.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.
  - d. Escalonamiento de la edificación: La limitación en cuanto a altura de la edificación habrá de cumplirse en cada uno de los escalonamientos de la misma, si los hubiere.
6. Construcciones por encima de la altura máxima: por encima de la altura máxima total no se admite construcción alguna. Por encima de la altura de cornisa se admiten todas las posibilidades del Artículo 6.30.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe

Artículo 42. Condiciones de uso.

- 1. Uso dominante: Comercial.
- 2. Usos compatibles: Despachos profesionales, consultas médicas, pequeños talleres de reparación artesanal (relojería, joyería y similares); hostelería sin actividad musical, salones recreativos, etc.
- 3. Limitación de superficie: tanto los usos dominantes y complementarios no podrán superar los 300m<sup>2</sup> de local comercial.
- 4. Usos complementarios: Aparcamiento privado en la proporción y con las condiciones del Artículo 5.44, y de la Sección 6ª, Capítulo 4 del Título VI de Condiciones Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe. Dichos aparcamientos se resolverán en sótano colectivo.
- 5. Usos prohibidos: Todos los no especificados como dominantes, compatibles o complementarios.

Sección 5ª. Zona 4: Equipamiento Deportivo.

Artículo 43. Condiciones de la edificación

- 1. La tipología será la de edificación aislada.
- 2. Parcela mínima: la manzana delimitada en el plano de Ordenación Zonificación.
- 3. Edificabilidad máxima: 100m<sup>2</sup>c
- 4. Retranqueos mínimos de la edificación: 6m.l. desde cualquier lindero.
- 5. Altura máxima: Una planta y 6m.l.

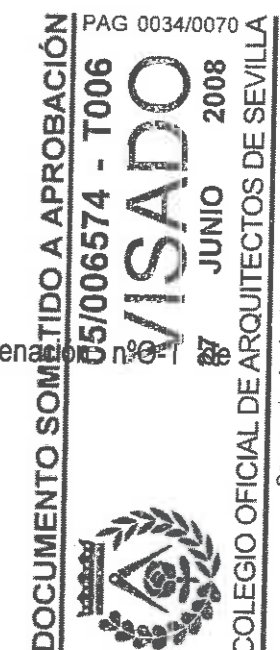
Artículo 44. Condiciones de uso.

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

Sección 6ª. Zona 5: Equipamiento Escolar.

Artículo 45. Condiciones de la edificación

- 1. Tipología edificatoria: Edificación o edificaciones exentas definidas mediante los proyectos correspondientes que, en conjunto, abarcarán toda la Parcela y que podrán ser ejecutado por fases.
- 2. Condiciones de parcela:
  - a. Parcela mínima: Según la normativa aplicable al proyecto educativo de que se trate.
  - b. Alineación exterior: la de la Manzana. No se establece alineación interior.
- 3. Retranqueos respecto a linderos: una vez la altura de la edificación más próxima.
- 4. Ocupación máxima del suelo por la edificación: Según la normativa aplicable.
- 5. Edificabilidad máxima.
  - a. De Parcela: Según la normativa aplicable.
  - b. Se permiten sótanos y semisótanos.
- 6. Condiciones de volumen:
  - a. Altura máxima total: 2 plantas



- b. Altura máxima de cornisa: 8m.l.
- c. Forma de medición de la altura: Según el Artículo 6.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.
- d. Escalonamiento de la edificación: La limitación en cuanto a altura de la edificación habrá de cumplirse en cada uno de los escalonamientos de la misma, si los hubiere.
- e. Construcciones por encima de la altura máxima: por encima de la altura máxima total no se admite construcción alguna. Por encima de la altura de cornisa se admiten todas las posibilidades del Artículo 6.30.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe

Artículo 46. Condiciones de uso.

- 1. Uso exclusivo: Educativo. Se destinarán a centro de educación infantil y de educación primaria y secundaria pudiendo complementarse de acuerdo con lo previsto en el P.G.O.U. con el suelo destinado al mismo uso del sector colindante.
- 2. Usos complementarios: Aparcamiento, en la proporción de una plaza cada 100m<sup>2</sup> construidos.
- 3. Usos prohibidos. Todos los demás

Sección 7ª. Zona 6: Equipamiento Social

Artículo 47. Condiciones de edificación.

- 1. Tipología edificatoria: Edificación o edificaciones exentas definidas mediante los proyectos correspondientes.
- 2. Condiciones de parcela:
  - c. Parcela mínima: Cada una de las parcelas marcadas en el plano de ordenación O-01 de Zonificación.
  - d. Alineación exterior: La de la Manzana. No se establece alineación interior.
  - e. Retranqueos respecto a linderos: Una vez la altura del edificio más alto.
- 3. Ocupación máxima del suelo por la edificación: 65%
- 4. Edificabilidad máxima:
  - a. Del equipamiento correspondiente al uso 1.360,00m<sup>2</sup>c.
  - b. Se permiten sótanos y semisótanos.
- 5. Condiciones de volumen
  - f. Altura máxima total: 2 plantas

- g. Altura máxima de cornisa: 8m.l.
- h. Forma de medición de la altura: Según el Artículo 6.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.
- i. Escalonamiento de la edificación: La limitación en cuanto a altura de la edificación habrá de cumplirse en cada uno de los escalonamientos de la misma, si los hubiere.
- j. Construcciones por encima de la altura máxima: por encima de la altura máxima total no se admite construcción alguna. Por encima de la altura de cornisa se admiten todas las posibilidades del Artículo 6.30.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Mairena del Aljarafe.

Artículo 48. Condiciones de uso

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

Sección 8ª. Zona 7: Centros de Infraestructura.

Artículo 49. Condiciones de parcela:

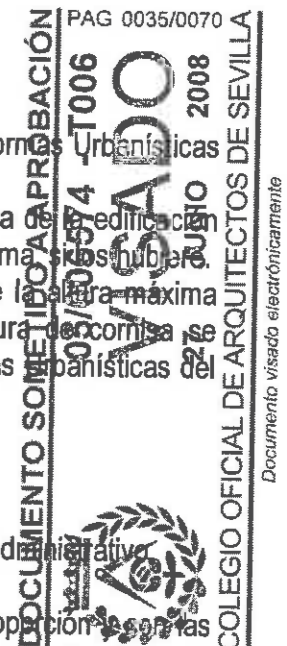
- 1. La superficie de cada parcela con el símbolo indicativo en el plano de Ordenación nºO-1 de Zonificación es de 25m<sup>2</sup>s. Este plano define o sitúa los Centros de Transformación con una superficie por centro de transformación de 25,00m<sup>2</sup>s. El citado plano delimita la localización de cada uno de ellos.
- 2. Respecto a su localización preferentemente lindando con las zonas verdes, se ha realizado por considerar que de esta forma se facilita su funcionalidad, existiendo una integración más homogénea sobre las distintas parcelas a las que puedan dar servicios.
- 3. Frente mínimo: 5m.l.

Artículo 50. Condiciones de edificación.

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

Artículo 51. Condiciones de uso.

Uso exclusivo: infraestructuras.



**Sección 9ª. Zona 8: Espacios Libres Públicos**

- Artículo 52. Condiciones de edificación.
1. Parcela mínima: La parcela calificada.
  2. Edificación: se permiten edificaciones aisladas destinadas a prestar servicios compatibles con el uso propio del espacio libre, tales como quioscos, bares, aseos, etc. a razón de una cada 3.000 m<sup>2</sup> de suelo de la zona. Estas edificaciones tendrán carácter aislado. La edificabilidad máxima total será de 0,02m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

- Artículo 53. Condiciones de urbanización
1. Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
  2. Se integrarán obligatoriamente paseos peatonales de una anchura no menor a 3m en los linderos con edificación como servidumbre de éstas y como conexiones entre viarios.
  3. La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la zona a fin de evitar que, por su inadaptación, se provoque un sobrecoste en su conservación.
  4. La disposición de las diversas áreas tendrá en cuenta la forma del terreno natural. En caso de pendientes acusadas deberán éstas adecuarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan la utilización de la parcela para el uso de estancia de personas, mediante una eficaz integración de aquellos en el conjunto.
  5. Se deberá prever las posibles instalaciones de quioscos, fuentes, juegos de niños, y el correspondiente mobiliario urbano.
  6. Se la dotará de alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

- Artículo 54. Condiciones de uso.
1. Uso dominante: jardines y áreas de juego y recreo.
  2. Usos compatibles: pequeños quioscos de venta de productos al servicio de los usuarios, así como otros servicios públicos congruentes con el uso dominante.
  3. Usos prohibidos: todos los demás

**Sección 10ª Zona 9: Viario**

- Artículo 55. Condiciones de edificación.
1. Se prohíbe cualquier edificación permanente.
  2. Se permite, bajo concesión municipal, instalaciones provisionales de quioscos, siempre que no ocupen más de 4m<sup>2</sup> de suelo, sea de carácter aislado y permita un paso libre peatonal de 2m.l. de ancho mínimo.

Artículo 56. Condiciones de uso.

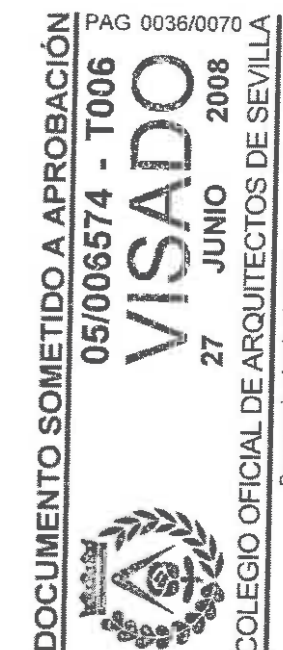
1. Usos exclusivos: Viario rodado o peatonal y aparcamientos.

Sevilla, Enero 2.008.

Firmado.

Francisco Pavón Coloma.  
Arquitecto

Manuel Donaire Cazorla  
Arquitecto

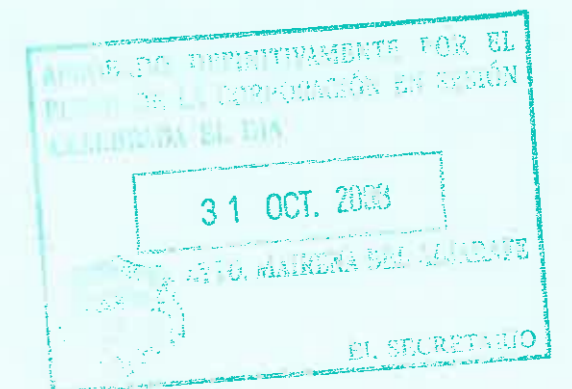
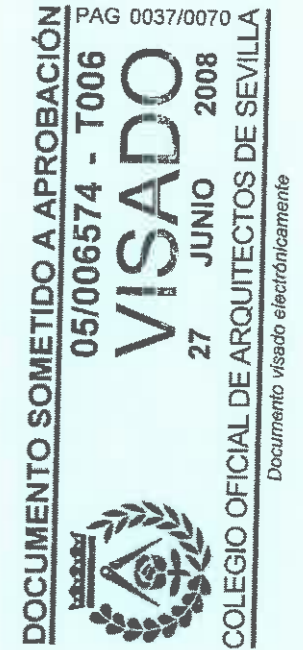


**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-15  
DE LA REVISIÓN DEL PGOU  
DE MAIRENA DEL ALJARAFE**

**DOCUMENTO Nº 4: PLAN DE ETAPAS**

INDICE

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



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-15  
DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL  
ALJARAFE**

**DOCUMENTO Nº 4: PLAN DE ETAPAS**

**1. CONTENIDO**

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

**2. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

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

**3. PROGRAMA TEMPORAL. PLAZOS**

Los promotores del Plan Parcial asumen el compromiso de presentar ante el Ayuntamiento los documentos de gestión en los plazos que se indican:

1. Presentación del Proyecto de Reparcelación al ser propietario único, en el plazo de cuatro meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el plazo de seis meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
3. La urbanización del Sector deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro años desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

La urbanización del Sector deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro años desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

Sevilla, Junio de 2.008

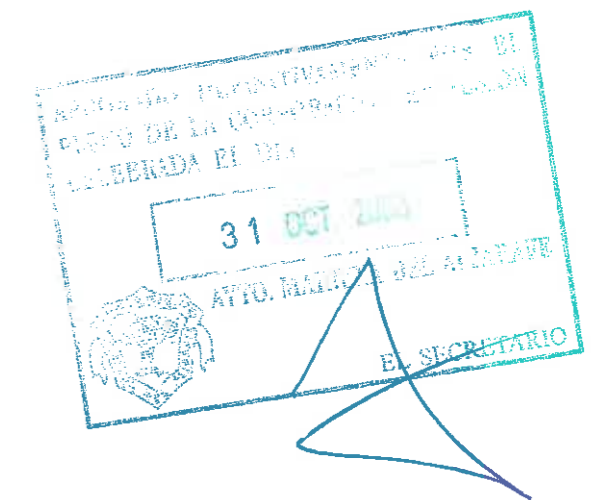
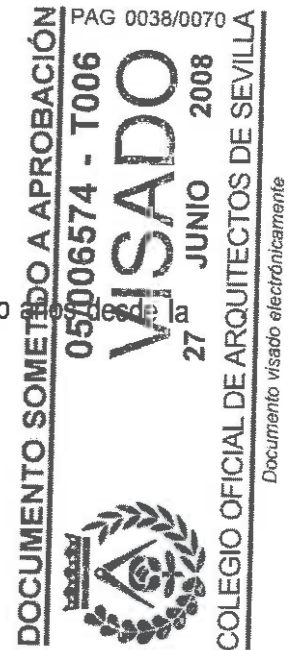
Firmado:



Francisco Pavón Coloma  
Arquitecto



Manuel Donaire Cazorla  
Arquitecto

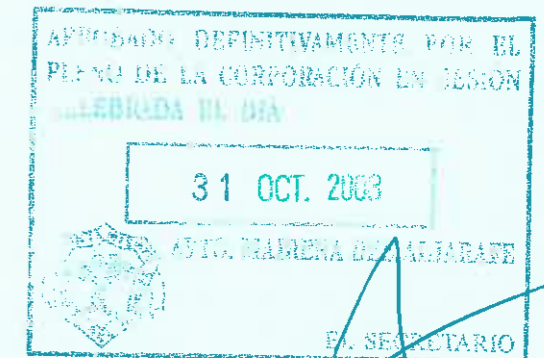
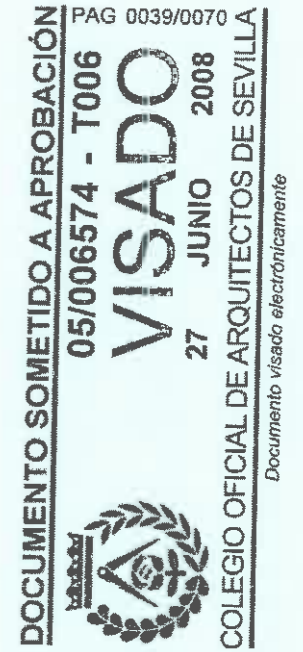


**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-15  
DE LA REVISIÓN DEL PGOU  
DE  
MAIRENA DEL ALJARAFE**

**DOCUMENTO Nº 5: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

**INDICE**

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



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-15  
DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE**

**DOCUMENTO Nº 5: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

**1.- PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO.**

**1.1. CONTENIDO**

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

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

**2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES**

**2.1. Urbanización del Sector**

El Presupuesto de Ejecución Material de la urbanización del Sector, expresado en euros por metro cuadrado de calle, incluyendo las conexiones con las Infraestructuras Generales Municipales, se estima en 2.743.150 €, cuyo desglose y precios unitarios se adjunta en el cuadro siguiente.

**USO GLOBAL RESIDENCIAL**

	m <sup>2</sup> s	a. neto	m <sup>2</sup> t	coef. Homog	u.a.
Resid. Unif. Libre	48.390,00	0,78	37.809,35	1,00	37.809,35
Resid. Plurif. V.P.	3.538,00	2,04	7.201,65	0,64	4.638,58
Comercial	3.820,00	0,79	3.000,00	1,32	3.960,00
total	55.748,00		48.011,00		46.407,93
APROVECHAMIENTO OBJETIVO					46.407,93

**DOTACIONES M<sup>2</sup>S**

ESPACIOS LIBRES		M <sup>2</sup> S
EL1		10.670,00

EQUIPAMIENTO		
D	DEPORTIVO	2.050,00
E	DOCENTE	6.000,00
I	INFRAEST.	125,00
S.I.P.S		1.360,00
TOTAL		9.535,00

VIARIO		M <sup>2</sup> S
SLV		30.738,00
TOTAL		30.738,00

TOTAL DOTACIONES	50.943,00
------------------	-----------

TOTAL SUELOS SECTOR	106.691
---------------------	---------

**ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO**

SISTEMAS LOCALES	SUPERFICIE	COSTE/M <sup>2</sup>	COSTE TOTAL
VIARIO	30.738,00	40	1.229.520
CONEXIONES EXTERIORES			30.000
ESPACIOS LIBRES	10.670,00	22	234.740
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			
ABASTECIMIENTO AGUAS	371,00	300	111.300
RED ELECTRICA	371,00	500	185.500
GEOTECNIA Y TOPOGRAFIA	106.691,00	1	128.029
RECOGIDA NEUMATICA	850,00	600	510.000
HONORARIOS TECNICOS	48.011,00	5,5	264.061
IMDEMNIZACIONES			50.000
<b>COSTE TOTAL</b>			<b>2.743.150</b>



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/006574 - T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente



El coste repercusión por edificabilidad y por suelo bruto resultante, sería:

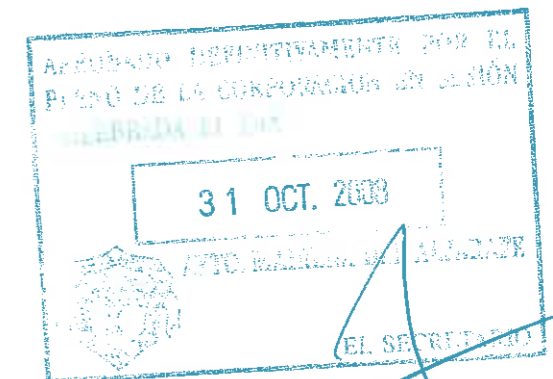
REP./M <sup>2</sup> T	57 €/M <sup>2</sup> T.
REP/M <sup>2</sup> S	26 €/M <sup>2</sup> S
<b>COSTE/U.A.</b>	<b>59 €/U.A.</b>

Sevilla, Junio de 2.008.

Los arquitectos

Francisco Pavón Coloma

Manuel Donaire cazorla

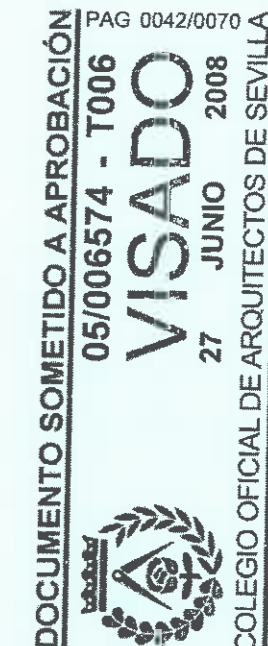
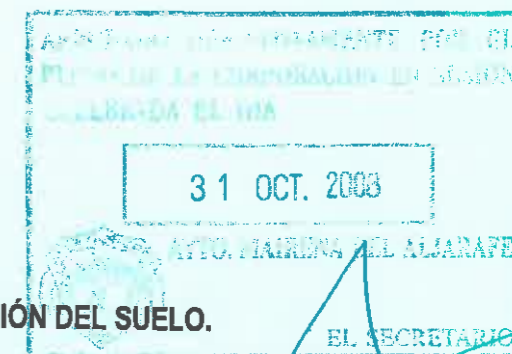


**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-15  
DE LA REVISIÓN DEL PGOU  
DE  
MAIRENA DEL ALJARAFE**

**DOCUMENTO Nº 6: PLANOS DE INFORMACIÓN**

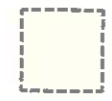
**INDICE**

- I-01 SITUACIÓN.
- I-02 DELIMITACIÓN DEL SECTOR.
- I-03.1 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.
- I-03.2 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR.
- I-04 TOPOGRÁFICO.
- I-05.1 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- I-05.2 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA, SISTEMAS GENERALES. USOS GLOBALES.
- I-05.3 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. RÉGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN.
- I-05.4 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.
- I-05.5 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. AFECCIONES SECTORIALES Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.
- I-05.6 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO.
- I-05.7 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- I-05.8 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. INFRAESTRUCTURAS. RED ELÉCTRICA.
- I-05.9 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. INFRAESTRUCTURAS. RED DE TELECOMUNICACIONES.
- I-06 USOS ACTUALES DEL SUELO.



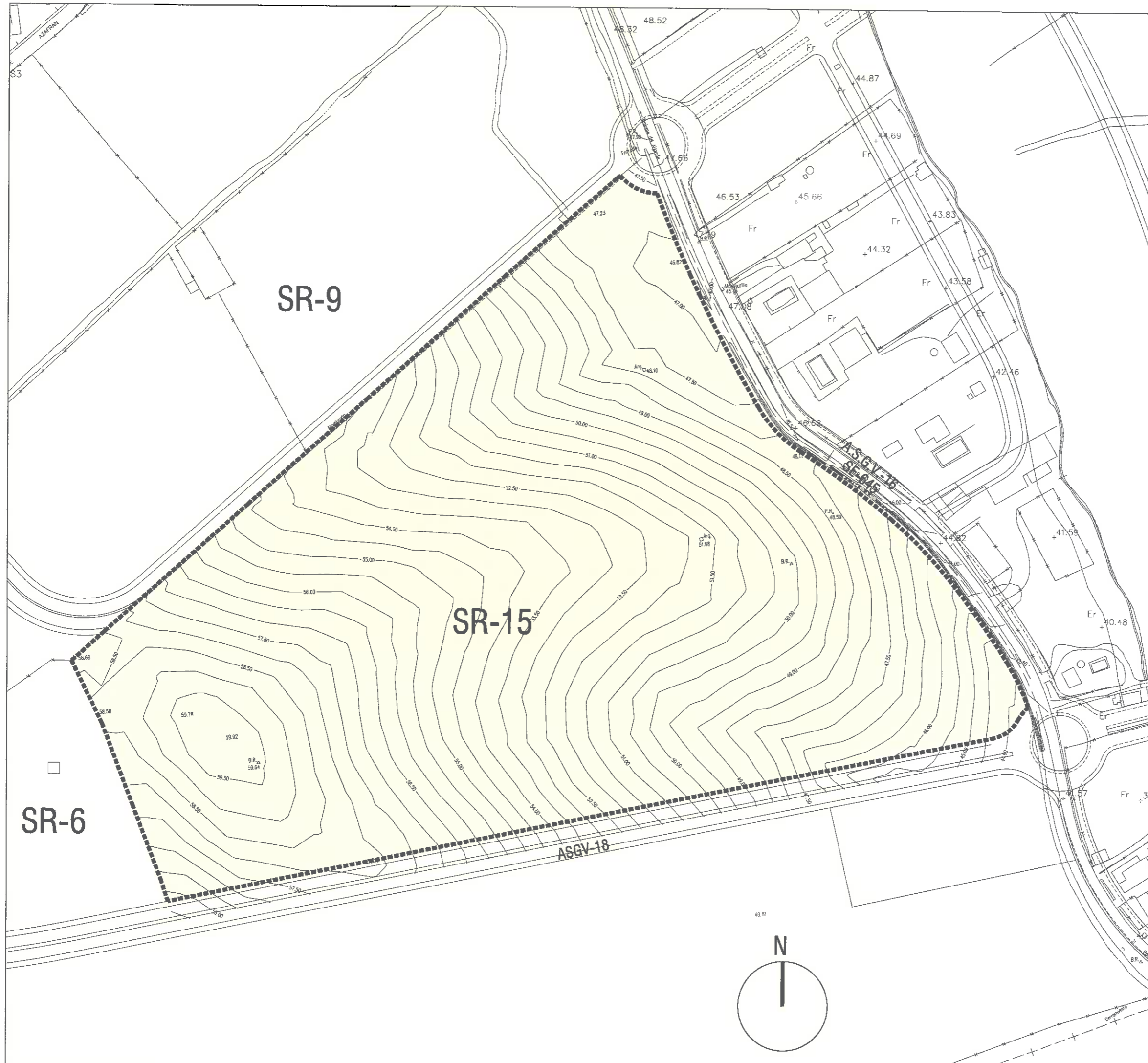


DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/006574 - T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

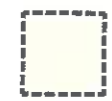


**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO:	
Situación	
ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
PROPIEDAD	ESCALA
KLIMIT XXI 22.000 S.L.	1:20.000
	Nº PLANO
	<b>1-01</b>



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/006574 - T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

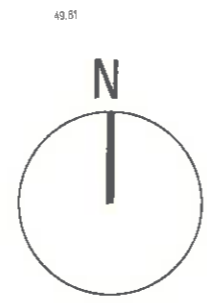


AMBITO DEL SECTOR SR-15



**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO:	
Delimitación del sector.	
ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
	ESCALA
PROPIEDAD	1:2.000
Nº PLANO	
<b>I-02</b>	





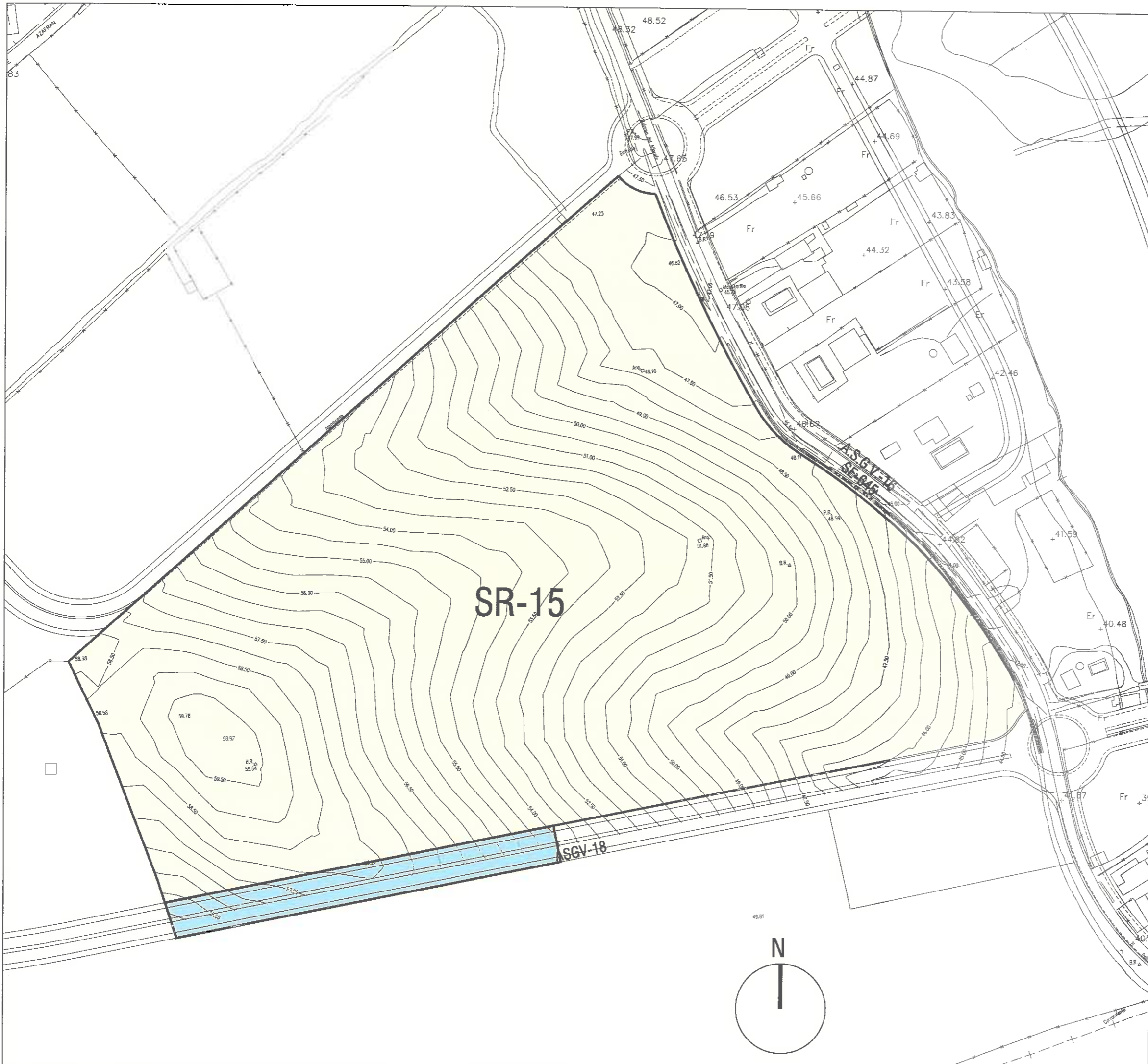
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/006574 - T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

-----  
 LIMITE DEL SECTOR SR-15  
 FINCA REGISTRADA Nº 309  
 (PROPIEDAD DE KLIMT XXI 22.000 S.L.)



**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO: Estructura de propiedad.	
ARQUITECTOS FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	FECHA JUNIO/2.008 ESCALA 1:2.000
PROPIEDAD KLIMT XXI 22.000 S.L.	Nº PLANO <b>I-03.1</b>



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/006574 - T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

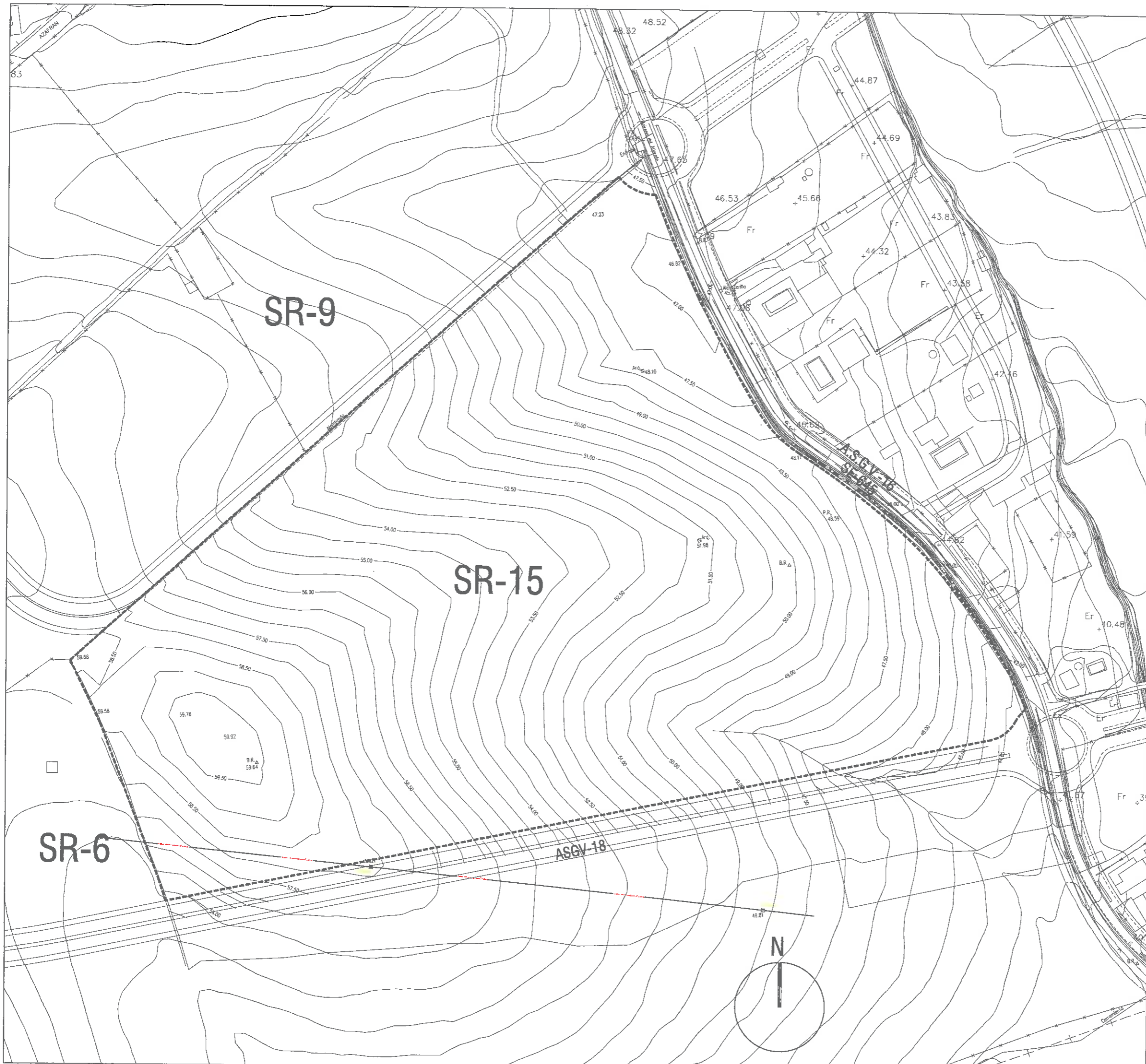
- SECTOR SR-15
- SISTEMAS GENERALES (SR-18) ADSCRITOS AL SECTOR. (4.500 m<sup>2</sup>)

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
 PLENIO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN  
 CALORADA EL DÍA  
31 OCT. 2008  
 APTA. TRABAJOS DEL TERRITORIO  
P. SERRANO

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO:  
**Sistemas generales adscritos al sector**

ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
	ESCALA
PROPIEDAD	1:2.000
KLIMT XXI 22.000 S.L.	Nº PLANO
	I-03.2

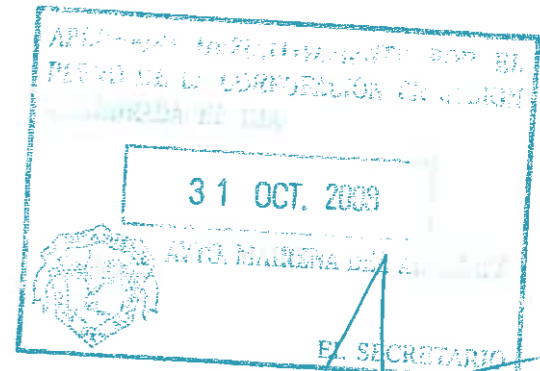


**LEYENDA**

- LIMITE DE SECTOR
- P.R. POZO DE REGISTRO
- Arq. ARQUETA
- B.R. BASE REPONTE
- TENDIDO ELECTRICO

EQUIDISTANCIA CURVA DE NIVEL 0.50 M.  
 Nota.- Las cotas de las curvas de nivel no están referidas a la red geodésica.

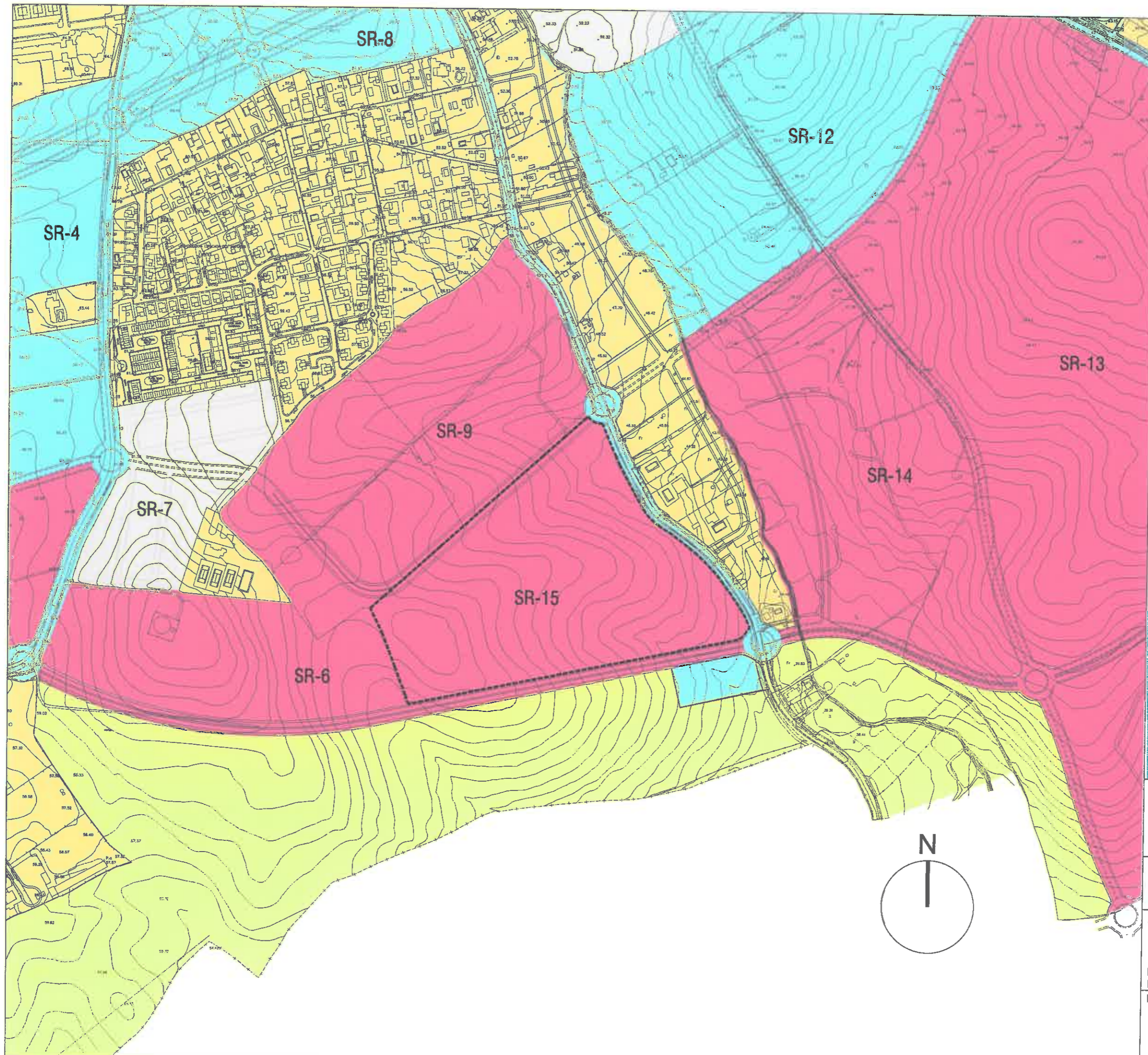
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 05/006574 T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente



**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO:  
**Topográfico**

ARQUITECTOS	FECHA
	JUNIO/2.008
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	ESCALA
	1:2.000
PROPIEDAD	Nº PLANO
	<b>I-04</b>



**CLASIFICACION DEL SUELO**

URBANO

URBANO

URBANIZABLE

DELIMITADO PRIMER CUADRANTE

DELIMITADO SEGUNDO CUADRANTE

TRANSITORIO

NO URBANIZABLE

NO URBANIZABLE

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION  
 05/006574 - T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

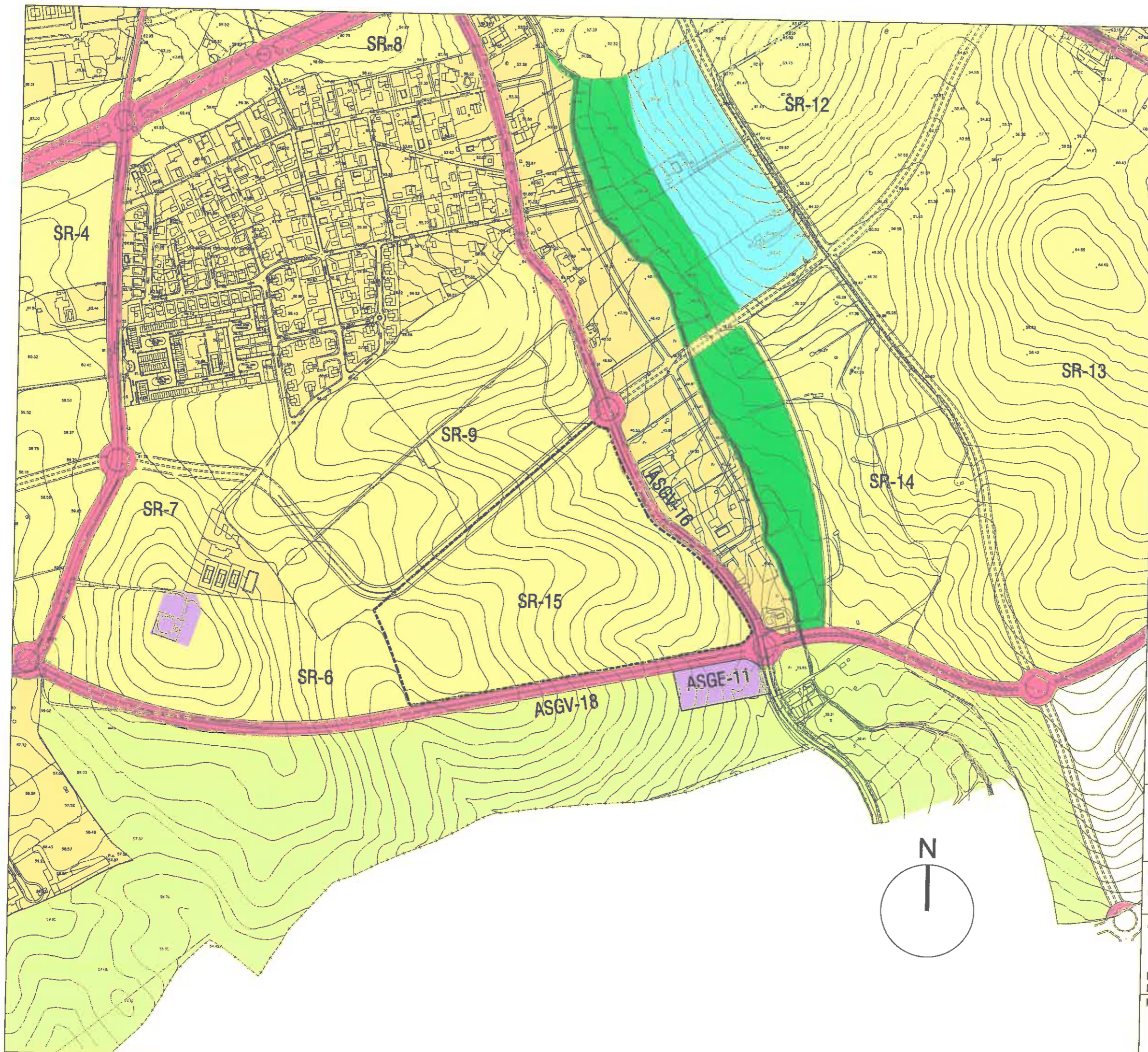
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
 PLANO DE APROBACION EN SESION  
 ORDINARIA DE DIA  
 31 OCT. 2009 LIMITE SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO:  
 Determinaciones del Plan General.  
 Clasificación del suelo.

ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE GAZORLA	JUNIO/2.008
	ESCALA
PROPIEDAD	1:5.000
	Nº PLANO
	<b>I-05.1</b>





**SISTEMAS GENERALES**

S.G. VIARIO

S.G. ESPACIOS LIBRES

S.G. EQUIPAMIENTOS

S.G. SERVICIOS

**USOS GLOBALES**

USO GLOBAL RESIDENCIAL S. URBANO



S. URBANIZABLE



USO GLOBAL PRODUCTIVO S. URBANIZABLE



LIMITE DEL SECTOR SR-15 - - - - -



DOCUMENTO SOMETIDO A PROBABILIDAD METROPOLITANO  
 05/06574-1/08  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

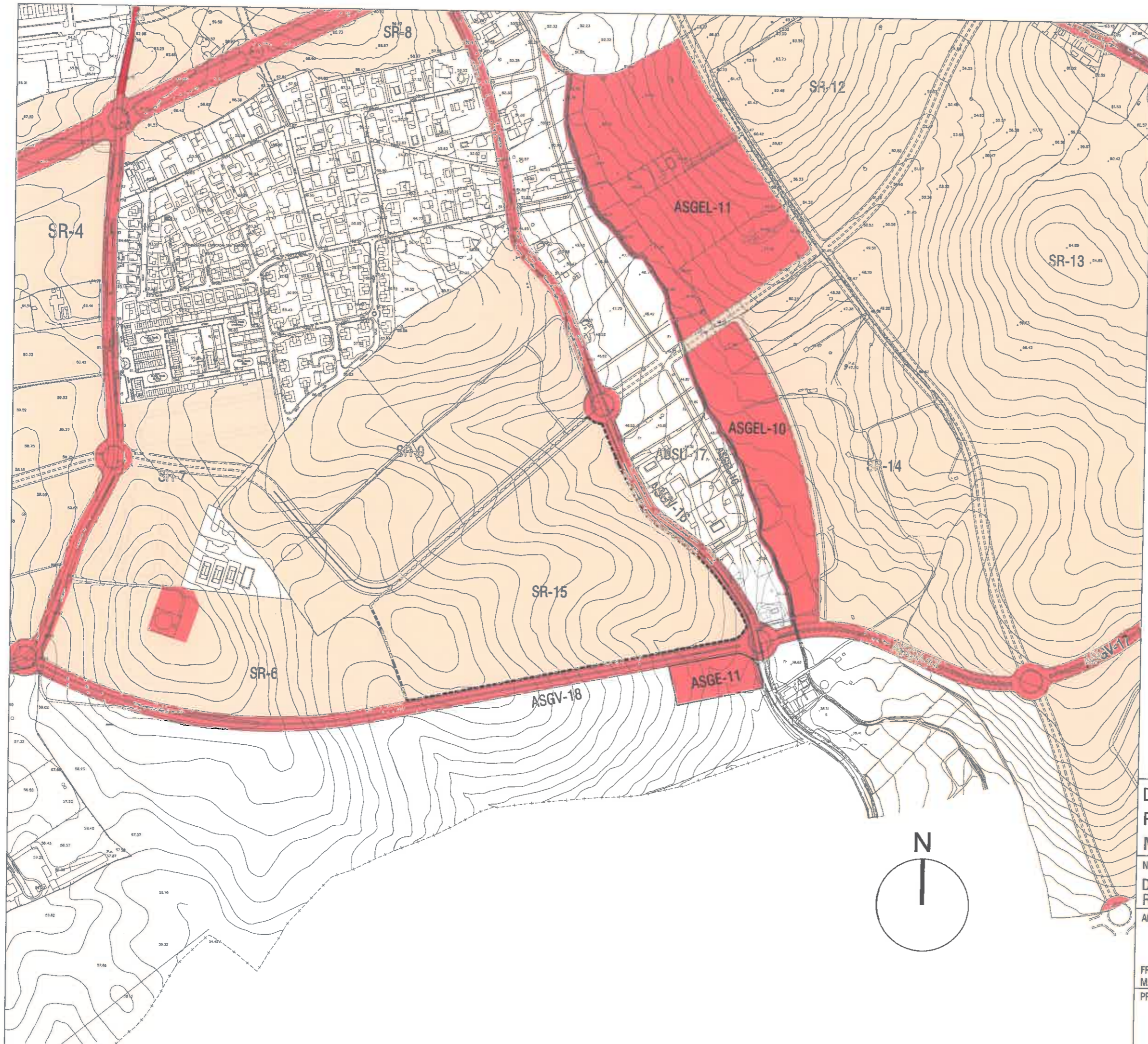
SUELO NO URBANIZABLE POR EL SECTOR SR-15

SUELO NO URBANIZABLE 31 OCT. 2003

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO:  
**Determinaciones del Plan General.  
 Estructura general y orgánica, sistemas generales, usos globales**

ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
PROPIEDAD	ESCALA
	1:5.000
	Nº PLANO
	<b>I-05.2</b>



PAG 0050/0070

**SISTEMAS GENERALES**

05/006571 T006

**VISADO**  
27 JUNIO 2008

Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla  
Documento visado electrónicamente

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO  
A desarrollar mediante Plan Parcial

SISTEMA GENERAL ASCRITO A SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

**ASGV** SISTEMA GENERAL VIARIO  
**ASGE** SISTEMA GENERAL ESPRINCIPALES  
**ASGE** SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO

----- LIMITE DEL SECTOR SR-15

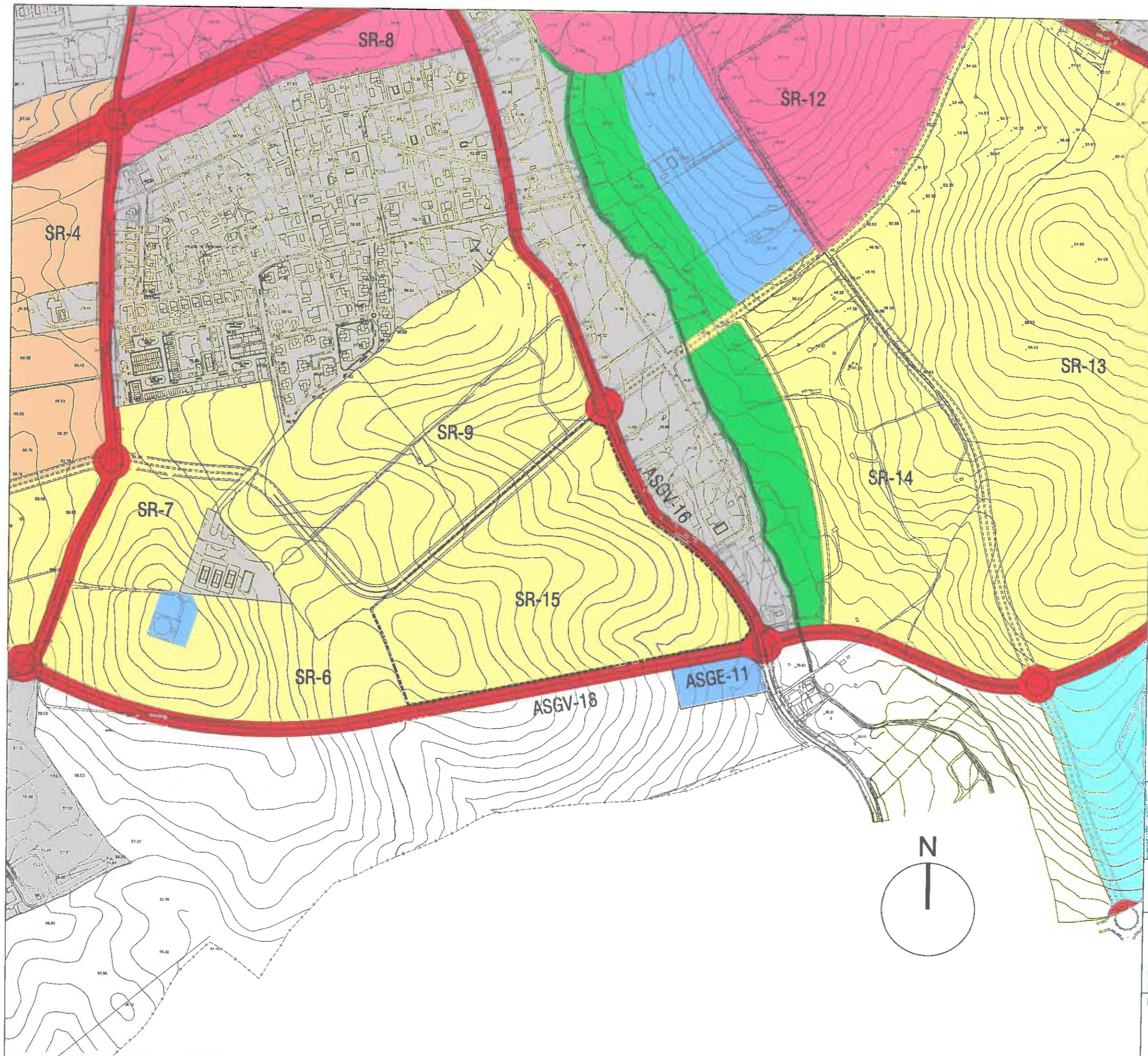
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PLANO DE LA COMPOSICION DE  
SECTOR SR-15

31 OCT. 2008

AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFFE  
EL SECTOR SR-15

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO: Determinaciones del Plan General. Régimen del suelo y gestión.	
ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
	ESCALA
PROPIEDAD	1:5.000
	Nº PLANO
	I-05.3



**SUELO URBANIZABLE**

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, Baja densidad.
- RESIDENCIAL MIXTO, media densidad
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, Alta densidad
- TERCARIO

**SISTEMAS GENERALES**

- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS
- VIARIOS

- SUELO URBANO
- SUELO NO URBANIZABLE

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/0166574 T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
 COMITÉ DE SECTOR SR-15  
 31 OCT. 2008

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAPE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO:  
 Determinaciones del Plan General.  
 Calificación del suelo urbanizable.

ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
	ESCALA
PROPIEDAD	1:5.000
	Nº PLANO
	<b>I-05.4</b>



PAG 0052/0070

**05606574 T006**  
**VISADO**  
27 JUNIO 2008

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA**  
Documento visado electrónicamente

**AFECCIONES SECTORIALES**

 ZONA DE APLICACIÓN DE CARRETERA

 DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO INUNDABLE

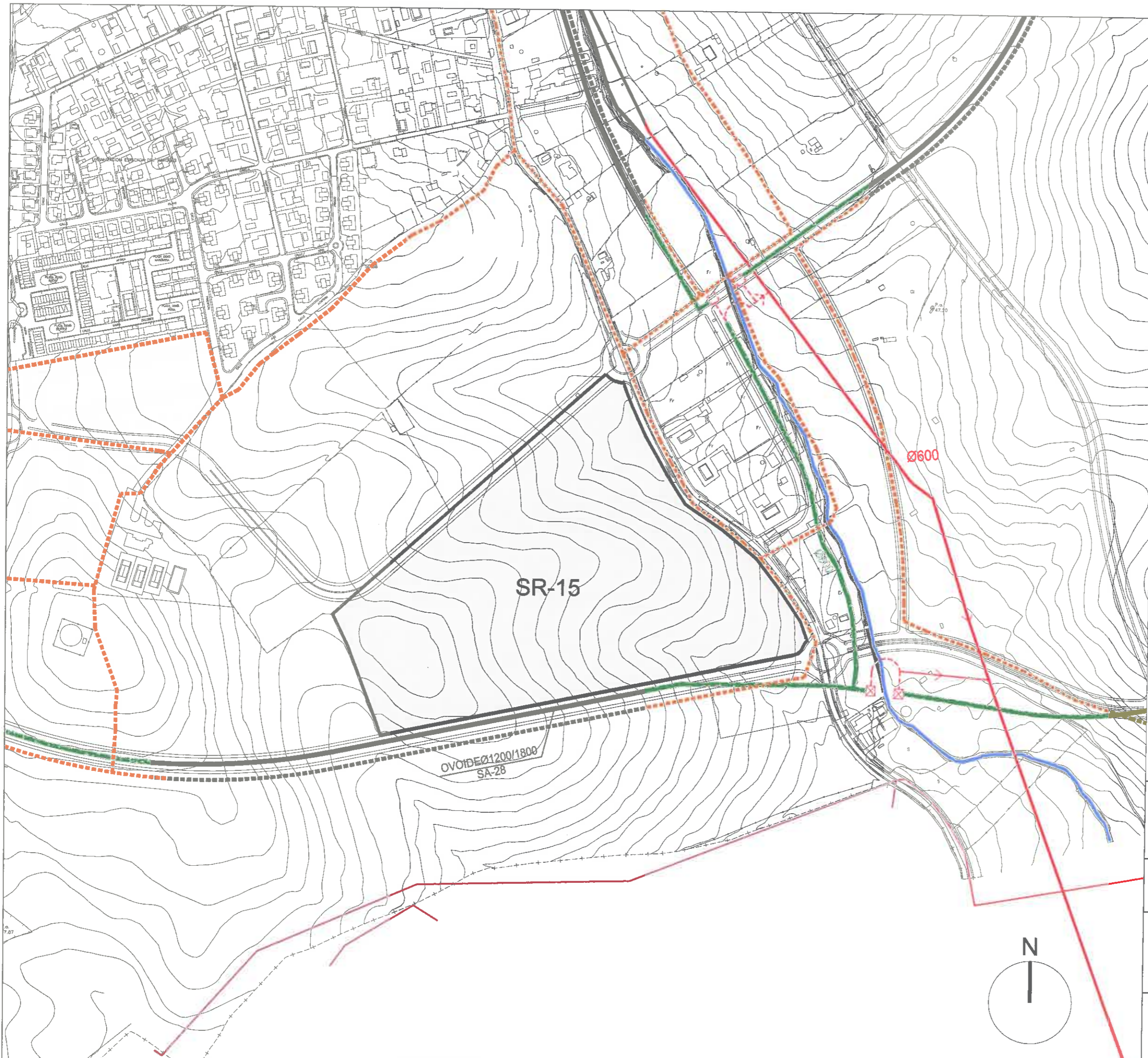
 LIMITE DEL SECTOR SR-15

31 OCT. 2008

EL SECRETARIO

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO: Determinaciones del Plan General. Afecciones sectoriales y protección del patrimonio.	
ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
	ESCALA
PROPIEDAD	Nº PLANO
	<b>1-05.5</b>



**LEYENDA**

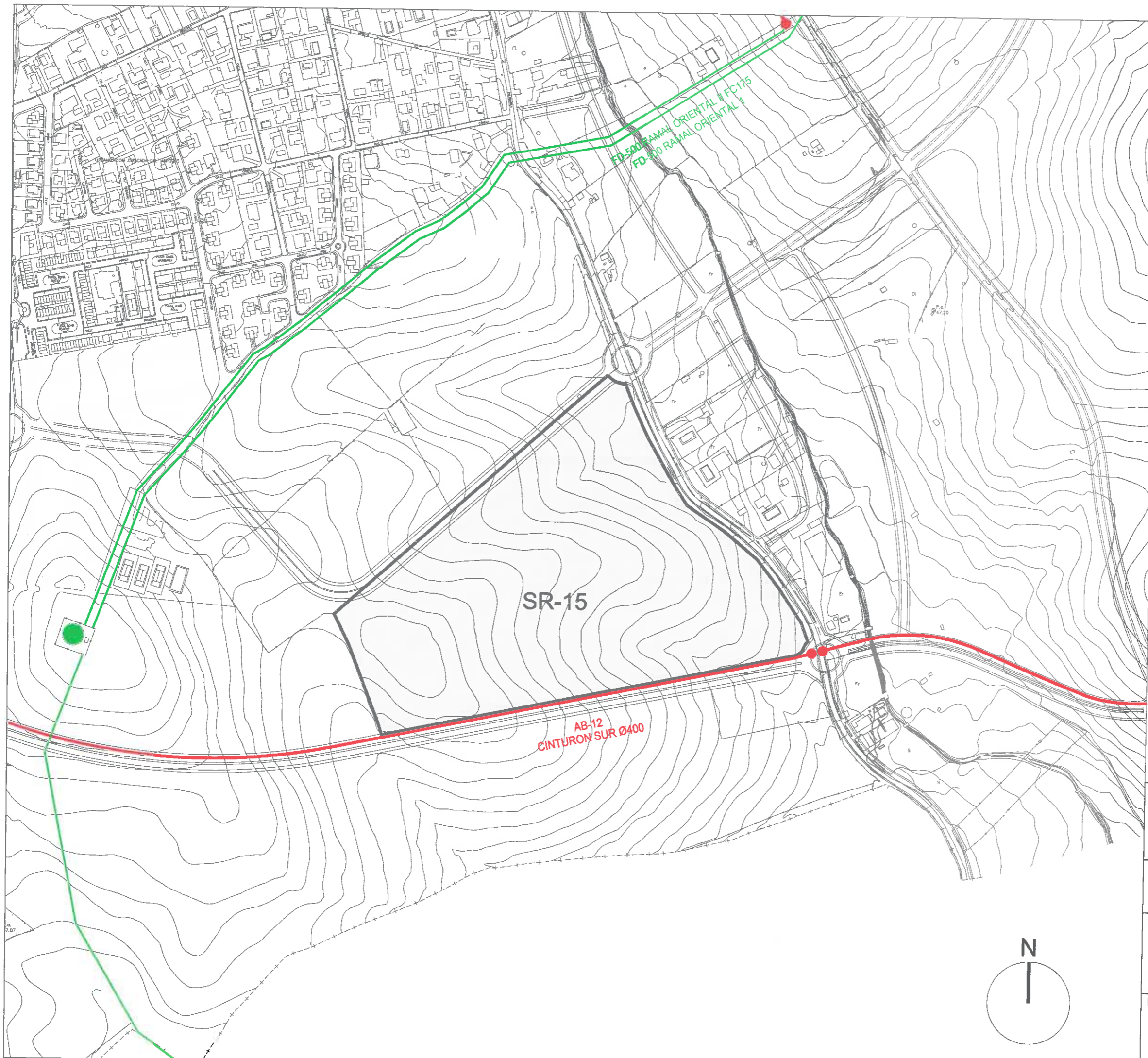
- - - DELIMITACION DE PARCELA 0053/0070
- CAUCES EXISTENTES
- RED DE SANEAMIENTO
- > EMISARIOS EXISTENTES
- > COLECTORES PROPUESTOS
- > COLECTORES DE AGUAS NEGRAS PROPUESTOS
- - -> COLECTORES DE INTERCONEXION DE AGUAS NEGRAS
- ⊠ ALIVIADERO EXISTENTE
- ⊠ ALIVIADERO PROPUESTO
- ESTACION DE BOMBEO DE AGUAS NEGRAS

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION DEFINITIVA  
 05/006574 - T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE LA ZONA DE SANEAMIENTO DEL SECTOR SR-15 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)  
 31 OCT. 2008  
 EL SECRETARIO

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO: <b>Determinaciones del Plan General. Infraestructuras. Red de saneamiento.</b>	
ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
	ESCALA
PROPIEDAD	1:4.000
	Nº PLANO
	<b>I-05.6</b>



**LEYENDA**

- CONDUCCION PROYECTADA
- CONDUCCION EXISTENTE

PAG 0054/0070

**05/006574 - T006**

**VISADO**

27 JUNIO 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

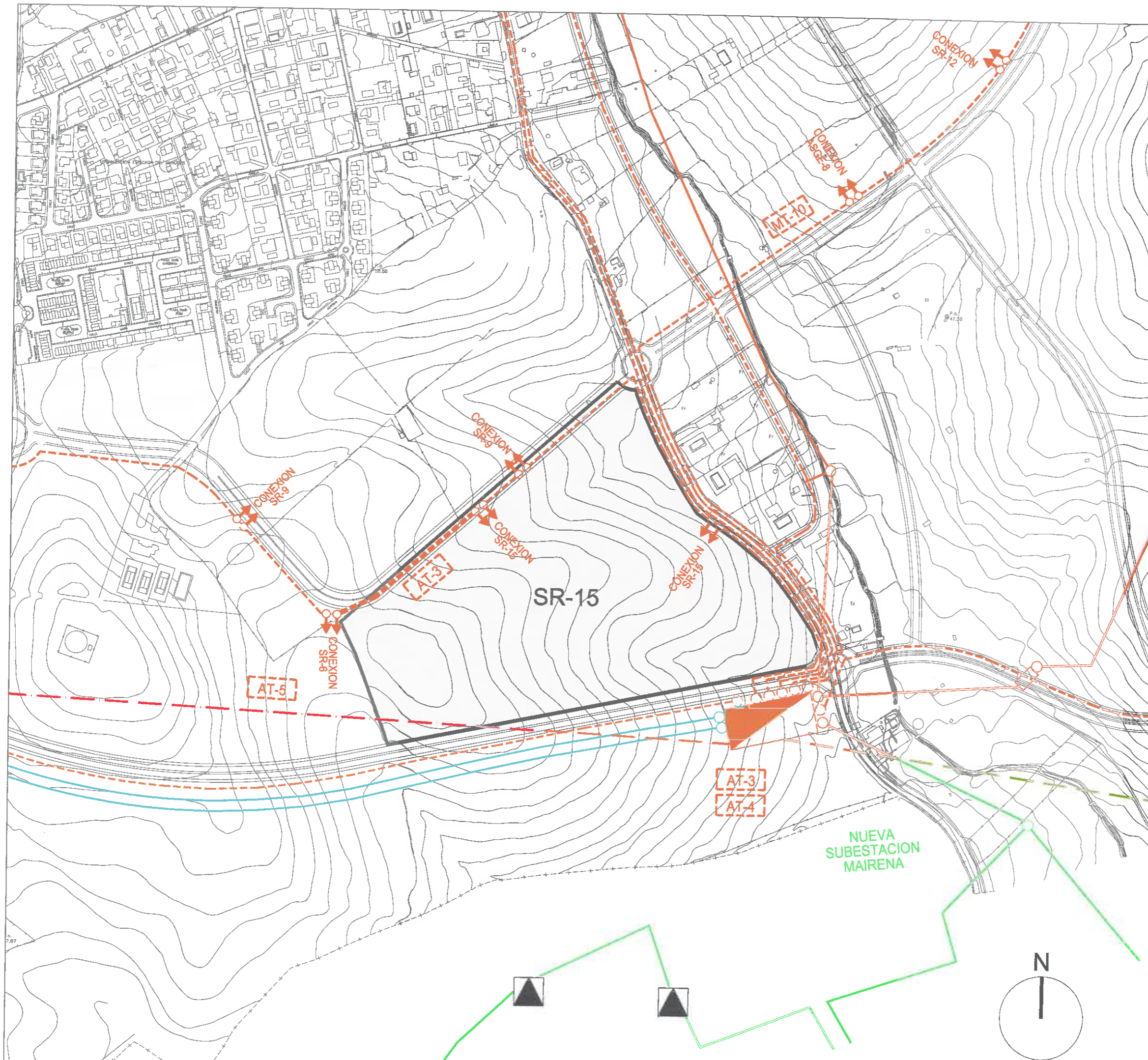
Documento visado electrónicamente

31 OCT. 2008

EL SECRETARIO

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO: <b>Determinaciones del Plan General. Infraestructuras. Red de abast. de agua.</b>	
ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
	ESCALA
PROPIEDAD	Nº PLANO
	<b>I-05.7</b>

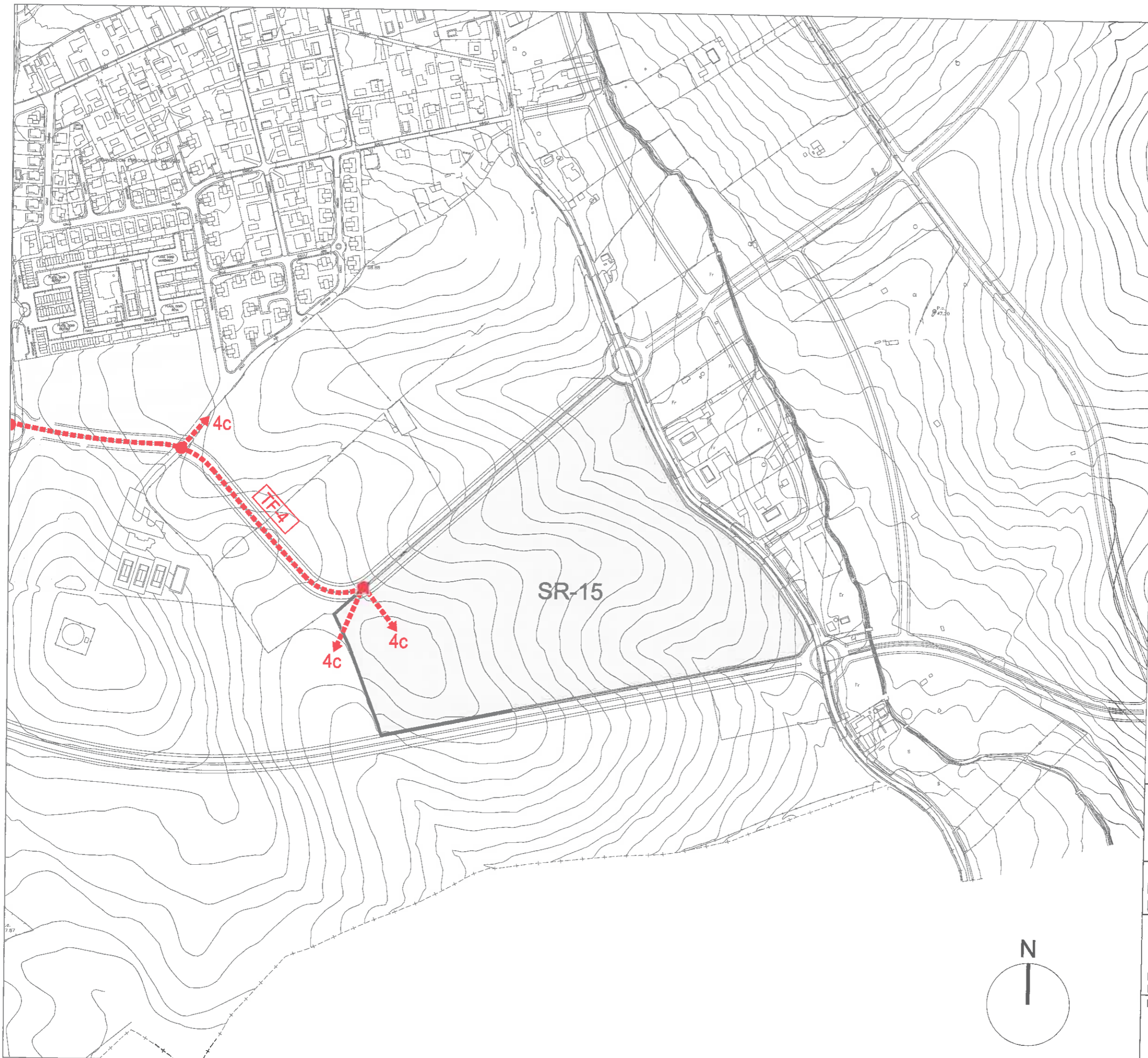


▲ C.T. INTERIOR C.S.E.  
 ▲ C.T. INTEMPERABLE C.S.E.  
 SECCIONADOR INTERRUPTOR  
 ENTRONQUE  
**LINEAS EXISTENTES**  
 LINEA AEREA C.S.E.  
 LINEA AEREA PARTICULAR  
 LINEA SUBTERRANEA C.S.E.  
 LINEA A DESMONTAR  
**LINEAS PROYECTADAS POR P.G.O.U.**  
 LINEA AEREA  
 LINEA SUBTERRANEA  
**LINEAS PROYECTADAS POR P.G.O.U.**  
 LINEA AEREA C.S.E.  
**LEYENDA RED ALTA TENSION**  
 LINEA AEREA EXISTENTE  
 LINEA A DESMONTAR  
 SUBESTACION PROYECTADA P.G.O.U.  
 LIMITE DEL SECTOR SR-15

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PAG 0055/0070  
 05/006574 - T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**  
**PLAN PARCIAL SECTOR SR-15**  
**MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO: <b>Determinaciones del Plan General.          Infraestructuras. Red Eléctrica</b>	
ARQUITECTOS FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	FECHA JUNIO/2.008 ESCALA 1:4.000
PROPIEDAD	Nº PLANO <b>1-05.8</b>



**LEYENDA**

- - - - CANALIZACIÓN PROYECTADA
- CAMARA REGISTRO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/006574 - T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
 PLANO DE LA COMUNICACIÓN EN VISIÓN  
 PRESENCIAL EL DÍA  
31 OCT. 2008  
 A.T. BARRIA DE M. J. BARBA  
 EL SECRETARIO

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO:  
**Determinaciones del Plan General.  
 Infraestructuras. Red de Telecomunicaciones.**

ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
	ESCALA
PROPIEDAD	1:4.000
	Nº PLANO
	<b>I-05.9</b>





LEYENDA

-----

+ +  
+ +

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/00654 - T006  
 CULTIVO CEREAL

PAG 0057/0070

**VISADO**  
 27 JUNIO 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento sometido a aprobación

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
 PLENO DE LA CORPORACION DE SEVILLA  
 CALLE BRADA EL VIA

31 OCT. 2008

EL SECRETARIO

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

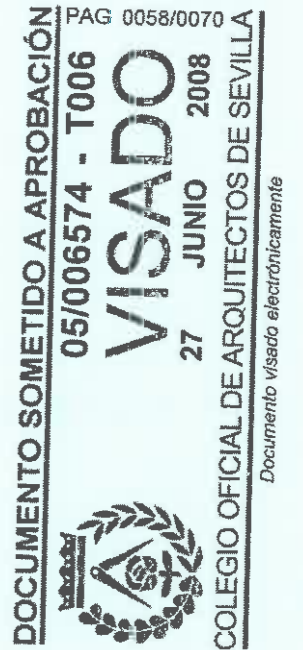
NOMBRE PLANO:	
Usos actuales del suelo.	
ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
	ESCALA
PROPIEDAD	1:2.000
	Nº PLANO
	<b>I-06</b>

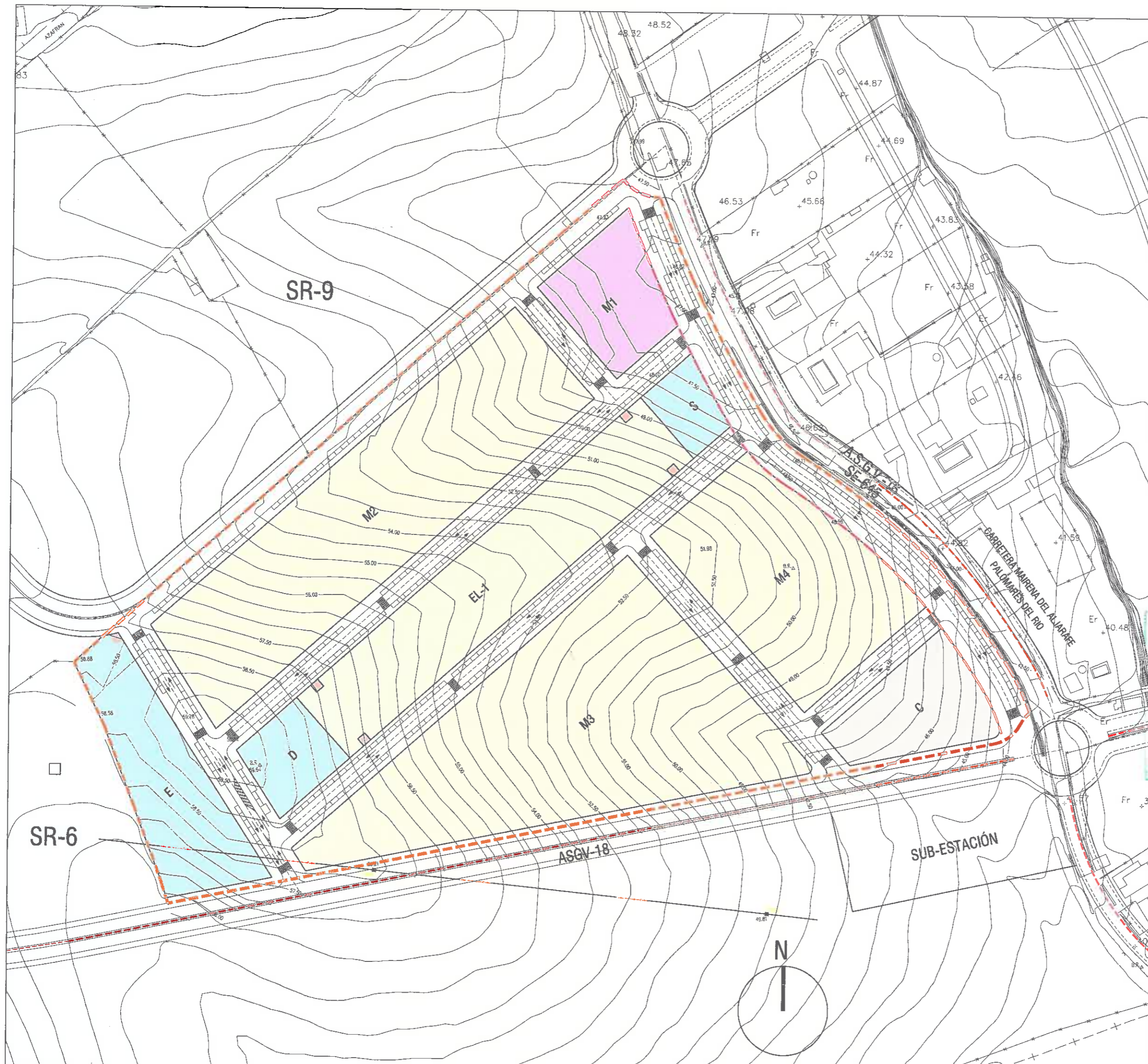
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-15  
DE LA REVISIÓN DEL PGOU  
DE  
MAIRENA DEL ALJARAFE**

**DOCUMENTO Nº 7: PLANOS DE ORDENACIÓN**

**INDICE**

- O-01 ZONIFICACIÓN.
- O-02 RED VIARIA. TRAZADO, ALTIMETRIA Y APARCAMIENTOS.
- O-03 RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES DEL VIARIO.
- O-04 ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO.
- O-05 ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO.
- O-06 ESQUEMA DE RED DE RIEGO.
- O-07 ESQUEMA DE RED ELÉCTRICA. MEDIA Y ALTA TENSIÓN.
- O-08 ESQUEMA DE RED ELÉCTRICA. BAJA TENSIÓN.
- O-09 ESQUEMA DE RED ELÉCTRICA. ALUMBRADO PÚBLICO.
- O-10 ESQUEMA DE RED DE TELECOMUNICACIONES.
- O-11 ESQUEMA DE RED DE GAS.
- O-12 ESQUEMA DE RED DE RECOGIDA NEUMÁTICA DE BASURAS.





USO	ZONA	MANZANA	SUP.	Nº MAX. VIV.	EDIFICAB. TOTAL
VPP	1	M1	3.538	51	7.201,65
		total	3.538	51	7.201,65
RESID. BAJA DENSIDAD	2	M2	472	105	1.351,68
		M3	74	14	182,47
		M4	218	6	75,20
		total	764	125	1.609,35
COMERCIAL	3	C	320		00,00
		total	320		00,00
<b>TOTAL USO PRIVADO</b>					<b>8.813,00</b>

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/006374-1066  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

USO	MANZANA	SUP.	UNIDADES
ESPACIOS LIBRES	EL-1	6.570	
		total	6.570 (P.G.O.U.)
DOCENTE EDUCACIONAL	E	6.000	10m²/viv / 2m²/viv (P.G.O.U.)
		total	6.000
DEPORTIVO	D	500	500 (P.G.O.U.)
		total	500
S.I.P.S.	S	60	60
		total	1.360
VIARIO		30.738	
		total	30.738
		Total apar. públicas en viario > 1 Unid/100m²	631
		Total apar. privados > 1 Unid/100m²	514
Centros de Transformación		125	(25m² x 5 Unidades)
		total	125
<b>TOTAL USO PUBLICO</b>		<b>50.943</b>	
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>106.691</b>	

**LEYENDA**

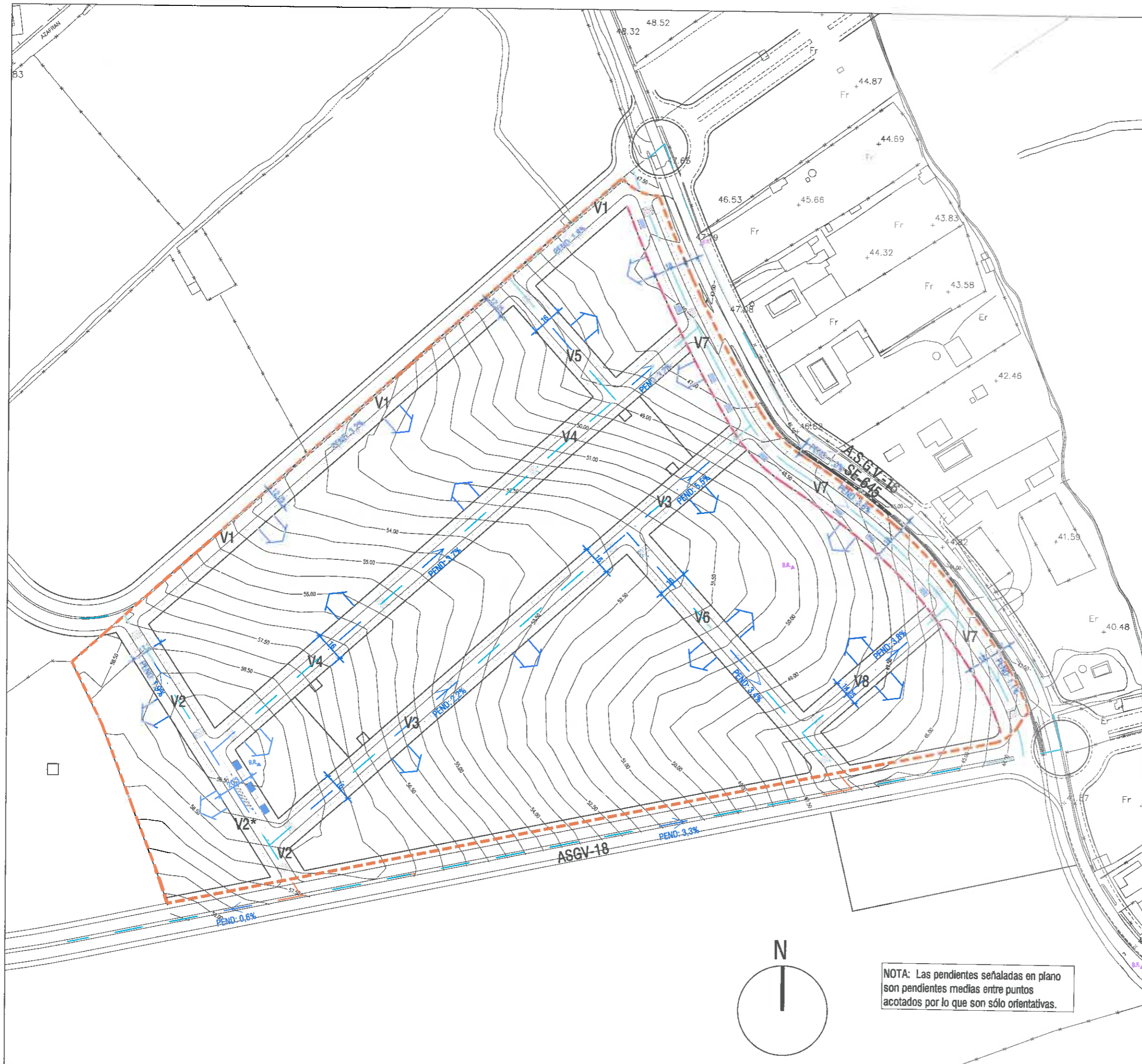
- LIMITE DEL SECTOR Y UNICA UNIDAD DE EJECUCION.
- LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION A LA SE-655
- CENTRO DE TRANSFORMACION PROYECTADO
- VIARIOS
  - VIARIO SISTEMA GENERAL
  - VIARIO SISTEMA LOCAL

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO:

Zonificación

ARQUITECTOS	FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	PROPIEDAD	KLIMIT XXI 22.000 S.L.
FECHA	JUNIO/2.008	ESCALA	1:2.000
Nº PLANO	<b>0-01</b>		



NOTA: Las pendientes señaladas en plano son pendientes medias entre puntos acotados por lo que son sólo orientativas.

ALTIMETRÍA EN INTERSECCIONES

PUNTO	h
SG-1	47,75
SG-2	43,80
SG-3	43,36
SG-4	46,88
SG-5	56,94
SG-6	7,39
A1	48,25
A2	49,86
A3	46,78
B1	47,75
B2	49,65
B3	60,50
C1	48,50
C2	53,35
C3	59,25
D1	47,00
D2	47,00

DOT. APARCAMIENTOS EN RED VIARIA

VIARIO	Nº DE PLAZAS NO MINUSV.	Nº DE PLAZAS MINUSV.	TOTAL
V1	62	-	62
V2-V2*	37	3	40
V3	122	-	122
V4	119	-	119
V5	21	-	21
V6	47	-	47
V7	98	8	106
V8	14	-	14
total	520	11 (2%)	531

**LEYENDA**

- PLAZA DE APARCAMIENTO
- PLAZA DE APARCAMIENTO DE MINUSVÁLIDO (3,60x5,00)
- LÍMITE DEL SECTOR Y ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
- LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN A LA SE-655
- PREVISIÓN DE ENTRADAS A MANZANAS

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL SECTOR SR-15 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

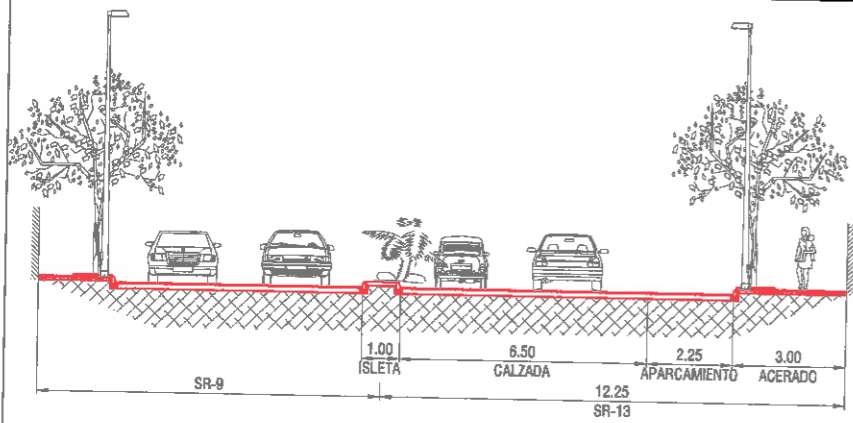
NOMBRE PLANO:  
Red viaria. Trazado, altimetría y aparcamientos.

ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
PROPIEDAD	ESCALA
	1:2.000

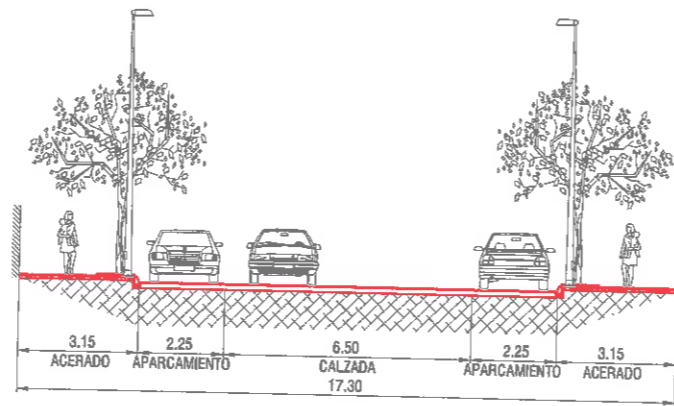
Nº PLANO
<b>0-02</b>

KLIMT XXI 22.000 S.L.

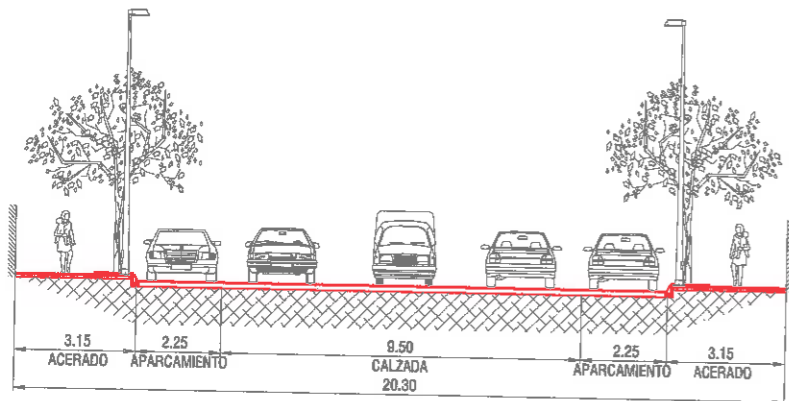
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
05/006574 - T006  
VISTADO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente



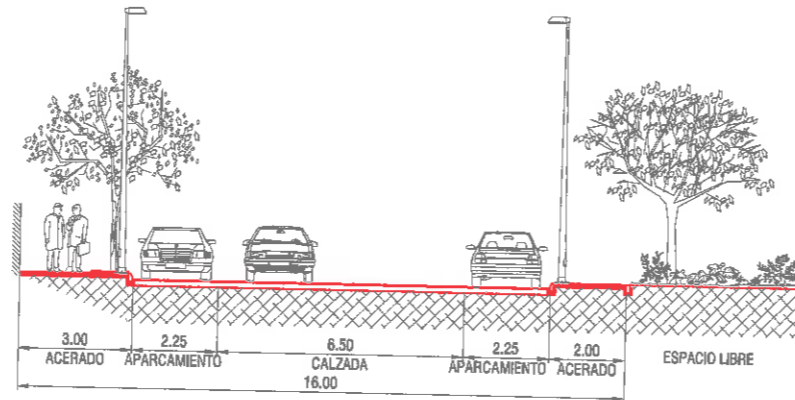
V1



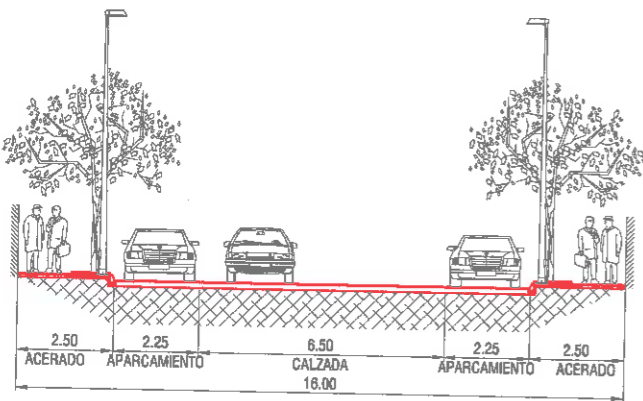
V2



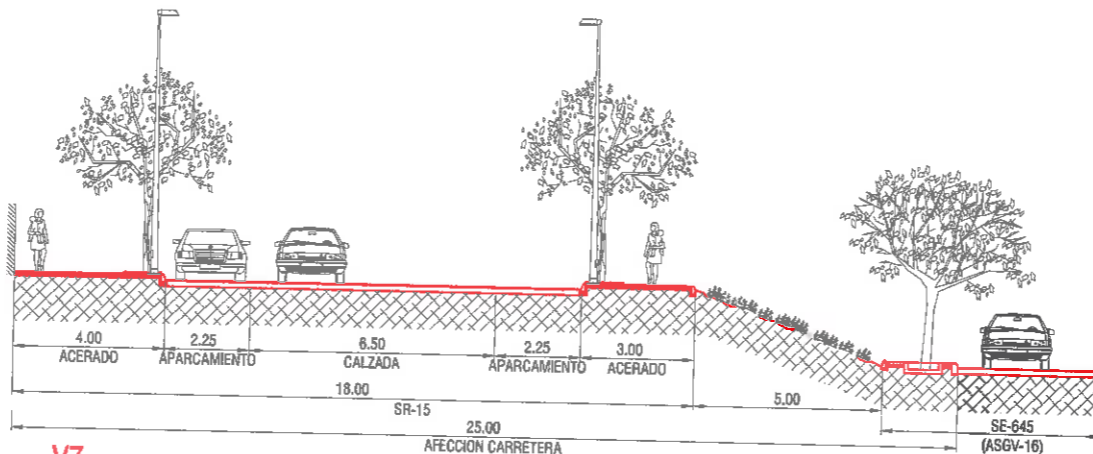
V2\*



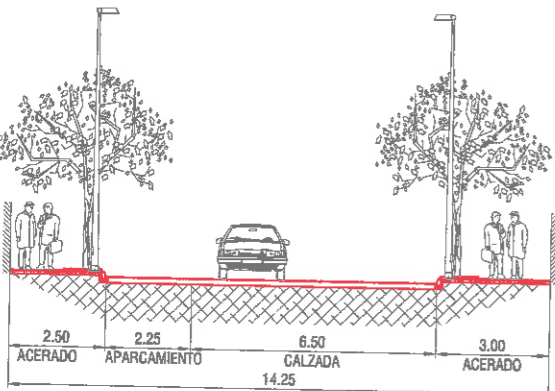
V3-V4



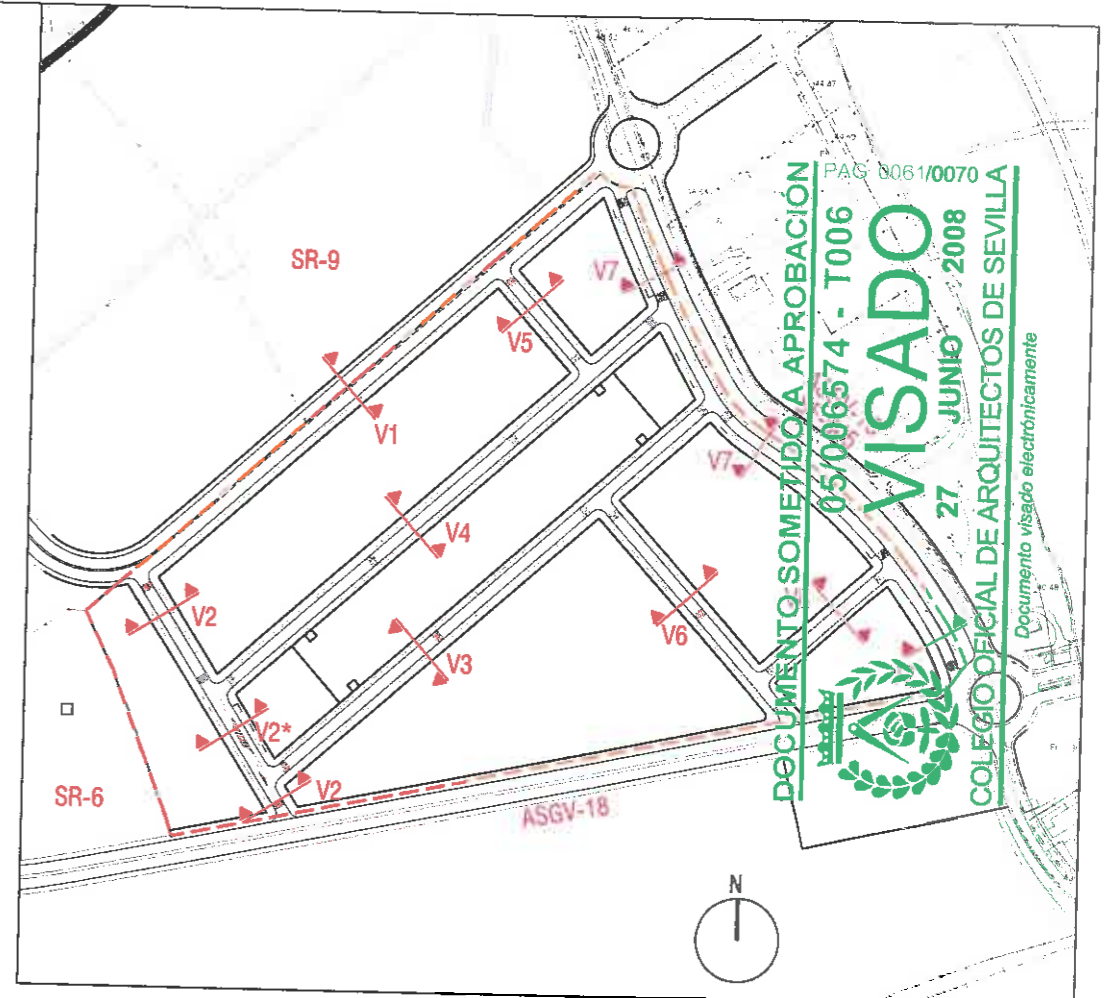
V5-V6



V7



V8



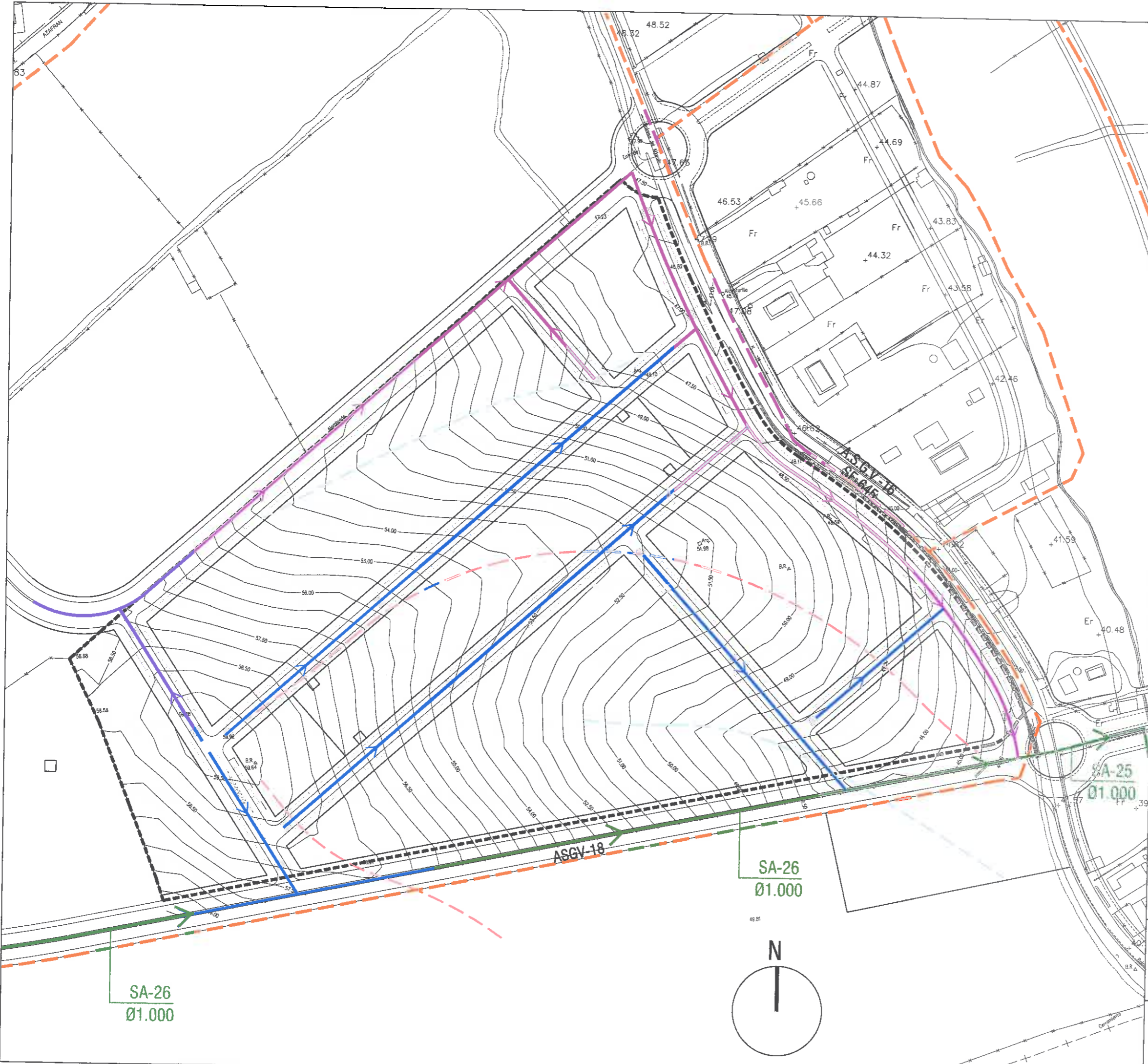
PLANO GUÍA.

PAG 0061/0070  
 DOCUMENTO-SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/006574 - T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

31 OCT. 2008  
 EL SECRETARIO

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO: Red viaria. Secciones transversales del viario.	
ARQUITECTOS FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	FECHA JUNIO/2.008
PROPIEDAD	ESCALA 1:200
	Nº PLANO <b>0-03</b>



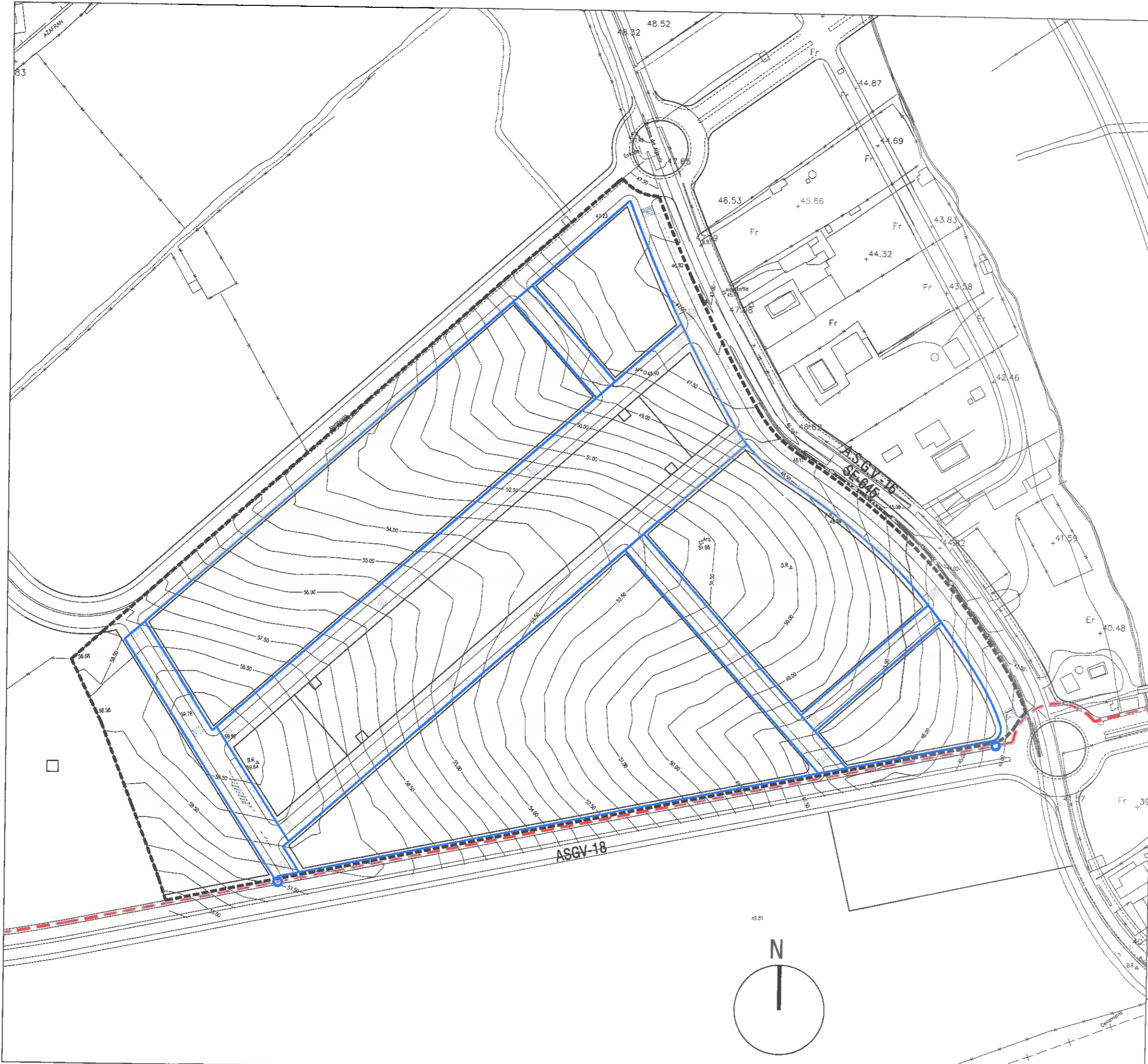
- LEYENDA**
-  COLECTOR DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO
  -  COLECTOR PROPIO DE SECTOR SR-15
  -  COLECTOR COMPARTIDO CON OTROS SECTORES
  -  DELIMITACION DE CUENCAS DEL P.G.O.U.
  -  DELIMITACION DE CUENCA DE BARRIOS
  -  VAGUADAS NATURALES
  -  LIMITE DEL SECTOR SR-15

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION  
 05/006/574/006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento firmado electrónicamente

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
 PLAN DE ORDENACION URBANA EN SESION  
 CONVOCADA EL DIA  
**31 OCT. 2003**  
 AYUNTAMIENTO DEL ALJARAFFE  
 EL SECRETARIO

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO: Esquema de red de Saneamiento.	
ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
PROPIEDAD	ESCALA
KLIMT XXI 22.000 S.L.	1:2.000
	Nº PLANO
	<b>0-04</b>



**LEYENDA**

- CONDUCCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA (CINTURON SUR Ø400).
- CONDUCCION INTERNA (PROYECTADA DEL SECTOR).
- CONEXION PROYECTADA A RED DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA (CINTURON SUR Ø400).
- - - - - LIMITE DEL SECTOR SR-15

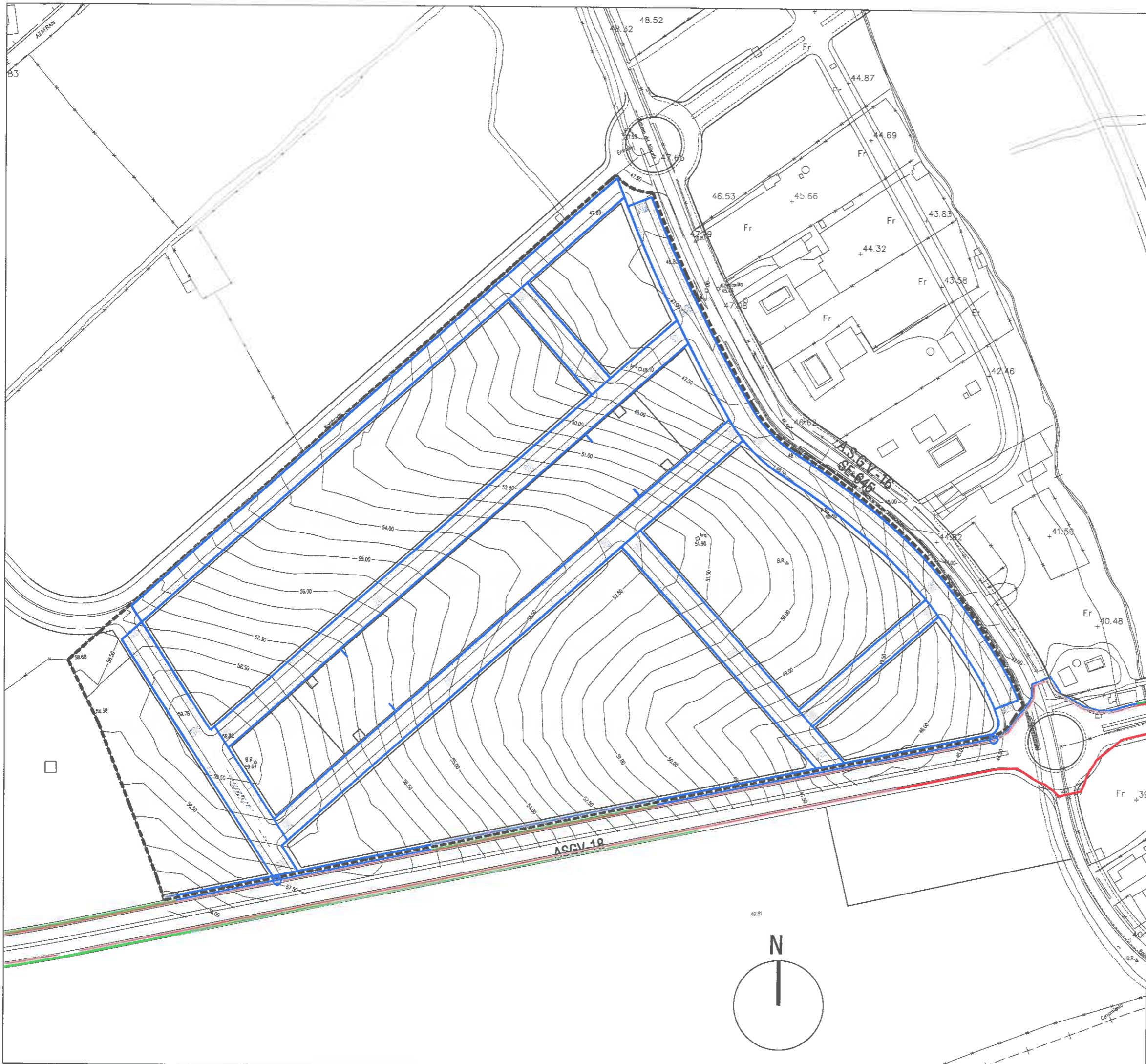
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/006574/006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

EL SECREARIO  
 31 OCT. 2008  
 D. FRANCISCO PAVON COLOMA

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO:  
**Esquema de red de Abastecimiento**

ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
PROPIEDAD	ESCALA
KIJMT XXI 22.000 S.L.	1:2.000
	Nº PLANO
	<b>0-05</b>



**LEYENDA**

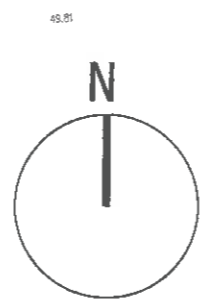
- TUBERIA PRIMARIA DE RIEGO DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA.
- TUBERIA SECUNDARIA DE RIEGO DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA.
- TUBERIA DE RIEGO DEL SECTOR
- - - - - LIMITE DEL SECTOR SR-15

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 05/09/0574/T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

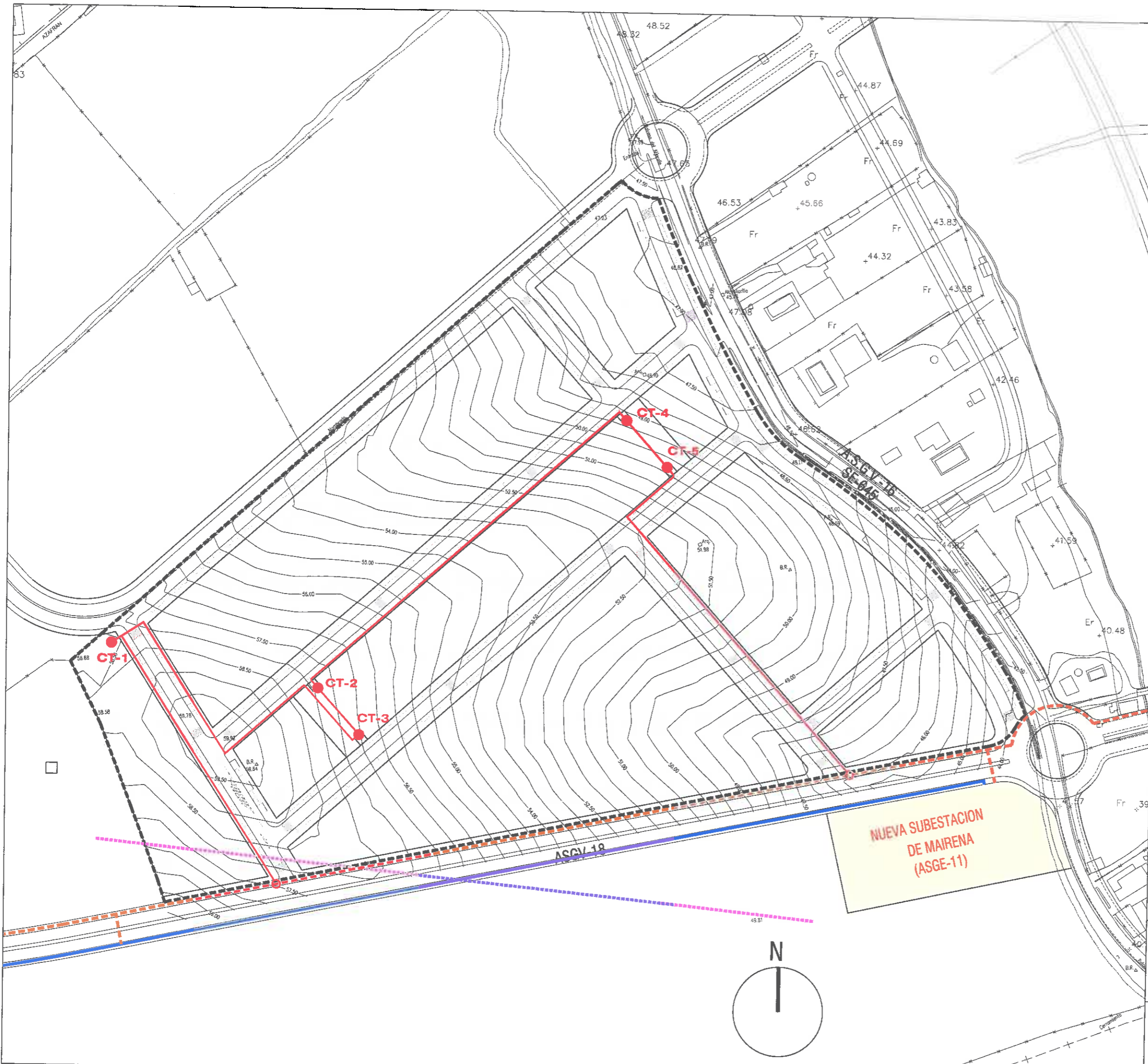
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
 PLENO DE LA CORPORACION EN SECCION  
 MAIRENA DEL ALJARAFE  
 31 OCT. 2008  
 EL SECCIONARIO

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO: <b>Esquema de red de Riego.</b>	
ARQUITECTOS <b>FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA</b>	FECHA <b>JUNIO/2.008</b>
PROPIEDAD <b>KLIMT XXI 22.000 S.L.</b>	ESCALA <b>1:2.000</b>
	Nº PLANO <b>0-06</b>







DOCUMENTO ENTREGADO A APROBACIÓN  
 05/006574 - T006  
**VISADO**  
 JUNIO 2008  
 COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

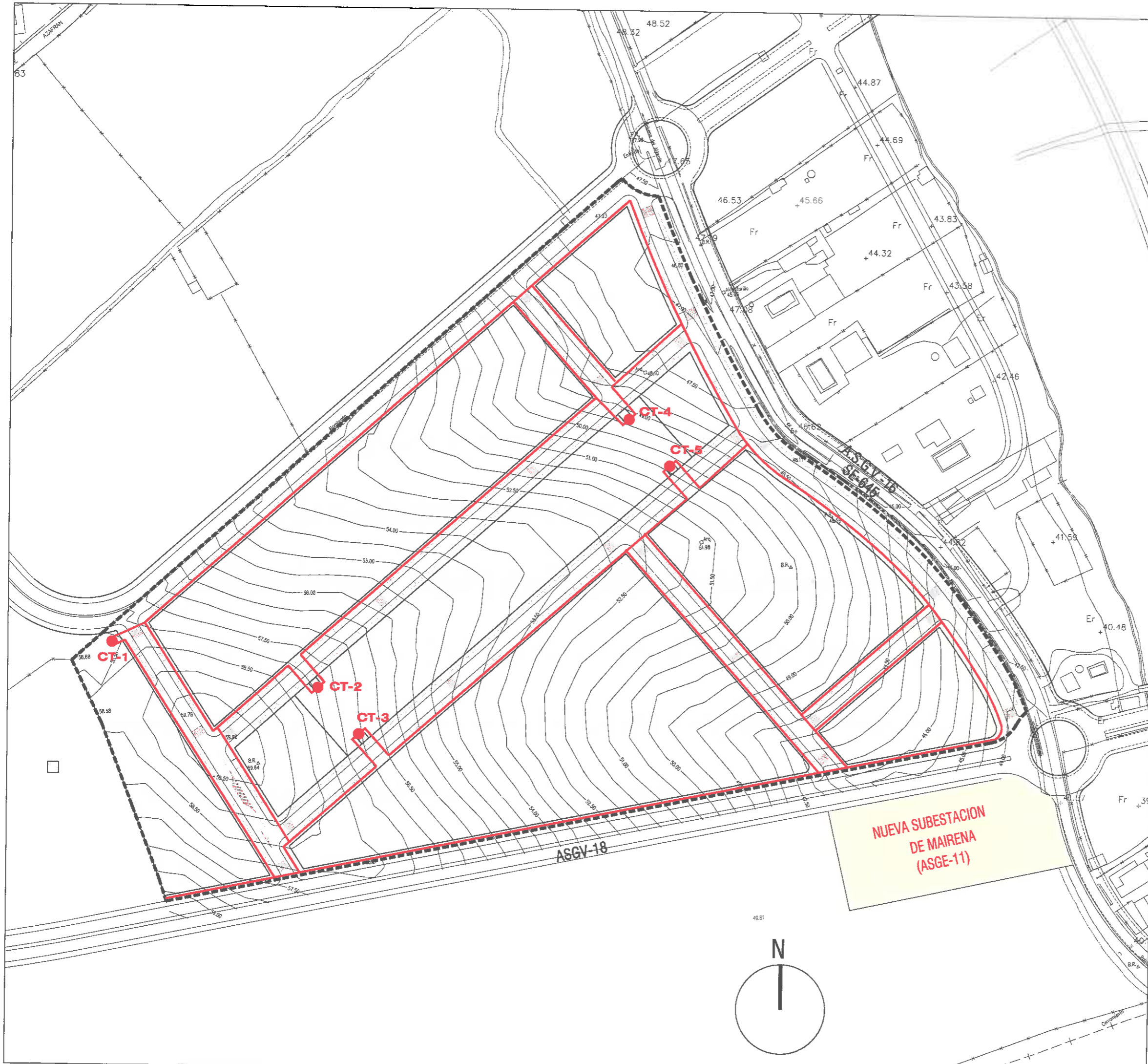
**LEYENDA**

- - - - - LINEA DE ALTA TENSION A DESMONTAR (PLAN GENERAL)
- CANALIZACION SUBTERRANEA DE ALTA TENSION DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA
- - - - - CANALIZACION DE MEDIA TENSION DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA
- CANALIZACION PROTEGIDA DEL SECTOR
- CT  
CENTRO DE TRANSFORMACION PROYECTADO
- CONEXION CON CANALIZACION DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA
- - - - - LIMITE DEL SECTOR SR-15

31 OCT. 2008  
 EL SECRETARIO

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO: <b>Red Eléctrica. Media y baja tensión.</b>	
ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
	ESCALA
PROPIEDAD	1:2.000
	Nº PLANO
	0-07



**LEYENDA**

- CANALIZACION DE BAJA TENSION PROYECTADA
- CT CENTRO DE TRANSFORMACION PROYECTADO
- - - LIMITE DEL SECTOR

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION  
 05/00574 T006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

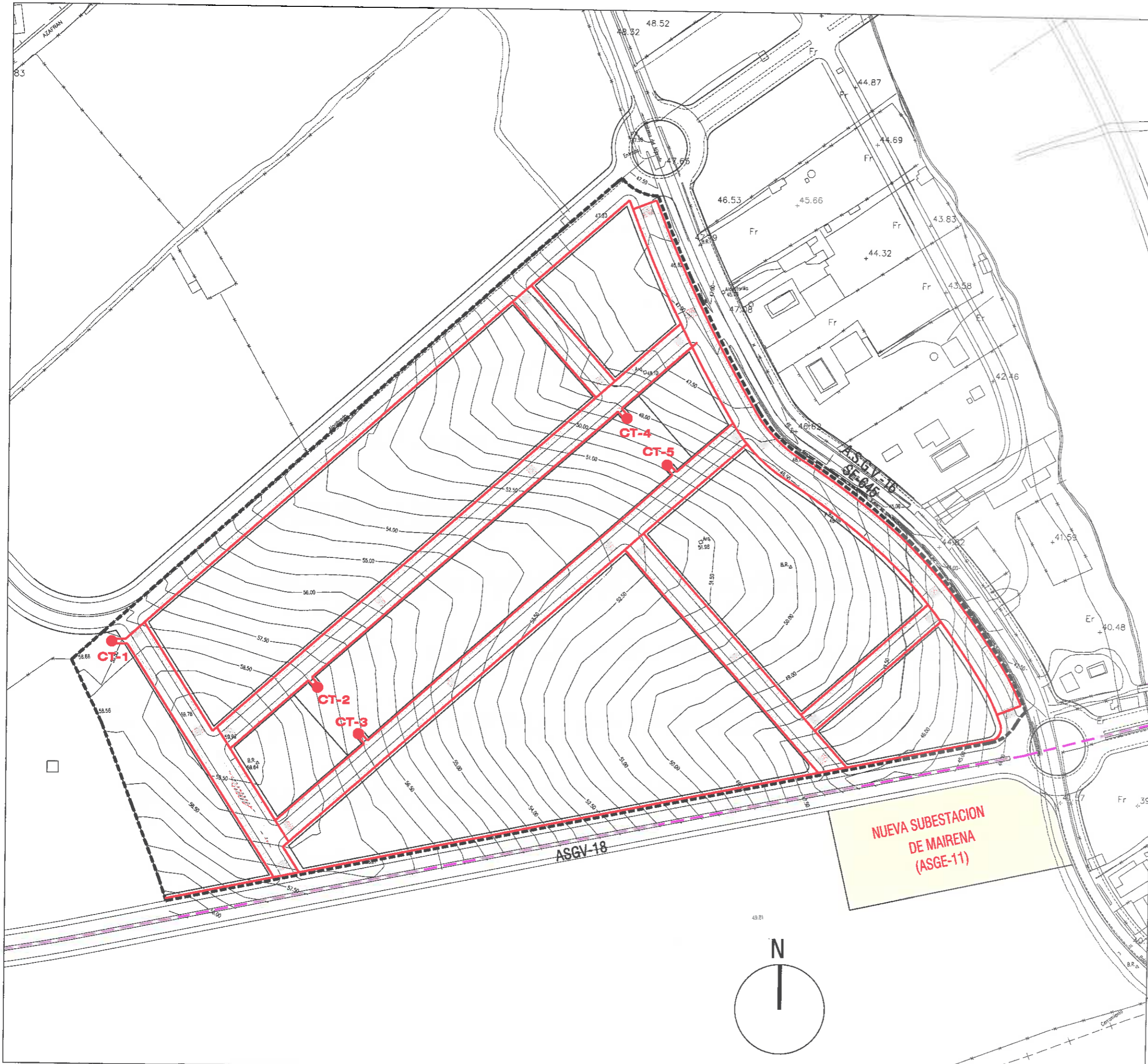
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
 COMITÉ DE LA CORPORACION EN SESION  
 DE 31 OCT. 2008  
 EL SECRETARIO

NUEVA SUBSTACION  
 DE MAIRENA  
 (ASGE-11)

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO:  
**Red Eléctrica. Baja tensión.**

ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
	ESCALA
PROPIEDAD	1:2.000
KLIMT XXI 22.000 S.L.	Nº PLANO
	0-08



**LEYENDA**

- CANALIZACION DE ALIMENTADO DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA
- CANALIZACION DE ALIMENTADO DEL SECTOR
- CT CENTRO DE TRANSFORMACION PROYECTADA
- LIMITE DEL SECTOR SR-15

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

PAG 0067/0070  
 07/006574 - 006  
**VISADO**  
 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

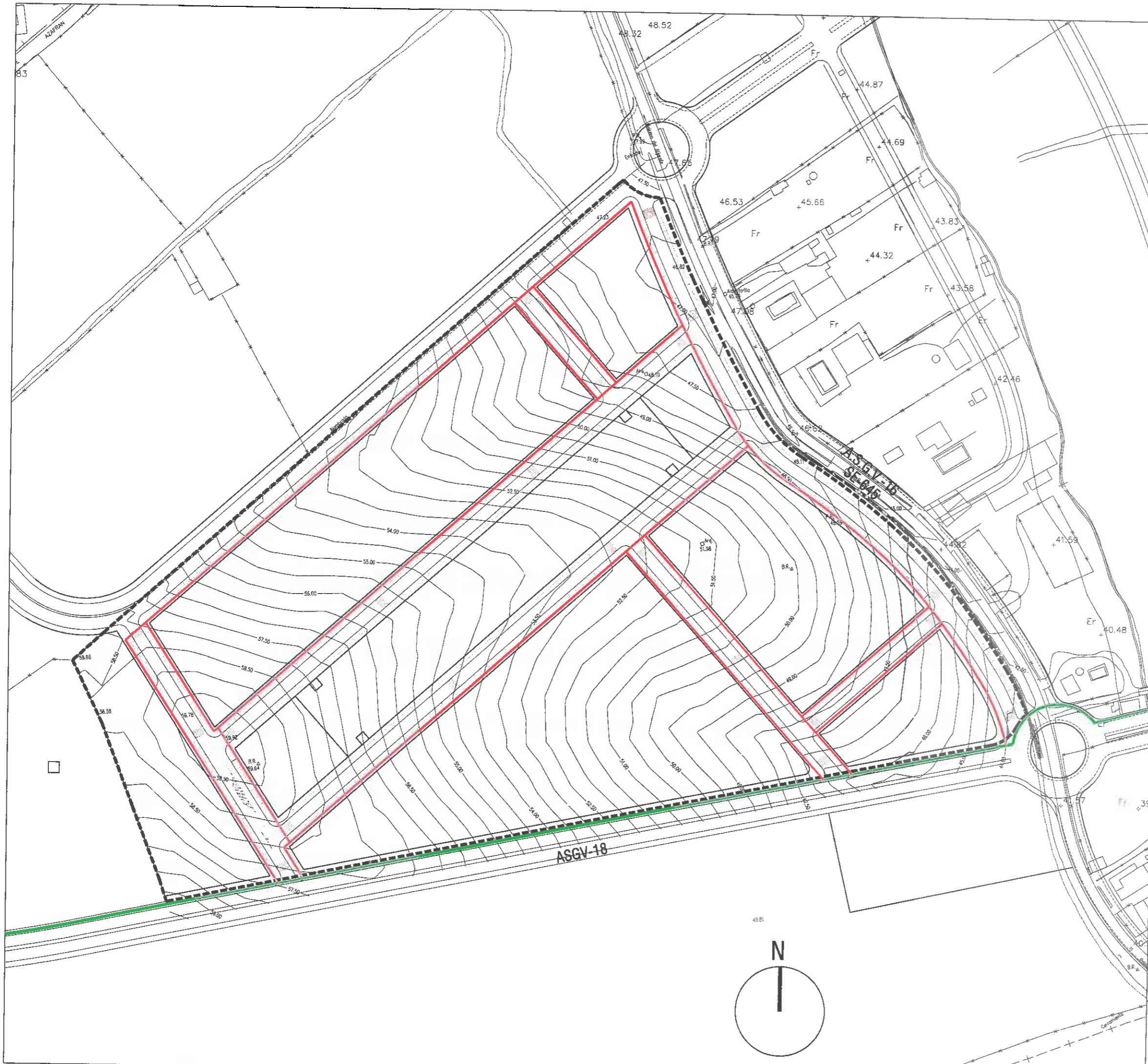
31 OCT. 2008  
 D. TO. MAIRENA DEL ALJARAFE  
 EL SECRETARIO

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO:  
 Red Eléctica. Alumbrado público.

ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
PROPIEDAD	ESCALA
KLIMT XXI 22.000 S.L.	1:2.000

Nº PLANO  
**0-09**



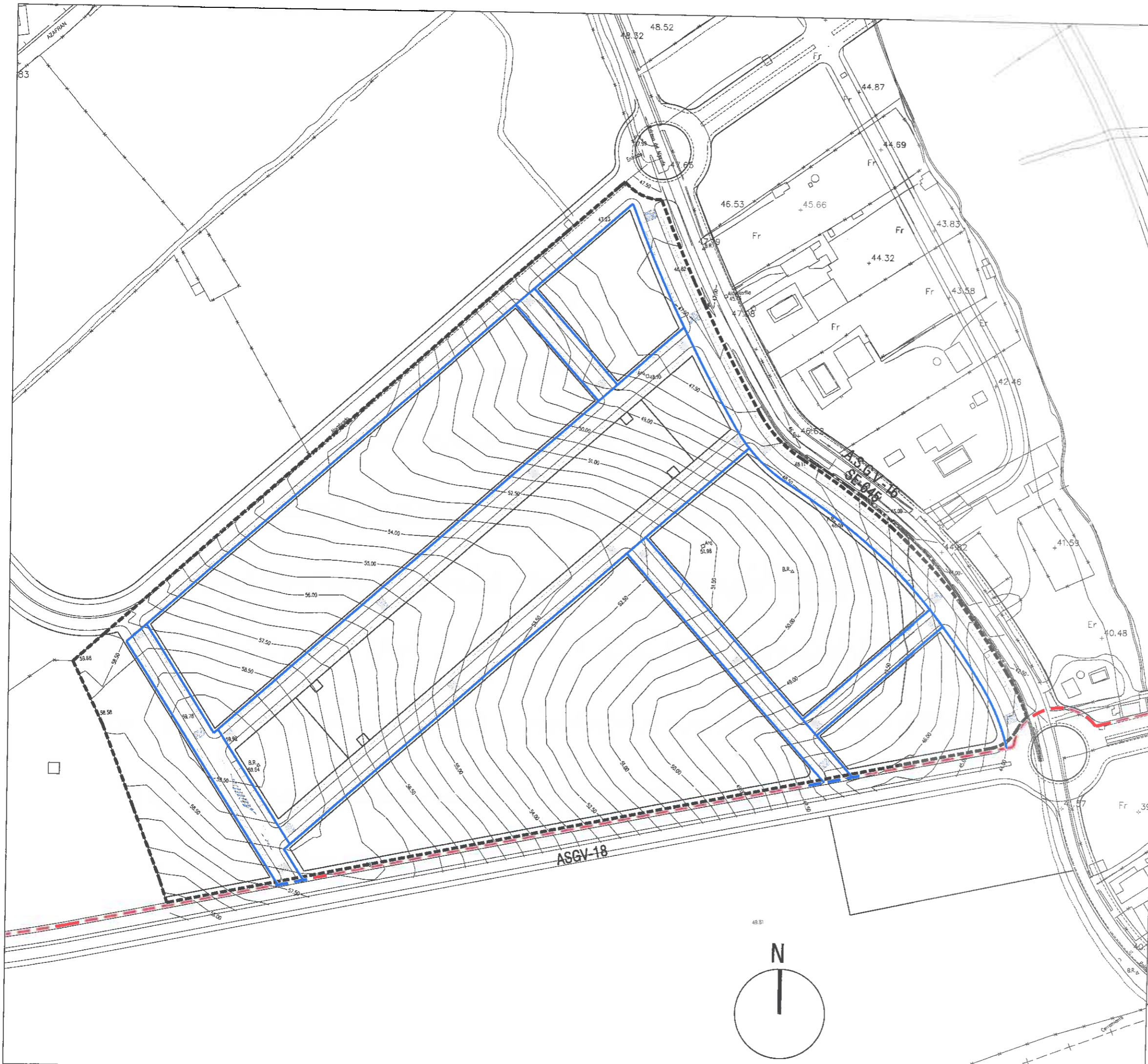
- LEYENDA**
- CANALIZACION DE TELECOMUNICACIONES DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA
  - CANALIZACION DE TELECOMUNICACIONES PROYECTADA DEL SECTOR
  - - - - LIMITE DEL SECTOR

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION  
 05/0006574 - 1/006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

31 OCT. 2008  
 EL SECRETARIO

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO: Esquema de red de Telecomunicaciones.	
ARQUITECTOS FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	FECHA JUNIO/2.008
PROPIEDAD KLIMT XXI 22.000 S.L.	ESCALA 1:2.000
	Nº PLANO <b>0-10</b>



- LEYENDA**
- CANALIZACION DE GAS DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA
  - CANALIZACION DE GAS PROYECTADA DEL SECTOR
  - - - - LIMITE DEL SECTOR

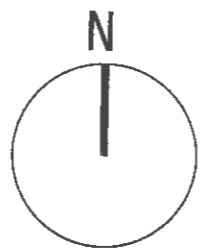
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 05/006574 - 2006  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

31 OCT. 2008  
 MAIRENA DEL ALJARAFE

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**




NOMBRE PLANO:  
 Esquema de red de Gas.

ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
PROPIEDAD	ESCALA
	1:2.000
	Nº PLANO
	<b>0-11</b>

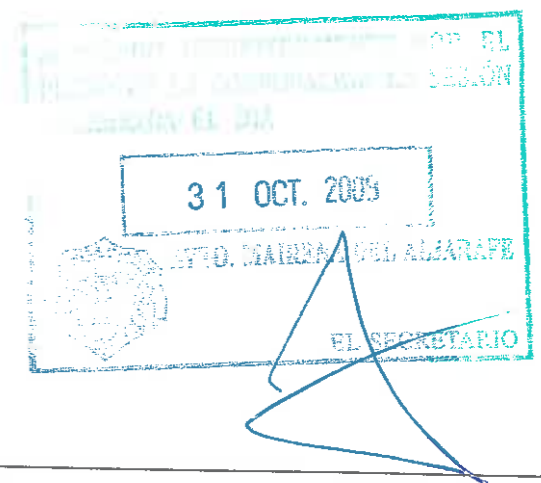




LEYENDA

-  COLECTOR GENERAL
-  RED DE RNR PROYECTADA
-  ACOMETIDA SUANZANA

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 PAG 0070/0070  
 05/08/2008  
**VISADO**  
 27 JUNIO 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente



**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA  
 PLAN PARCIAL SECTOR SR-15  
 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

NOMBRE PLANO:  
**Esquema de red de recogida neumática de basuras.**

ARQUITECTOS	FECHA
FRANCISCO PAVON COLOMA MANUEL DONAIRE CAZORLA	JUNIO/2.008
PROPIEDAD	ESCALA
	1:2.000
	Nº PLANO
	<b>0-12</b>