

**MAIRENA del ALCOR**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**  
**Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS.**

*SURMALCOR S.L.U.*  
*Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor*  
*2012*

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

## **Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS.**

**MAIRENA del ALCOR**

-ÍNDICE -

### **MEMORIA**

1. INTRODUCCIÓN.
  
2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.
  - 2.1. Planeamiento General.
  - 2.2. Planeamiento de Desarrollo.
  - 2.3. Grado de ejecución del planeamiento urbanístico.
  - 2.4. Clasificación del suelo.
  - 2.5. Reserva de vivienda protegida.
  
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.
  - 3.1. Sistema General de Comunicaciones y Espacios Libres Naturales.
    - 3.1.1. Carreteras.
    - 3.1.2. Vías Pecuarias.
    - 3.1.3. Vía Verde.
    - 3.1.4. Cauces.
  - 3.2. Sistema General de Equipamientos Públicos.

- 3.3. Sistema General de Espacios Libres.
  - 3.4. Sistema General de Servicios Públicos.
  - 3.5. Sistema General de Infraestructuras Urbanas.
  - 3.6. Sistema General de Interés Regional o Incidencia Territorial.
  - 3.7. Estándares urbanísticos relacionados con los Sistemas Generales.
4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.
- 4.1. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.
  - 4.1. Delimitación de las Áreas Homogéneas de Uso Global.
  - 4.3. Cálculo de Edificabilidades Globales y Densidades de las Áreas Homogéneas.
5. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS SOMETIDOS A ESPECIAL PROTECCIÓN.
- 6.- ACTUACIONES, PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.
7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

*SURMALCOR S.L.U.*  
*Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor*  
*2012*

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

## **Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS.**

**MAIRENA del ALCOR**

### **-MEMORIA-**

#### **1. INTRODUCCIÓN**

El presente documento es la Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el municipio de Mairena del Alcor a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre y sus modificaciones.

Se redacta de acuerdo a lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la L.O.U.A, y a la regulación específica desarrollada en el Decreto 11/2008, de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas., por los servicios técnicos de la Sociedad Urbanística de Mairena del Alcor, Surmalcor S.L.U. y promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor.

El planeamiento vigente en el municipio está constituido por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fechas 26 de octubre y 29 de diciembre de 1.994 y sus 15 modificaciones aprobadas asimismo definitivamente.

Configura igualmente el planeamiento vigente, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, contenedor en consecuencia de la ordenación detallada de las áreas o sectores que ordena.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el presente documento de Adaptación Parcial, estableciendo las determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en términos del artículo 10.1 de la L.O.U.A, de modo único y refundido.

## **2.- ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

### **2.1. Planeamiento General.**

El Planeamiento General vigente en nuestro municipio se corresponde con las Normas Subsidiarias, y está integrado por la Memoria, Normas Urbanísticas, Catálogo de Patrimonio Histórico y Estudios Complementarios, y fue aprobado en las sesiones de la C.P.O.T.U. del 26/10/1994 (B.O.P. 23/12/1994) y del 29/12/1994 (B.O.P. 10/02/1995).

Desde su vigencia, se han incorporado las siguientes modificaciones:

MODIFICACIÓN 1ª.....C.P.T.O.U. 20/06/1996 y B.O.P. 03/10/1996.

Cambio de calificación urbanística de Industrial I-1 a I-2 en el ámbito de la finca Los Cantosales.

MODIFICACIÓN 2ª.....Consejo de Gobierno 03/02/1998 y B.O.P. 07/04/1998.

Modificación del ámbito de la UA-2 y reordenación de zonas verdes.

MODIFICACIÓN 3ª.....C.P.O.T.U. 21/12/2001 y B.O.P. 26/04/2002.

Modificación de los artículos núms. 41, 42, 43, 44, 46 y 76 de las NN.SS.

MODIFICACIÓN 5ª.....Ayto. Pleno 26/06/2002 y B.O.P. 18/12/2002.

Agrupación en una unidad de actuación y reordenación de la UA-4, 5 y 6.

MODIFICACIÓN 6ª.....Ayto. Pleno 07/11/2002 y B.O.P. 02/05/2003.

Cambio de trazado del viario en UA-7.

MODIFICACIÓN 7ª.....C.P.O.T.U. 16/12/2003 y B.O.P. 09/06/2004.

Ampliación de suelo urbano en Urbanización El Torreón y creación del Sector-13 “Finca Rodafuerte” en Residencial Azucena.

MODIFICACIÓN 8ª.....C.P.O.T.U. 29/05/2003 y B.O.P. 10/02/2005.

Cambio de clasificación urbanística de urbanizable a urbano, en el extremo suroeste del Sector-1 en contacto con c/Lepanto.

MODIFICACIÓN 13ª.....Ayto. Pleno 02/06/2004 y B.O.P.11/08/2004.

Ampliación del ámbito de la unidad de actuación UA-9.

MODIFICACIÓN 14ª.....C.P.O.T.U: 23/07/2004 y B.O.P. 10/02/2004.

Modificación del ámbito y determinaciones del S-11 y S-12, creando los nuevos sectores S-11, S-12.1 y S12.2, de uso industrial.

MODIFICACIÓN 15ª.....Ayto. Pleno 02/06/2004 y B.O.P. 27/08/2004.

Cambio de calificación urbanística a R3 en parcelas situadas en c/ Julián de Galo.

MODIFICACIÓN 16ª.....C.P.O.T.U. 29/10/2004 y B.O.P. 30/01/2006.

Creación de un nuevo sector de uso industrial, S-14 “Ampliación del Polígono Industrial Gandul”.

MODIFICACIÓN 18ª.....C.P.O.T.U. 18/01/2005 y pendiente de publicación en B.O.P.

Apertura de viario y cambio de calificación urbanística a dotacional en parcelas situadas en c/Pedro Crespo.

MODIFICACIÓN 19ª.....C.P.O.T.U. 04/10/2006 y B.O.P. 16/03/2007.

Ampliación de la zona dotacional situada entre c/Alconchel, c/ de las Minas y Camino de Arahal e integrante del Sistema General de Servicios Públicos.

MODIFICACIÓN 20ª.....Ayto. Pleno 02/12/2010 y B.O.P. 07/03/2011.

Modificación del artículo nº. 103 de las NN.SS, referente a las normas de regulación de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

MODIFICACIÓN 21.....Ayto. Pleno 04/10/2011 y B.O.P. 23/01/2012.

Introduce en las NN.SS. un nuevo capítulo, el XIII, dedicado a la regulación del régimen de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

Las Modificaciones núms. 4ª y 17ª fueron desistidas y las Modificaciones núms. 9ª, 10ª, 11ª y 12ª fueron denegadas su aprobación definitiva. Actualmente sólo se encuentra pendiente de publicación en B.O.P. la Modificación nº 18.

## 2.2. Planeamiento de Desarrollo.

Las Normas Subsidiarias preveían 12 sectores a desarrollar por los correspondientes Planes Parciales, así como 14 Unidades de Actuación a desarrollar por Estudios de Detalle.

Preveían además cinco Polígonos de Expropiación para la gestión de los Sistemas Generales de Espacios Libres, Equipamientos Comunitarios y Servicios Públicos.

Como consecuencia de las modificaciones habidas, se han generado 3 nuevos sectores, de los cuales sólo se ha aprobado un plan parcial, y se ha delimitado un Plan Especial de Reforma Interior.

Los sectores que cuentan con aprobación definitiva son los siguientes:

PLANES PARCIALES EN SECTORES		APROB.
<b>Plan Parcial Sector S-1 El Patriarca</b>		C.P.O.T.U. 22/10/1998
	Modificación 1ª	Ayto. Pleno 11/05/2006
	Modificación 2ª	Ayto. Pleno 06/11/2007
	Modificación 3ª	Ayto.Pleno 04/05/2010
	Modificación 4ª	Ayto. Pleno 10/09/2010
	Modificación 5ª	Ayto. Pleno 02/12/2010
<b>Plan Parcial Sector S-2 El Patriarca</b>		C.P.O.T.U. 28/01/1999
	Modificación 1ª	Ayto. Pleno 25/072002
<b>Plan Parcial Sector S-4, Huerta del Cura</b>		C.P.O.T.U. 18/05/1995
<b>Plan Parcial Sector S-5, Huerta San Fernando</b>		C.P.O.T.U. 05/06/1997
<b>Plan Parcial Sector S-6, Hacienda el Prior</b>		Ayto. Pleno 16/02/2004
	Modificación 1ª	Ayto. Pleno 31/07/2006
	Modificación 2ª	Ayto. Pleno 07/07/2009
	Modificación 3ª	Ayto. Pleno 10/09/2010

<b>Plan Parcial Sector S-7, El Territorio</b>	Ayto. Pleno	29/04/2003
<b>Plan Parcial Sector S-8, El Carrascal</b>	Ayto. Pleno	07/07/2009
<b>Plan Parcial Sector S-9, Residencial Gandul</b>	Ayto. Pleno	04/11/2008
<b>Plan Parcial Sector S-10, Polígono Industrial Gandul</b>	C.P.O.T.U.	29/07/1999
	Modificación 1ª	Ayto. Pleno
		07/11/2002
<b>Plan Parcial Sector S-12.1, Zona Industrial La Trocha</b>	Ayto. Pleno	04/11/08
<b>Plan Parcial Sector S-13. Finca Rodafuerte</b>	Ayto. Pleno	18/09/2004
	Modificación 1ª	Ayto. Pleno
		05/05/09
<b>Plan Parcial Sector S-14, Ampliación Polígono Industrial Gandul</b>	Ayto. Pleno	24/12/2005

Cuadro nº. 1: "Aprobación definitiva de Planes Parciales de Sectores de las NN.SS."

En el ámbito de los sectores se ha aprobado una serie de estudios de detalle, que afectan al suelo urbanizable sectorizado de las NN.SS, que cuentan a su vez con planes parciales de ordenación correspondientes previamente aprobados. A continuación se detallan las fechas de aprobación definitiva, de estos estudios de detalle, por parte del Pleno del Ayuntamiento.

<b>ESTUDIOS DE DETALLE EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL</b>		<b>APROB.</b>
<b>Plan Parcial Sector S-1, El Patriarca</b>		
	Estudio de Detalle manzana 37-T-1 de la U.E. S1-2	27/12/2002
	Estudio de Detalle manzana 37-T1 de la U.E. S1-2 (otro Estudio de Detalle, que afecta a la misma manzana)	01/02/2008
	Estudio de Detalle parcelas 7, 29-A, 30-A, 33 y 34 de la U.E. S1-1	04/11/2008
	Estudio de Detalle manzana 24 de la U.E. S1-1	03/03/2009
	Estudio de Detalle de la U.E. S1-3	03/03/2009
<b>Plan Parcial Sector S-2, El Patriarca</b>		
	Estudio de Detalle manzanas 5, 9, 12 y 13	20/04/2004
<b>Plan Parcial Sector S-4, Huerta del Cura</b>		

	Estudio de Detalle manzanas 1 y 3	28/04/1997
	Estudio de Detalle manzanas 7 y 9	30/07/1999
<b>Plan Parcial Sector S-6, Hacienda el Prior</b>		
	Estudio de Detalle manzanas 8A, 8B, 9A, 9B, 10, 11, 12A, 12C, 13A, 13C, 14A, 15, 16B, 17, 19, 20, 21 y 22	31/07/2007
<b>Plan Parcial Sector S-7, El Territorio</b>		
	Estudio de Detalle parcela 4 (manzana 2-1), parcela 10 (manzana 4-2) y parcela 22, 23, 24 y 25 (manzana 10-2)	06/11/2007
	Estudio de Detalle parcela 18 (manzana 7) y parcela 26, y 27 (manzana 10-2)	04/09/2008
	Estudio de Detalle de la parcela 19 (manzana 9) y parcela 5 (manzana 2-2)	25/10/2011

Cuadro nº. 2: “Aprobación definitiva de los Estudios de Detalle en el ámbito de los Planes Parciales de Sectores de las NN.SS.”

En las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, los Estudios de Detalle aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento son los siguientes:

<b>ESTUDIOS DE DETALLE EN UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>	<b>APROB.</b>
<b>Estudio de Detalle de UA-1</b>	05/07/2005
Modificación 1ª	29/12/2008
<b>Estudio de Detalle de UA-2</b>	14/09/1999
<b>Estudio de Detalle de UA-4-5 y 6</b>	07/04/2003
Modificación 1ª	01/03/2005
<b>Estudio de Detalle de UA-7</b>	21/02/2003
<b>Estudio de Detalle de UA-8</b>	07/05/2002
<b>Estudio de Detalle de UA-9</b>	27/09/2005
<b>Estudio de Detalle de UA-10</b>	01/08/1995
<b>Estudio de Detalle UA-11</b> ( <u>La Sentencia de 31/3/11</u> , de Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, declaró la nulidad del Estudio de Detalle UA-11 y clasificación de suelo urbano consolidado a las parcelas	26/01/2010

señaladas en la misma y objeto de las actuaciones).	
<b>Estudio de Detalle de UA-12</b>	01/08/1995
<b>Estudio de Detalle de UA-13</b>	01/08/1995

Cuadro nº. 3: “Aprobación definitiva de los Estudios de Detalle en Unidades de Actuación de las NN.SS.”

El Plan Especial de Reforma Interior en Finca Los Cantosales fue aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

<b>Plan Especial de Reforma Interior Finca Los Cantosales</b>	16/07/1998
Modificación 1ª	25/07/2002

Cuadro nº. 4: “Aprobación definitiva del P.E.R.I. Los Cantosales”.

Otras actuaciones sistemáticas en suelo urbano no consolidado son las siguientes:

<b>Estudio de Detalle parcelas urbanas en Entorno de la Urbanización El Torreón</b>	20/10/2005
<b>Estudio de Detalle en Suelo Anexo a la Urbanización El Torreón</b>	15/06/2006

Cuadro nº. 5: “Aprobación definitiva de Estudios de Detalle en actuaciones sistemáticas”

Las actuaciones asistemáticas en suelo urbano son las siguientes:

<b>Estudio de Detalle en calles Nuestra Señora del Rocío y Santa Cecilia</b>	10/10/2000
<b>Estudio de Detalle en terrenos municipales en calle Santa Ana</b>	20/04/2004

Cuadro nº. 6: “Aprobación definitiva de Estudios de Detalle en actuaciones asistemáticas”

### 2.3. Grado de Ejecución del Planeamiento Urbanístico.

De los Polígonos de Expropiación previstos para la gestión de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos, se han ejecutado: P1 Casa Palacio, P2 Ampliación Cementerio, parcialmente, y P5 Parque Castillo de Luna. En ningún caso se han tramitado los proyectos de expropiación previstos, adquiriéndose por compra o acuerdos en el caso de P1 y P2 y mediante expropiación con convenio en P5.

En los cuadros núms. 7, 8, 9 y 10, a modo de resumen, se detallan el desarrollo y, además, el grado de ejecución del planeamiento en vigor:

<b>SECTORES/Unidades de Ejecución</b>									
<b>Nº</b>	<b>SUP.</b>	<b>EDIF.</b>	<b>Nº VIV.</b>	<b>PLAN DE DESARROLLO</b>	<b>APROB. PLAN DESARR.</b>	<b>REPARC</b>	<b>APROB. PROY. REPARC</b>	<b>APROB. PROY. URBAN.</b>	<b>RECEP.</b>
<b>S-1/ S-1.1</b>	-	0,50	790	Estudio Detalle en varias parcelas	Pleno: 04/11/08	Proy. Rep. S1-1	23/05/01	14/11/01 Sep. 6ª fase CGGMU 19/04/11	5ª Fase urb. Resto en ejec.
				Estudio Detalle manzana 24	Pleno: 03/03/09				
<b>S-1/ S-1.2</b>	-	0,50	420	Estudio Detalle manzana 37T-1	Pleno: 27/12/02	Proy. Rep. S1-2 Ref.1º Ref.2º Ref.3º	18/6/04	30/06/04	2ª Fase urb. Resto en ejec.
				2º Estudio Detalle manzana 37T-1	Pleno: 01/02/08		29/07/05		
							26/12/08		
<b>S-1/ S-1.3 (****)</b>	-	0,50	500	Estudio Detalle	Pleno: 03/03/09	P.R. S1-3	14/11/08	-	-
<b>S-1 (total)</b>	455.093	-	-	Plan Parcial S-1	C.P.O.T.U2 2/10/98	-	-	-	-
				Mod. 1ª	Pleno: 11/05/06				
				Mod. 2ª	Pleno: 06/11/07				
				Mod. 3ª	Pleno: 04/05/10				
				Mod. 4ª	Pleno: 10/09/10				
				Mod. 5ª	Pleno: 02/12/10				
<b>S-2</b>	83.339	0,50	345	Plan Parcial S-2	CPOTU 28/01/99	Proy. Comp.	07/07/99	21/10/99	15/04/09
				Mod. 1ª	Pleno: 25/07/02				
				Estudio Detalle	Pleno: 20/04/04				
<b>S-3</b>	71.485	0,40	286	-	-	-	-	-	-
<b>S-4</b>	65.397	0,50	240	Plan Parcial S-4	C.P.O.T.U. 18/05/95	-	-	11/03/97	Ejecut. y en uso (según informe adjunto)
				Estudio Detalle manzanas 1,3	Pleno: 28/04/97				
				Estudio Detalle	Pleno: 30/07/99				

				manzanas 7,9					
<b>S-5</b>	198.321	-	-	Plan Parcial S-5	C.P.O.T.U. 05/06/97	Proy. Comp.	02/12/97	11/07/98	Ejecut. y en uso (según informe)
<b>S-6</b>	149.341	0,50	589	Plan Parcial S-6	Pleno: 16/02/04	Proy. Rep.	23/01/06	18/11/05	3ª Fase urb. Resto, en ejec.
				Mod. 1ª	Pleno: 31/07/06				
				Mod. 2ª	Pleno: 07/07/09				
				Mod. 3ª	Pleno: 23/10/09				
				Estudio Detalle varias manzanas	Pleno: 31/07/07				
<b>S-7</b>	81.130	0,50	322	Plan Parcial S-7	Pleno: 29/04/03	Proy. Rep.	14/01/05	23/12/05	21/07/10
				1º E.D. varias manzanas	Pleno: 06/11/07				
				2º Estudio Detalle varias manzanas	Pleno: 04/09/08				
				3º Estudio Detalle varias manzanas	Pleno: 25/10/11				
<b>S-8</b>	110.950	0,50	441	Plan Parcial S-8	Pleno: 07/07/09	-	-	-	-
<b>S-9</b>	111.432	0,50	442	Plan Parcial S-9	Pleno: 15/01/08	-	-	-	-
<b>S-10</b>	145.543	0,48	-	Plan Parcial S-10	CPOTU 29/07/99	Proy. Comp.	11/04/00	18/04/00	23/12/03
				Mod. 1ª	Pleno 07/11/02				
<b>S-11 (*)</b>	74.085	0,48	-	-	-	-	-	-	-
<b>S-12.1 (*)</b>	105.293	0,48	-	Plan Parcial S-12.1	Pleno 04/11/08	-	-	-	-
<b>S-12.2 (*)</b>	145.155	0,40	-	-	-	-	-	-	-
<b>S-13 (**)</b>	42.113	0,40	70	Plan Parcial S-13	Pleno: 18/09/04	Proy. Rep.	27/12/04	30/12/04	4/5/2010
				Mod. 1ª	Pleno: 05/05/09	Ref.	28/08/09	Ref. 28/09/09	
<b>S-14 (***)</b>	283.639	0,55	-	Plan Parcial S-14	Pleno: 24/12/05	P.R.	30/03/07	21/02/08	En ejec.
						Ref.	17/3/09	Ref: 02/12/09	

Cuadro nº. 7: "Desarrollo y ejecución urbanística de Sectores de las NN.SS."

(\*) Modif. NN.SS. Nº 14, (\*\*) Modif. NN.SS. Nº 7, (\*\*\*) Modif. NN.SS. Nº 16, (\*\*\*\*) Modif. NN.SS. Nº 8.

UNIDADES DE ACTUACIÓN									
Nº	SUP.	EDIF.	Nº VIV.	PLAN DE DESARROLLO	APROB. PLAN DESAR	REPARC	APROB. PROY. REPARC	APROB. PROY. URBANIZ	RECEP.
UA-1	8.634	5.180	35	Estudio Detalle UA-1	Pleno: 05/07/05	Proy. Rep.	21/9/06	26/09/06	01/07/08
				Mod. 1ª	Pleno: 29/02/08				
UA-2 (*)	5.830	3.498	24	Estudio Detalle UA-2	Pleno: 14/09/99	Proy. Comp.	24/9/01	24/02/02	09/09/05
UA-3	2.530	1.518	11	-	-	-	-	-	-
UA-4,5,6 (**)	30.329	18.197	121	Estudio Detalle UA-4,5,6	Pleno: 07/04/03	Proy. Rep.	31/5/04	22/12/04	20/04/10
UA-7 (***)	12.510	7.506	50	Estudio Detalle UA-7	Pleno: 21/02/03	Proy. Rep.	20/5/05	04/11/05 Ref: 21/09/09	27/12/10
UA-8	7.627	4.576	31	Estudio Detalle UA-8	Pleno: 07/05/02	Proy. Comp.	25/6/03	12/02/03	12/07/06
UA-9 (****)	11.984	7.190	48	Estudio Detalle UA-9	Pleno: 04/10/05	Proy. Rep.	15/11/05	29/12/05	04/08/08
UA-10	12.060	7.236	48	Estudio Detalle UA-10	Pleno: 01/08/95	-	-	-	Ejecutada y en uso (según informe)
UA-11	7.310	4.386	28	Estudio Detalle UA-11	Pleno: 26/01/10	Sentencia de 31/3/11, de Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, declaró la nulidad del Estudio de Detalle UA-11 y clasificación de suelo urbano consolidado a las parcelas señaladas.			
UA-12	20.236	12.141	81	Estudio Detalle UA-12	Pleno: 01/08/95	-	-	24/11/97	03/10/03
UA-13	28.473	17.041	128	Estudio Detalle UA-13	Pleno: 01/08/95	-	-	-	Ejecutada y en uso (según informe)
UA-14	47.788	-	-	Estudio Detalle UA-14	-	-	-	-	-

Cuadro nº. 8: "Desarrollo y ejecución urbanística de Unidades de Actuación de las NN.SS."

(\*) Modif. NN.SS. Nº 2, (\*\*) Modif. NN.SS. Nº 5, (\*\*\*) Modif. NN.SS. Nº 6, (\*\*\*\*) Modif. NN.SS. Nº

<b>PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR LOS CANTOSALES</b>									
Nº	SUP.	EDIF.	Nº VIV.	PLAN DE DESARROLLO	APROB. PLAN DESARR	REPARC.	APROB. PROY. REPARC	APROB. PROY. URBANIZ	RECEP.
<b>PERI</b> (*)	-	-	-	PERI Los Cantosales	CPOTU: 16/07/98	Proy. Comp.	26/2/99	11/3/99	Sin ejecutar pero en uso Según informe adjunto)
				Mod. 1ª	Pleno: 25/07/02	Mod.	28/1/03	Ref. 04/2/03	

Cuadro nº. 9: “Desarrollo y ejecución urbanística del P.E.R.I. Los Cantosales”.  
(\*) Modif. NN.SS. Nº 1.

<b>OTRAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS</b>									
Nº	SUP.	EDIF.	Nº VIV.	PLAN DE DESARROLLO	APROB. PLAN DESARR	REPARC.	APROB. PROY. REPARC.	APROB. PROY. URBANIZ	RECEP.
<b>Entorno Torreón</b>	-	-	-	Estudio Detalle	20/10/05	Proy. Rep.	26/06/06	07/07/06 Ref. 13/05/11	01/09/11
<b>Anexo Torreón</b>	-	-	-	Estudio Detalle	15/06/06	Proy. Rep.	17/11/06	20/12/06	17/01/11

Cuadro nº. 10: “Desarrollo y ejecución urbanística de las actuaciones sistemáticas”.

En las actuaciones no sistemáticas señaladas (Mejora de infraestructuras en calles Nuestra Señora del Rocío, Santa Cecilia y Santa Ana), hay que destacar que finalizaron las obras de urbanización de colmatación de las infraestructuras urbanas, de las que carecían, y puestas en servicio adecuadamente.

Sin embargo continúa con carencia de infraestructuras parte del Polígono Industrial Fuentesol y El Ventorrillo (ver informes técnicos municipales y compañías suministradoras), aunque se haya aprobado definitivamente el Reformado del Proyecto de Reparcelación del Polígono Industrial Fuentesol, 2ª Fase, con fecha de 20/01/2009, calificado como suelo urbano no consolidado. Y en la zona de Las Marucas y Camino de Zapata se ha recepcionado la 1ª fase de las obras de mejora de infraestructuras urbanas (Pleno Ayto. 25/10/2011).

Hay que citar en este apartado la situación de la Urbanización Los Pinos, junto a la Urbanización El Torreón y el sector S-13. Se trata de un suelo urbano no consolidado carente del conjunto de infraestructuras urbanas básicas, como se recoge en los informes técnicos municipales y de las compañías suministradoras. Igual sucede con tres de las cuatro unidades de actuación con planeamiento aprobado UAa-1 (La Salud), UAa-3 (Los Claveles) y UAa-4 (El Torreón), mientras que la UAa-2 (El Campillo) ha completado sus obras de mejora de infraestructuras.

Aún están en ejecución las obras de mejora de infraestructuras urbanas en materia de saneamiento y abastecimiento de aguas en la Urbanización El Torreón. Y en la UAa-3, Los Claveles, sólo se han realizado las obras de urbanización de conexión con el Colector Oeste, como establecían las Normas Subsidiarias.

Por otra parte, el estado de los Polígonos de Expropiación de las NN.SS. es el siguiente:

<b>POLIGONOS DE EXPROPIACION</b>			
<b>Nº</b>	<b>Sup.</b>	<b>Denominación</b>	<b>Procedimiento</b>
<b>P1</b>	3.386	Centro Cultural.	Adquisición por compra
<b>P2</b>	9.883	Ampliación del Cementerio	Adquisición parcial por compra
<b>P3</b>	228.632	Parque Arqueológico "Los Molinos"	-
<b>P4</b>	22.384	Parque "Mirador del Escarpe"	-
<b>P5</b>	28.050	Parque Castillo de Luna	Adquisición mediante expropiación con convenio

Cuadro nº. 11: "Estado de ejecución de los Polígonos de Expropiación de las NN.SS."

## **2.4. Clasificación del suelo.**

### **1. SUELO URBANO.**

Está constituido por los terrenos que cumplen las condiciones que establece el artículo 45.1 de la L.O.U.A. Se distinguen las siguientes categorías y están integradas por los suelos que a continuación se detallan, de conformidad con los informes técnicos municipales y compañías suministradoras que se adjuntan al presente documento:

#### **a) CONSOLIDADO, integrado por:**

1º. Los terrenos clasificados urbanos que tenían la condición de solar, según define el artículo 45 de la L.O.U.A., en el momento de la aprobación del Plan que se adapta. Estos terrenos corresponden a las parcelas urbanas que cuentan con calificación Residencial R1, R2, R3, R4, Industrial I1, I2 y Terciario T1, desde el momento de la aprobación de las NN.SS, que no estaban incluidos en unidades de ejecución (ver informe y certificado justificativo sobre la consideración de suelo urbano consolidado de conformidad con el art. 45.2.A de la L.O.U.A).

Además hay que incluir aquellos suelos que han acabado cumpliendo con la mejora y perfeccionamiento de las infraestructuras urbanas básicas, mediante actuaciones asistemáticas, como es el ejemplo de los terrenos de las calles Santa Cecilia, Nuestra Señora del Rocío, Santa Ana y una zona delimitada entre Las Marucas y el Camino de Zapata (1ª fase).

2º. Los terrenos clasificados como urbanos incluidos en las "Unidades de Actuación" definidas en las NN.SS. que han desarrollado y ejecutado las determinaciones establecidas en las mismas y por ello han alcanzado la condición de solar, según la definición del artículo 45 de la L.O.U.A, así como los incluidos en "Unidades de Actuación" delimitadas con posterioridad a la aprobación de las NN.SS, que asimismo, han desarrollado las condiciones impuestas en el acuerdo de aprobación de la delimitación. Estos terrenos son los pertenecientes a las unidades de actuación UA-1, UA-2, UA-4-5-6, UA-7, UA-8, UA-9, UA-10, UA-11 (sólo las parcelas afectadas por la Sentencia Judicial y objeto de las alegaciones estimadas), UA-12 y UA-13.

3º. Los terrenos clasificados como urbanizables que, por haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, han alcanzado la condición de solar, según la definición del artículo 45 de la L.O.U.A. Estos terrenos son los sectores S-2, S-4, S-5, S-7, S-10 y S-13.

4º. El suelo urbano con planeamiento de desarrollo aprobado no incluido en unidades de actuación de las NN.SS. y que suponen una actuación sistemática. Es el caso de los terrenos pertenecientes al Entorno y Suelo Anexo a la Urbanización El Torreón.

5º. El suelo urbano con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a las NN.SS. y que han colmatado las obras mejora de urbanización. Es el caso de la UAa-2, El Campillo.

b) NO CONSOLIDADO, integrado por los suelos que no quedan comprendidos en el apartado anterior por no estar urbanizados con las características que establece el artículo 45.2.A) de la L.O.U.A. En esta categoría se incluyen:

1º. El suelo urbano que aún disponiendo de ordenación pormenorizada su urbanización precisa de mejora y renovación. Son los siguientes:

- Urbanización Los Pinos.
- Zona en prolongación de la c/Alconchel, denominado "Las Marucas", (obras de mejora de infraestructuras urbanas básicas pendientes de ejecución, 2ª fase).
- Zona pendiente de urbanizar del Polígono Industrial Fuentesol (ámbito del Reformado del Proyecto de Reparcelación del P. I. Fuentesol, 2ª fase).
- Zona con carencia de infraestructuras urbanas básicas en "El Ventorillo". [En relación a este último ámbito mencionado, se apuntan los siguientes datos acerca de las obras de urbanización no ejecutadas. Estos terrenos fueron incluidos en el

“Proyecto de Urbanización de los Terrenos de Fuentesol y colindantes”, junio de 1988, y promovido por el Ayuntamiento de Mairena del Alcor. Además se hace constar, tras consultar el Archivo de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Ayuntamiento de Mairena del Alcor, la existencia de Acta de Compromisos para la urbanización definitiva de fecha 3/10/91, y Convenio Urbanístico aprobado inicialmente el 4/10/2003. Finalmente se firmó Acta de Replanteo e Inicio de Obras de “El Ventorillo” el 15/09/06 (consta la adjudicación de las obras con fecha de 20/julio/2006)].

2º. El suelo urbano, delimitado en unidades de actuación por las NN.SS, sometido a desarrollo ulterior que aún no está desarrollado. Son las unidades de actuación UA-3, UA-14 y la superficie de la UA-11 que no es objeto de las alegaciones estimadas y por lo tanto no afectada por la Sentencia citada, según la documentación que se adjunta.

3º. El suelo urbano con planeamiento de desarrollo aprobado no incluido en unidades de actuación de las NN.SS. y que suponen una actuación sistemática debido a la aprobación de Plan Especial de Reforma Interior aunque sin haber colmatado la ejecución de la urbanización. Es el caso de los terrenos pertenecientes al P.E.R.I. Finca Los Cantosales.

4º. El suelo urbano no consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a las NN.SS, sin haberse ejecutado la totalidad de las obras de mejora de infraestructuras urbanas exigidas por las normas. Son las unidades de actuación UAa-1 Nuestra Señora de la Salud, UAa-3 Los Claveles y UAa-4 El Torreón.

## 2) SUELO URBANIZABLE:

Está constituido por los terrenos que fueron clasificados como tales por las NN.SS. de 1.994 y sus sucesivas modificaciones, y aún no han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento. Se establecen las siguientes categorías:

a) **SECTORIZADO**, en la que se incluyen los sectores delimitados en el planeamiento en vigor que no han sido desarrollados: los sectores S-3, S-11 y S-12.2.

b) **ORDENADO**, los incluidos en sectores, que han sido desarrollados pero no han concluido el proceso de urbanización: los sectores S-1, S-6, S-8, S-9, S-12.1 y S-14

## 3) SUELO NO URBANIZABLE:

Son los suelos clasificados como no urbanizables por las NN.SS. de 1994, sus sucesivas modificaciones y las determinaciones de la planificación territorial sobrevenida. La regulación del suelo, usos y edificación de estos terrenos no pertenece a las determinaciones que constituyen la ordenación estructural, sino sólo su identificación, delimitación y clasificación.

Teniendo en cuenta los regímenes de uso y edificación que el planeamiento en vigor establece, y en aplicación de los criterios expresados en el apartado 3 del artículo 4 del Decreto 11/2008 y en el apartado 2 del artículo 46 de la L.O.U.A, la presente Adaptación distingue las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

a) DE ESPECIAL PROTECCIÓN:

1º. Por Legislación Específica, que incluye:

- Vías Pecuarias deslindadas.

El marco legal que regula estas vías está compuesto fundamentalmente por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1988 de Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Además la Red de Vías Pecuarias de Mairena del Alcor está definida en el Proyecto de Clasificación aprobado por O.M. de 28/10/1961 (B.O.P. de 25 de noviembre de 1961) con arreglo a su actual denominación, recogida en el Inventario del Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (BOJA 74 de 30 de Junio de 2001).

Sólo la Cañada Real de Morón, de 75,22 m. de anchura legal, está deslindada en todo su trazado comprendido en el término municipal de Mairena del Alcor, según Resolución de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, de 3 de abril de 2012 (ver capítulo nº 3 de la Documentación Complementaria de la Adaptación Parcial a la L.O.U.A.)

El marco legal que regula esta red está compuesto fundamentalmente por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1988 de Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La Red de Vías Pecuarias definidas en el Proyecto de Clasificación aprobado por O.M. de 28/10/1961 (B.O.P. de 25 de noviembre de 1961) con arreglo a su actual denominación, recogidas en el Inventario del Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (BOJA 74 de 30 de Junio de 2001), una vez excluida las desafectación parcial aprobada del tramo de la Colada de Ronquera.

Sólo a nivel informativo y sin formar parte de esta categoría de suelo, al no estar protegidas por el planeamiento vigente, se señalan las Vías Pecuarias no deslindadas que constituyen el resto de la Red de Vías Pecuarias de Mairena del Alcor. Son las siguientes: Cordel del Término y la Camorra, de 37,61m. de anchura legal; Cordel de Gandul a Arahal, de 37,61m. de anchura legal; Cordel de Marchena, de 15 m. de anchura legal; Cordel de Sevilla al Viso, de 37,61m. de anchura legal; Cordel de Sevilla a Mairena, de 37,61 m. de anchura legal; Cordel de las Albinas, de 12m. de anchura legal; Vereda de Mairena al Viso, de 20,89 m. de anchura legal; Vereda de Angorrilla, de 20,90 m. de anchura legal; Vereda del Bailador, de 5m. de anchura legal; Vereda de San Agustín, de 20,89 de anchura legal; y la Colada de Ronquera, de 10 m. de anchura legal (desafectada parcialmente en tramo urbano, según Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, de 24 de enero

de 2000). [ver capítulo nº 2 de la Documentación Complementaria de la Adaptación Parcial a la L.O.U.A.]

- Carreteras: Dominio Público, Dominio Público Adyacente y Zona de Servidumbre.

El marco legal específico esta compuesta principalmente la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, la red principal y la red secundaria en nuestro municipio están compuestas por las carreteras que se citan a continuación.

La Red Autonómica y Principal de Carreteras la componen: la A-92, A-398, A-8025 y A-8026. A ellas hay que añadir como actuación sobrevenida la Variante Mairena del Alcor-El Viso del Alcor de la A-398 y los ramales de acceso. La Red Provincial y Secundaria la compone únicamente la SE-3202.

- Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre, pero sólo de cauces deslindados.

El marco legal específico lo establece principalmente la Ley 29/1985, de Aguas, el Real Decreto 849/1986 y el Real Decreto 927/1988.

En esta categoría sólo hay que incluir el tramo de 3 kms. deslindados del Arroyo de Los Molinos (como se puede consultar en la Documentación Complementaria de la presente Adaptación Parcial de las NN.SS.)

Sólo a nivel informativo y sin formar parte de esta categoría de suelo, al no estar protegidos por el planeamiento vigente, se aporta la composición del conjunto de La Red Fluvial, que tiene tres partes bien diferenciadas y está compuesta, en nuestro municipio, por:

1 Red Principal. Son Ríos y arroyos naturales de carácter territorial: el Río Guadaíra y Arroyo del Salado. 2 Red Secundaria. Arroyos naturales y otras surgencias, aguas de escorrentías y otros cauces afectados por la acción antrópica en la zona del escarpe. Son: el Arroyo de los Molinos, Arroyo de Alconchel. Arroyo del Sonido, Arroyo de Santa Lucía, Arroyo de Bencarrón y Arroyo del Chorrillo-Fuente La Cañada. 3 Red Terciaria. Arroyos naturales y otras surgencias, aguas de escorrentías y otros cauces afectados por la acción antrópica en la zona de campiña. Son: el Arroyo de Rancho Sierra, Arroyo de la Choba, Arroyo de la Muela, Arroyo de la Alcantarilla y Arroyo de las Albinas.

- Bien de Interés Cultural denominado Zona Arqueológica “El Gandul”.

Como se establece en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, el bien patrimonial señalado está incluido en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía y goza por ello de especial protección debido a los valores patrimoniales destacados en su inscripción.

2º. Por Planificación Territorial o Urbanística

A) Según el Decreto 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, los suelos susceptibles de ser clasificados con esta categoría son:

- Zona de Protección Territorial del Escarpe y Forma Singular del Relieve. Escarpe de Los Alcores (artículos 64, 65 y 74 de la Normativa del POTAUS).
- Espacios Agrarios de Interés. Suelos de Dehesa y Olivares de Los Alcores (según los artículos 64, 65 y 76).
- Parque Cultural de la propuesta de Zona Patrimonial “El Gandul – Bencarrón” (artículos 40).
- Sistema Hidrológico, Río Guadaíra y Arroyo El Salado (según artículos 64, 65 y 66).
- Zona de Cautela de la carretera A-398 y A-92 (de dos bandas de 300 metros de anchura medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima, sin perjuicio de las servidumbres legales establecidas por la legislación sectorial, según artículo 33 de la Normativa del POTAUS).
- Corredor Verde "Vía Verde Los Alcores" (como establece el art. 45 de la Normativa del POTAUS, corresponde a un ámbito de especial protección por la planificación territorial o urbanística. Se trata del camino rural que apareció tras el desmantelamiento de la vía férrea Sevilla-Carmona del denominado “Tren de los panaderos”, de importancia comarcal y metropolitana debido a que comunica longitudinalmente a todos los municipios de Los Alcores, y cuenta con protección medioambiental con la figura de Corredor Verde. En este sentido, hay que destacar entre la legislación aplicable en materia de medio ambiente y conservación de espacios naturales la Ley 2/1989, de 18 de junio, por la que se aprueba el Inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección y la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental).

Sólo a nivel informativo y sin formar parte de esta categoría de suelo, al no estar regulados por las Normas del POTAUS sino solamente según los artículos 100 y 101 - Directrices - del POTAUS, se citan a continuación los Pasillos de la Red de Energía Eléctrica (pueden consultarse sus trazados en la Documentación Complementaria al igual que otras determinaciones del planeamiento territorial que tienen la consideración de Directriz o Recomendación como son los casos de las Áreas de Oportunidad y el trazado de la Plataforma Intermodal e Intercambiadores).

Sin perjuicio del amplio y variado marco legal en materia de electricidad donde hay que destacar La Ley 54/1997, de 27 noviembre, del sector eléctrico; y Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias; los arts. 100 y 101 POTAUS establecen lo siguiente:

Los trazados aéreos de las infraestructuras de la red de energía eléctrica de tensión igual o superior a 66 KV discurrirán por los pasillos que al efecto se determinan en el plano

de ordenación de Infraestructuras Básicas. Los pasillos de la red de energía eléctrica estarán formados por una banda de ancho variable según el número de líneas y la tensión del servicio (según tabla del art. 100 de la Normativa POTAUS en página nº 183), cuyo eje de las bandas dibujadas en el plano de ordenación anteriormente citado o con las líneas eléctricas existentes, cuando coincidan con dicha banda. Una vez sea definido definitivamente por la administración sectorial competente el trazado será considerado como pasillo. Las reservas de suelo indicadas en el apartado anterior se establecen cautelarmente hasta tanto no se efectúe, según sea el caso, la correspondiente evaluación de impacto ambiental. La concreción de los trazados de los pasillos no se considerará modificación del Plan, sino ajuste del mismo.

B) Según el planeamiento vigente en el municipio, que está constituido por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fechas 26 de octubre y 29 de diciembre de 1.994 y sus 15 modificaciones aprobadas asimismo definitivamente; se establecen de especial protección los siguientes ámbitos:

- Zona de Escarpe. Corresponde a una franja amplia de terreno que abarca la ladera escarpada de Los Alcores más una zona de transición hasta la planicie que representa la Zona de Vega de Carmona, según el art. 99 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor.

- Zona de Forestal. Corresponde al bosque de pinos existentes como el Pinar de La Salve, el Pinar Espeso y ambos márgenes de la carretera A-8026, según se recoge en el art. 100 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor.

#### b) DE CARÁCTER RURAL O NATURAL

- Zona Vega de Carmona. Corresponde a los terrenos de cultivos, principalmente de secano, que configura la llanura regada por arroyos y el Río Guadaíra, según el art. 97 de las NN.SS.

- Zona de Alcor. Corresponde a los terrenos de cultivos, de regadío y secano, que se encuentran sobre el Alcor y que anticipan las primeras inmediaciones de las terrazas fluviales del Río Guadalquivir, según el art. 98 de las NN.SS.

- Zona Parcelación Rústica. Corresponde a las áreas con Plan Especial de Dotación de Infraestructuras aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de urbanismo de Sevilla, según el art. 101 de las NN.SS.

## **2.5. Reserva de vivienda protegida.**

El desarrollo de cualquier suelo de uso residencial que carezca de ordenación pormenorizada, reservará para destinarlos a vivienda de protección pública la superficie que sea necesaria para materializar al menos el treinta 30% de la edificabilidad residencial total.

Los coeficientes de uso y tipología tienen por finalidad, según la legislación vigente, ponderar la valoración relativa de las determinaciones adoptadas por el Plan sobre la calificación del suelo, para cada área de reparto. Se trata por tanto, de igualar dentro de cada área el valor de repercusión, con independencia de los usos y tipologías que el Plan permita o determine en cada una de ellas.

De conformidad con lo establecido en el art. 61 de la L.O.U.A, los coeficientes de uso y tipología para la vivienda protegida en Mairena del Alcor sólo cuentan con una muestra representativa en las NN.SS. Se trata de la diferencia de aprovechamiento urbanístico entre la vivienda libre residencial R-I (1,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) y la vivienda protegida residencial R-I (1,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) en el Sector S-1 que, al mismo tiempo, como se recoge en los planos núms. 1 y 7 de la Adaptación, este ámbito del planeamiento integraba el único espacio destinado para la vivienda protegida en el momento de aprobación definitiva de las normas: “Área calificada para construcción de viviendas sujetas a protección pública y sometidas a derecho de tanteo y retracto”. El Plan Parcial del sector S-1 fue aprobado definitivamente el 22/10/98, y disponía de esa superficie para cumplir con los objetivos de las Normas Subsidiarias en materia de VPO. Por lo tanto el coeficiente de uso y tipología para la vivienda protegida es el derivado de esa relación: 0,9375 para todo el municipio (siendo 1 el coeficiente de la vivienda libre residencial R-I), como quedó fundamentado en las NN.SS. y en el planeamiento de desarrollo.

De acuerdo con los criterios de aplicación que establece el Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida, en cuantía no inferior a la superficie de suelo en el que se pueda materializar el 30% de la edificabilidad residencial de cada sector, resulta aplicable a las siguientes áreas en suelo urbano y urbanizable que no han aprobado inicialmente su planeamiento de desarrollo antes de enero de 2007: UA-3 y el S-3 respectivamente. Y, además, no se aplicará a otros ámbitos no desarrollados como la UA-14, S-11 y S-12.2 por cuanto los usos previstos en sus ámbitos son usos industriales. En el caso del S-3 y más especialmente de la UA-3, debido a su reducido ámbito de actuación y nº máximo de viviendas (11), en el momento de su desarrollo será necesario compatibilizar la disposición de la reserva de vivienda protegida con lo que establezca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2012-2017 de Mairena del Alcor, actualmente en redacción, en virtud de las competencias en materia protegida reconocidas en el art. 10 de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por todo ello, se incorporan en el Anexo de Normativa las fichas de planeamiento de la UA-3 (art. 57) y del sector nº 3 (art. 81) corregidas incluyendo la obligatoriedad de reservar un 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, y la de respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el art. 17 de la L.O.U.A.

Finalmente, es necesario observar que la Modificación 1ª del Plan Parcial del Sector nº 1, El Patriarca, de las NN.SS, redelimitó el ámbito reservado como “Área calificada para construcción de viviendas sujetas a protección pública y sometidas a derecho de tanteo y retracto”, como se puede observar en los planos núms. 1 y 7 del presente documento.

### **3.- SISTEMAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.**

#### **3.1. Sistema General de Comunicaciones y Espacios Libres Naturales.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor incluyen en el Sistema General de Comunicaciones y Espacios Libres Naturales a las carreteras, los cauces y las vías pecuarias, recogiendo exclusivamente a las primeras en las Comunicaciones y a los segundos y terceros en el Sistema General de Espacios Libres Naturales, pero también complementariamente en el de Comunicaciones.

Hecha esta observación, y sin incidir en modificación alguna, se aclara lo siguiente: las vías pecuarias y cauces de Mairena del Alcor y la Vía Verde, dado su carácter natural y con reconocida protección ambiental, componen el conjunto de ámbitos, espacios y elementos que constituyen el Sistema General de Espacios Libres Naturales, sin menoscabo de a la vez ser considerados, complementariamente, como parte integrante del Sistema General de Comunicaciones (como se recoge en el art. 31 de las NN.SS. que ahora se adaptan).

##### **3.1.1. Carreteras.**

El Sistema General de Comunicaciones incluye, las siguientes carreteras (con arreglo a su actual denominación, matrícula y titularidad):

- a) LA RED AUTONÓMICA: A-92, A-398, A-8025 y A-8026. A ellas hay que añadir como actuación sobrevenida la Variante Mairena del Alcor- El Viso del Alcor de la A-398.
- b) LA RED PROVINCIAL: SE-3202

A este respecto, y según establece la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, la red principal y la red secundaria en nuestro municipio están compuestas por las carreteras que se citan con anterioridad.

##### **3.1.2. Vías Pecuarias.**

El Sistema General de Espacios Libres Naturales, junto a cauces y Vía Verde, integra la Red de Vías Pecuarias definidas en el Proyecto de Clasificación aprobado por O.M. de

28/10/1961 (B.O.P. de 25 de noviembre de 1961), con arreglo a su actual denominación, y recogidas en el Inventario del Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (BOJA 74 de 30 de Junio de 2001); una vez excluida la desafectación parcial aprobada del tramo de la Colada de Ronquera. Son las siguientes:

1. 41058001/ Cañada Real de Morón, de 75,22 m. de anchura legal. Deslindado todo su trazado comprendido en el término municipal de Mairena del Alcor, según Resolución de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, de 3 de abril de 2012 (ver capítulo nº 3 de la Documentación Complementaria de la Adaptación Parcial a la L.O.U.A.)
2. 41058002/ Cordel del Término y la Camorra, de 37,61m. de anchura legal.
3. 41058003/ Cordel de Gandul a Arahal, de 37,61m. de anchura legal.
4. 41058004/ Cordel de Marchena, de 15 m. de anchura legal.
5. 41058005/ Cordel de Sevilla al Viso, de 37,61m. de anchura legal.
6. 41058006/ Cordel de Sevilla a Mairena, de 37,61 m. de anchura legal.
7. 41058007/ Cordel de las Albinas, de 12m. de anchura legal.
8. 41058008/ Vereda de Mairena al Viso, de 20,89 m. de anchura legal.
9. 41058009/ Vereda de Angorrilla, de 20,90 m. de anchura legal.
10. 41058010/ Vereda del Bailador, de 5m. de anchura legal.
11. 41058011/ Vereda de San Agustín, de 20,89 de anchura legal.
12. 41058012/ Colada de Ronquera, de 10 m. de anchura legal. Desafectada parcialmente en tramo urbano, según Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, de 24 de enero de 2000 (ver capítulo nº 2 de la Documentación Complementaria de la Adaptación Parcial a la L.O.U.A.)

El marco legal que regula esta red está compuesto fundamentalmente por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1988 de Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **3.1.3. Vía Verde.**

Como se ha mencionado anteriormente, esta Vía forma parte del Sistema General de Comunicaciones y Espacios Libres Naturales. Se trata de un camino rural, tras el desmantelamiento de la vía férrea Sevilla-Carmona del denominado “Tren de los panaderos”, de importancia comarcal y metropolitana debido a que comunica longitudinalmente a todos los municipios de Los Alcores, y cuenta con protección medioambiental con la figura de Corredor Verde.

Por todo ello hay que resaltar, además, que también está incluida en el Sistema General de Interés General o Incidencia Territorial, de conformidad con lo señalado en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, 2009 (ver plano nº 10 de la Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS.)

### **3.1.4. Cauces.**

Según se establece en la Ley 29/1985, de Aguas, en el Real Decreto 849/1986 y en el Real Decreto 927/1988, la Red Fluvial compuesta, en nuestro municipio, por los ríos y arroyos constituyen un conjunto de espacios libres naturales sujetos a la preservación de sus valores característicos y por lo tanto susceptibles de ser integrados en el Sistema General de Espacios Libres Naturales, al ser elementos estructurantes de ese sistema general, como se cita en el art. 30 de la normativa urbanística municipal en relación al “Río Guadaíra y arroyos”.

Es el Arroyo del Salado el único arroyo que en la documentación gráfica original, “Clasificación del suelo y Sistemas. Término”, del documento que se adapta (NN.SS.) aparece señalado con un trazado diferenciado del soporte cartográfico que sirve de base, sin contar con referencia detallada la denominación concreta en la leyenda del mismo. Por lo tanto, y en virtud de lo recogido en el art. 30 de las NN.SS, entendíamos que era necesario identificar, localizar y referenciar el resto de arroyos que forman parte de la “red de arroyos” (ver plano nº 10, red principal, secundaria y terciaria en función de su importancia estructural o territorial, ambiental, orientación, situación y procedencia de la aguas).

Así, La Red Fluvial queda compuesta, en nuestro municipio, por:

1. Red Principal. El Río Guadaíra y Arroyo del Salado
2. Red Secundaria. El Arroyo de los Molinos, Arroyo de Alconchel. Arroyo del Sonido, Arroyo de Santa Lucía, Arroyo de Bencarrón y Arroyo del Chorrillo-Fuente La Cañada
3. Red Terciaria. El Arroyo de Rancho Sierra, Arroyo de la Choba, Arroyo de la Muela, Arroyo de la Alcantarilla y Arroyo de las Albinas.

### **3.2. Sistema General de Equipamientos Públicos.**

El Sistema General de Equipamiento Públicos, como viene recogido en las NN.SS. y sucesivas modificaciones, está compuesto por el conjunto de “equipamientos comunitarios” de titularidad pública señalados en planos y memoria original.

Sin embargo a ese conjunto hay que sumar todos los equipamientos comunitarios desarrollados en el periodo de vigencia de las NN.SS. y calificados como sistema general, y restar todos aquellos de titularidad privada que formaban parte, inicialmente,

del sistema aquí tratado pero, ahora, en aplicación del “concepto jurídico de sistema general” en el marco urbanístico andaluz, no se integran en él. Y son los siguientes:

- I.E.S. " María Inmaculada "
- I.E.S. "Los Alcores"
- C.E.I.P. "San Bartolomé"
- C.E.I.P. "Isabel Esquivel"
- C.E.I.P. "Manuel Romero Arregui"
- C.E.I.P. "Huerta Retiro"
- C.E.I.P. "Juan Caraballo"
- C.E.I.P. "Antonio González"
- Guardería Municipal
- Complejo Polideportivo Municipal
- Pabellón Cubierto "Miguel Ángel Gómez Campuzano"
- Pabellón Cubierto I.E.S. "María Inmaculada"
- Pabellón Cubierto "Antonio García Martínez"
- Campo de Fútbol "La Albanera"
- Piscina Cubierta Municipal
- Gimnasio Municipal
- Centro de Salud "Manuel Bustos"
- Hogar del Pensionista
- Castillo de Mairena. Casa Museo Bonsor
- Casa Palacio "Duques de Arcos"
- Villa del Conocimiento y de las Artes
- Almacén Municipal en C/ Camino de las Minas
- Zona Dotacional en C/ Camino de las Minas
- Ayuntamiento
- Edificio Anexo al Ayuntamiento
- Gerencia Municipal de Urbanismo
- Edificio Multiusos
- Jefatura de la Policía Local
- Residencia de Mayores “Alconchel”

Hay que hacer tres observaciones en relación a la lista anterior:

- a) Existen parcelas que pertenecen al Sistema General de Equipamientos Comunitarios no desarrolladas para la puesta en servicio de tales usos, como es el caso de la zona dotacional comprendida, en la misma manzana, entre la Guardería Municipal (antes Biblioteca Municipal) y el Colegio Público “Manuel Romero Arregui”. Otros casos similares son la parcela dotacional entre la Piscina Cubierta Municipal y el Colegio Público Juan Caraballo, y la parcela de uso dotacional en calle Camino de las Minas.
- b) La Gerencia Municipal de Urbanismo, el Edificio Multiusos y la Jefatura de la Policía Local son parte del sistema estudiado en este apartado pero, una vez aprobada definitivamente la Modificación MP-18 de las NN.SS, está pendiente

de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

- c) La Residencia de Mayores “Alconchel” (antiguo Matadero Municipal) está incluida en las NN.SS. en la zona dotacional, sistema general, compartiendo ámbito con la Fuente de Alconchel y la antigua Huerta de Alconchel. La materialización de las determinaciones recogidas en la Memoria de las NN.SS. y la ejecución del planeamiento en este ámbito han dado un carácter distinto a este espacio en aras de un adecuado servicio público de uso socio-asistencial adaptado a las necesidades de Mairena del Alcor.

### **3.3. Sistema General de Espacios Libres.**

El Sistema General de Espacios Libres, como viene recogido en las NN.SS. y sucesivas modificaciones, está compuesto por:

- Parque Municipal “Tierno Galván”
- Entorno del Castillo de Mairena
- Recinto Ferial “Alcalde Antonio Delgado”
- Yacimiento Arqueológico “Cañada del Carrascal”
- Parque Arqueológico “Los Molinos de Campo”
- Mirador del Escarpe
- Espacio Libre Fuente de Alconchel

Hay que hacer cuatro observaciones en relación a la lista anterior:

- a) El Sistema General de Espacios Libres denominado Parque Municipal “Tierno Galván” comprende una parte del actual Parque Municipal debido a que el resto forma parte del Sistema Local de Espacios Libres aportado en el desarrollo del sector S-4 “Huerta El Cura”.
- b) El Yacimiento Arqueológico “Cañada del Carrascal” forma parte del Sistema de Espacios Libres a raíz del desarrollo del sector S-14 “Ampliación del Polígono Industrial Gandul”, y en virtud de la Modificación MP-16 de las NN.SS. que le da fundamento.
- c) El Parque Arqueológico “Los Molinos” y el Mirador del Escarpe conforman dos ámbitos de gran superficie en el límite del suelo urbano, clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, que integran en su totalidad sendos polígonos de expropiación pendientes de desarrollo (P3 y P4 respectivamente).
- d) El espacio libre ligado a la Fuente del Alconchel (bien patrimonial catalogado con nivel estructural) está incluido en las NN.SS. en la zona dotacional, sistema general, compartiendo ámbito con la Residencia de Mayores y la antigua Huerta de Alconchel. La materialización de las determinaciones recogidas en la Memoria de las NN.SS. y la ejecución del planeamiento en

este ámbito han dado un carácter distinto a este espacio en aras de un adecuado servicio público para el esparcimiento, el ocio y el recreo adaptado a las necesidades de Mairena del Alcor.

### **3.4. Sistema General de Servicios Públicos**

El Sistema General de Servicios Públicos, como viene recogido en las NN.SS. y sucesivas modificaciones, está compuesto por:

- Cementerio Municipal “San José”
- Casa Cuartel de la Guardia Civil
- Mercado de Abastos
- Escuela Taller (antiguo Cuartel de la Guardia Civil)
- Antigua Huerta de Alconchel

### **3.5. Sistema General de Infraestructuras Urbanas.**

El Sistema General de Infraestructuras Urbanas, como viene recogido en las NN.SS. y sucesivas modificaciones, está compuesto por:

- Depósito de Aguas “El Patriarca”
- E.D.A.R. “Los Alcores”
- Subestación Eléctrica “Los Alcores”
- Colector Este (previsto en el art. 30 de las NN.SS.)
- Colector Oeste (previsto en el art. 30 de las NN.SS.)
- Colector Norte (previsto en el art. 30 de las NN.SS.)

Hay que hacer una observación en relación a la lista anterior:

- a) La E.D.A.R. “Los Alcores” y la Subestación Eléctrica “Los Alcores”, planteadas en la Memoria y Planos como sistemas generales vinculados al desarrollo del planeamiento han sido ejecutados en este periodo comprendido entre la aprobación de las NN.SS. y la redacción del Documento de Adaptación.

En el caso de la E.D.A.R. los suelos estaban previstos en la normativa municipal y la Subestación Eléctrica, junto con el Colector Oeste, constituía parte de los sistemas generales adscritos a un conjunto de sectores residenciales e industriales al suroeste del núcleo urbano de población.

### **3.6. Sistema General de Incidencia Territorial o Interés Regional**

Por tratarse de un municipio de los considerados de relevancia territorial según la legislación aplicable, además de las anteriores determinaciones, será necesario definir lo siguiente:

A) Identificación de los Sistemas Generales de incidencia o interés regional o singular: Son dos los sistemas generales de interés, de acuerdo a lo recogido en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (Decreto 267/2009, de 9 de junio): El Corredor Verde “La Vía Verde Los Alcores” y el Parque Cultural de la propuesta del POT AUS de Zona Patrimonial “EL Gandul-Bencarrón”.

B) Por otra parte, al margen de lo estudiado en este apartado (sistemas generales de interés) entendemos que es importante resaltar la necesidad, y así se define en planimetría adaptada y se trasladará al Anexo Normativo, la descripción de la “Red de Tráfico, Aparcamientos y Transporte de Mairena del Alcor”. Para ello se ha hecho uso de la información facilitada por los servicios técnicos del Ayuntamiento y de los datos obrantes en la Oficina del Plan General de Ordenación Urbanística, y se ha dispuesto lo siguiente: el tráfico motorizado urbano, distinguiendo la Red Primaria y la Secundaria; el recorrido peatonal, distinguiendo, calles peatonales y calles de conexión peatonal; el aparcamiento en espacios públicos más relevantes, no domiciliario, distinguiendo la Sector Ronda Urbana, el vinculado a la Ronda y los aparcamientos de carácter periférico; y los trazados y las paradas del transporte público que existen actualmente, señalando los correspondientes a las líneas del autobús interurbano, autobús urbano y taxis.

### 3.7. Estándares urbanísticos aplicados a los Sistemas Generales.

Según lo recogido en el art. 10.1.A.c.1) del Texto Refundido de la Ley 7/2002 (L.O.U.A.), modificada por la Ley 2/2012, el planeamiento general debe dar cumplimiento al estándar urbanístico para sistemas generales de espacios libres, recogido en la siguiente tabla nº 12:

USO GLOBAL	SISTEMA GENERAL	ESTÁNDAR URBANÍSTICO
Residencial, Industrial y Terciario	Espacios Libres	5-10 m <sup>2</sup> por cada habitante o 40 m <sup>2</sup> techo residencial
	Equipamientos	[s/e]
	Servicios Urbanos	[s/e]

Cuadro nº. 12: “Estándares Urbanísticos Sistemas Generales según art. 10 de la L.O.U.A.”

Nota: [s/e] = sin especificar.

A continuación se describe el proceso, más detalladamente, del grado de cumplimiento por parte del planeamiento urbanístico municipal de Mairena del Alcor:

- a) En primer lugar se han sumado las superficies de todos los sistemas generales de espacios libres ejecutados y puestos en servicio en la actualidad para la población residente. Los espacios libres son: el Parque Municipal, el Entorno del

Castillo de Mairena, el Recinto Ferial, el Espacio Libre del Yacimiento Arqueológico del S-14 y el Espacio Libre de la Fuente de Alconchel (87524,04 m2)

Por otro lado el nº actual de viviendas es de 7347 y el nº actual habitantes es aproximadamente 22.008 (según datos demográficos recientes aportados por los servicios administrativos del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor, de la actualización del Padrón Municipal a fecha de inicio de redacción del presente documento), a razón de unos 3 habitantes por vivienda. Sin embargo se debe ajustar el promedio citado al coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda, establecido por la Orden de 29 de septiembre de 2008. Por lo tanto las 11896 viviendas previstas en el momento de pleno desarrollo del suelo de las NN.SS. supondrían una población de 28550 habitantes.

De este modo, el estándar urbanístico, en el nivel de desarrollo actual es 3,98 m2 suelo espacios libres / habitante < 5-10 suelo espacios libres / habitante, aproximadamente 1 punto inferior al estándar básico establecido.

Sistema General Espacios Libres		Sup. actual suelo (m2)	Sup. total (m2)	Nº actual vdas.	Pobl. aprox.	Est. Urb. actual	Sup. potencial NNSS (m2)	Sup. total (m2)	Nº pot. vdas.	Pobl. Pot.	Est. Urb. pot. NNSS
Nº	Denominación										
29	Parque Municipal "Tierno Galván"	15234,06	87524,04	7347	22008	<b>3,98</b>	15234,06	337261,08	11896	28550	<b>11,81</b>
30	Entorno del Castillo de Mairena	27448,96					27448,96				
31	Recinto Ferial "Alcalde Antonio Delgado"	41344,60					41344,60				
32	Yacimiento S-14 "Cañada del Carrascal"	2100					2100				
33	Parque Arqueológico Los Molinos (NNSS)	0					235503,65				
34	Mirador Escarpe (NNSS)	0					14233,39				
35	Espacio libre "Fuente de Alconchel"	1396,42					1396,42				

Cuadro nº. 13: "Cumplimiento Estándar Urbanístico SS.GG. Espacios Libres según art. 10 de la L.O.U.A."

b) En el nivel de desarrollo potencial, se ha supuesto la ejecución definitiva de todos los sistemas generales de espacios libres previstos en las NN.SS. La superficie de espacios libres asciende en este caso a 337261,08 m2, al incorporar el suelo pendiente de desarrollo incluido en dos polígonos de expropiación.

En este caso el nº potencial de vdas. responde al máximo previsto en las NN.SS: 11896 viviendas para una población proyectada de 28550 hab. (2,4 habitantes por vivienda, establecido por la Orden de 29 de septiembre de 2008).

Se ha comprobado que el estándar es 11,81 m2 suelo espacios libres/hab. > 5-10 suelo espacios libres/hab. Por lo tanto se supera con creces el mínimo establecido para tal efecto.

#### **4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES**

##### **4.1. Áreas de reparto y Aprovechamiento Medio.**

La delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural como establece el artículo 10.1.A.f. de la L.O.U.A. Por otra parte del artículo 3.2.e del Decreto 11/2008 exige que la Adaptación mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tenga la consideración de aprovechamiento medio.

A estos efectos la presente Adaptación no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio y definidos en el planeamiento vigente, quedando pues delimitadas las siguientes áreas de reparto con especificación de los aprovechamientos medios respectivos:

- Área de Reparto 1. Está constituida por los sectores S1-1, S1-2, S1-3 y S3 con un Aprovechamiento Medio de 0,4967 u.a.
- Área de Reparto 2. Está constituida por los sectores S2, S4, S6, S7, S8 y S9 con un Aprovechamiento Medio de 0,500 u.a.
- Área de Reparto 3 (afectada por la Modificación Nº 14 de las NN.SS.) Está constituida por los sectores S10, S11 y S12.1 y S12.2 con un Aprovechamiento Medio de 0,4800 u.a.
- Área de Reparto 4 (afectada por la Modificación Nº. 7 de las NN.SS.) Está constituida por el sector S13 con un Aprovechamiento Medio de 0,4000 u.a.
- Área de Reparto 5 (afectada por la Modificación Nº. 16 de las NN.SS.) Está constituida por el sector S14 con un Aprovechamiento Medio de 0,5500 u.a.

##### **4.2. Delimitación de la Áreas Homogéneas de Uso Global.**

El concepto de “Área Homogénea de Uso Global”, de conformidad con la normativa urbanística vigente en Andalucía, nos remite a zonas de la ciudad con clasificación de suelo urbano o urbanizable con parámetros urbanísticos definitorios del modelo urbano compartidos; es decir, las principales características urbanas que a la postre son los pilares fundamentales de la ordenación estructural, según lo establecido en el art. 10 de

la L.O.U.A. como la clasificación del suelo (y por lo tanto el grado de ejecución), el uso, la edificabilidad y la densidad de los terrenos.

Los criterios técnicos que se han considerado para llevar a cabo la zonificación del suelo urbano y urbanizable en áreas homogéneas de uso global han sido dos fundamentalmente: prevalencia del uso global (con modelo urbano compacto, idénticas tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades análogas) y posterior subdivisión en función de la clasificación del suelo. Las NN.SS. establecen dos usos globales: Residencial e Industrial. Estos usos completan todo el suelo edificado y susceptible de ser urbanizado y edificado, en áreas que poseen una determinada homogeneidad, coherencia formal, funcional y posición en el modelo urbano sobre la ordenación urbanística preexistente, ejecutada o planificada.

Pero a pesar de todo ello, sólo con los usos globales de las NN.SS, no estábamos en disposición de definir con claridad áreas que cumplieran los requisitos descritos en el párrafo anterior. Por tanto, tras un análisis de la trama urbana se ha detectado la conveniencia (en función de los aprovechamientos tipos de áreas de reparto previstos inicialmente en las NN.SS. y de las edificabilidades globales de los sectores de suelos urbanizables previos a la ejecución del planeamiento) de diferenciar en áreas de reforma interior, zonas compactas de ciudad suburbana y áreas de nuevos crecimientos dos tipos de Uso Global Residencial, además de el Uso Global Residencial Núcleo en el ámbito del centro y ensanches históricos; y en áreas industrial sólo un tipo de Uso Global Industrial.

Estos usos globales responden a áreas homogéneas que en la práctica disfrutan de un aprovechamiento urbanístico dado por la edificabilidad neta en zonas ejecutadas y colmatadas de edificación y con unas tipologías edificatorias características; y por las edificabilidades globales impuestas por el planeamiento, en zonas pendientes de desarrollo. Así, los dos tipos de áreas homogéneas residenciales quedan caracterizadas por la densidad de su trama, medida en nº de vdas/ha. y su tipología edificatoria (la Ciudad Compacta, con una densidad intermedia de vivienda unifamiliar, bifamiliar o plurifamiliar entremedianeras mientras la Ciudad Jardín con densidad baja de vivienda aislada). A continuación se detallan los dos tipos de uso global residencial, junto con las ordenanzas urbanísticas aplicables en su ámbito que nos traslada a las tipologías edificatorias, mencionadas anteriormente, y edificabilidades máximas establecidas en las NN.SS:

- Residencial Ciudad Compacta: [que contiene las zonas reguladas por ordenanza de suelo y edificación R.3, (R.4)\*, R-I (R-II)\*\*, (T-1)\*\*\*, (T-I)\*\*\*\*, (I-1)\*\*\*\*\*, (I-2) \*\*\*\*\*, otras según Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación (U.A.) y otras según Plan Parcial del Sector (P.P.) ]

[Nota: \* Uso residencial de baja densidad dentro de la zona de dominio R.3, \*\* Uso residencial de baja densidad dentro de la zona de dominio R-I, \*\*\* Uso Terciario dentro de la zona de dominio residencial R.3, \*\*\*\* Uso Terciario dentro de la zona de dominio residencial R-I, \*\*\*\*\* Uso Industrial dentro de la zona de dominio residencial R.3].

- Residencial Ciudad Jardín [que contiene las zonas reguladas según Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación y Plan Parcial del Sector.]

Sólo nos queda por señalar las áreas homogéneas correspondientes a la trama urbana más densificada, las que integran en su interior el Centro Histórico, los desarrollos urbanos históricos y los ensanches de finales de siglo XIX y siglo XX. Para ello se ha procedido a unificar los ámbitos de dos ordenanzas de edificación que comparten clasificación de suelo, uso característico, edificabilidad, grado de ejecución y modelo:

- Residencial Núcleo [que contiene las zonas reguladas por las ordenanzas de suelo y edificación R.1, R.2].

Las áreas homogéneas de uso Industrial, en cambio, a pesar de contar con aprovechamientos urbanísticos distintos y con dos tipologías edificatorias definidas desde su inicio, el planeamiento de desarrollo no ha llegado a ordenar ni ejecutar ámbitos industriales que se caractericen por su especialización tipológica y por lo tanto tampoco por su especificidad en la actividad industrial.

A continuación se detallan el tipo de uso global industrial, junto a las ordenanzas urbanísticas aplicables en su ámbito que remiten a las tipologías edificatorias y edificabilidades, mencionadas anteriormente, establecidas en las NN.SS.

- Industrial [que contiene las zonas reguladas por las ordenanzas de suelo y edificación I.1, I.2, I-I, I-II, otras según Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación y otras según Plan Parcial del Sector].

ORDENANZA ZONA NN.SS.	PARC.	USO			EDIFICACIÓN		
	Sup. Mínima	Caract.	Compl.	Tipología	Ocup.	Edificab.	Altura
R-1	Indiv.	R	$I_r/T_{abc}$	Adosada	(1)	(2)	2P
R-2	>150	R	$I_a T_{abc}$	Adosada	(1)	(2)	2P
R-3	> 105	R	$I_r/T_{abc}$	Adosada/Manzana	80	1,80	2P
R-I	> 105	R		Adosada/Manzana			2P
R-4	> 500	R	ninguno	Aislada	60	0,60	2P
R-II	> 750	R		Aislada			2P
I-1	> 5.000	$I_{bc}$		Aislada	60	0,70	2P
I-I	>5.000	I		Aislada	50		2P
I-2	> 500	$I_{abc}$	$T_b$	Adosada	80	1,00	2P
I-II	> 350	$I_b$		Adosada	80		2P
T-1	Indiv.	T	ninguno		(1)	(2)	2P
T-I	(2)	T		Manzana/Aislada	65		

Cuadro nº. 14: "Parámetros Urbanísticos de las Ordenanzas de Zona de las NN.SS." Notas:  $T_{abc}$  = terciario grado A, B y C, R = residencial y  $T_{abc}$  = terciario grado A, B y C. (1) Las derivadas de las condiciones higiénicas y dimensiones de patio, (2) No se fija.

### 4.3. Edificabilidades Globales y Densidades de las Áreas Homogéneas.

Área Homogénea de Uso Global	Clas. Suelo (NNSS)	Calif. suelo	Sup. Total (m2)	Sup. Total (Ha.)	Nº actual vdas.	Densidad actual (nº vda por Ha.)	Densidad actual (LOUA)	Nº pot. vdas.	Densidad potencial (nº vda. por Ha.)	Densidad potencial (LOUA)	Aprovech. Global (m2t s. área)	Edif. Global (m2t/m2 s. área)	
Resid. Núcleo	RN1	Urbano	Resid. R1-R2	683151,56	68,32	2728	39,93	Media	2728	39,93	Media	603211,57	0,88
	<b>Total</b>			<b>683151,56</b>	<b>68,32</b>	<b>2728</b>	<b>39,93</b>	<b>Media</b>	<b>2728</b>	<b>39,93</b>	<b>Media</b>	<b>603211,57</b>	<b>0,88</b>
Resid. Ciudad Comp.	RCC1	Urbano	Resid. R3-R4	1055392,38	105,54	2033	19,29	Media-baja	4064	38,51	Media	753784,01	0,71
	RCC2	Urbaniz	Resid. RI	143695	14,37	345	24	Media-baja	345	24	Media-baja	41669,50	0,50
	RCC3	Urbaniz	Resid. RI	81130	8,11	150	18,50	Media-baja	322	39,70	Media	40565	0,50
	RCC4	Urbaniz	Resid. RI	65397	6,54	240	36,70	Media	240	36,70	Media	32698,50	0,50
	RCC5	Urbaniz	Resid. RI	149341	14,93	250	16,74	Media-baja	589	39,45	Media	74670,50	0,50
	RCC6	Urbaniz	Resid. RI	111432	11,14	0	0	Muy baja	442	39,67	Media	55716	0,50
	RCC7	Urbaniz	Resid. RI	110950	11,10	0	0	Muy baja	441	39,73	Media	55475	0,50
	RCC8	Urbaniz	Resid. RI-RII Terc. TI	455093	45,51	920	20,22	Media-baja	1760	38,67	Media	227546,50	0,50
	RCC9	Urbaniz	Resid. RI	71485	7,15	2	0,28	Muy baja	286	40	Media	3814,20	0,40
	<b>Total</b>			<b>2243915,38</b>	<b>224,39</b>	<b>3940</b>	<b>15,08</b>	<b>Media-baja</b>	<b>8489</b>	<b>37,38</b>	<b>Media</b>	<b>1285939,21</b>	<b>0,51</b>
Resid. Ciudad Jardín	RCJ1	Urbaniz	Resid. RII	56863,85	5,69	92	16,18	Media-baja	92	16,18	Media-baja	16688,13	0,29
	RCJ2	Urbano	Resid. R4	78488,86	7,85	81	10,32	Baja	81	10,32	Baja	13752,90	0,18
	RCJ3	Urbaniz	Resid. RII	200841,31	20,08	135	6,72	Baja	135	6,72	Baja	45840,33	0,23
	RCJ4	Urbano	Resid. R4	94865,53	9,49	60	6,32	Baja	60	6,32	Baja	10244	0,10
	RCJ5	Urbano	Resid. R4	255715,91	25,57	212	8,29	Baja	212	8,29	Baja	69296,63	0,27
	RCJ6	Urbano	Resid. R4	126127,95	12,61	99	7,85	Baja	99	7,85	Baja	32122,95	0,25
	<b>Total</b>			<b>812903,41</b>	<b>81,29</b>	<b>679</b>	<b>8,35</b>	<b>Baja</b>	<b>679</b>	<b>8,35</b>	<b>Baja</b>	<b>187944,94</b>	<b>0,23</b>
<b>Resid.</b>	<b>Total</b>			<b>3739970,35</b>	<b>374</b>	<b>7347</b>	<b>21,12</b>	<b>Media-baja</b>	<b>11896</b>	<b>28,55</b>	<b>Media-baja</b>	<b>2077095,72</b>	<b>0,54</b>

Cuadro nº. 15: "Densidad y Edificabilidad Global en Suelo Residencial".

Área Homogénea de Uso Global		Clasificación del suelo NNSS	Calificación del suelo	Sup. Total (m2)	Sup. Total (Ha.)	Aprovech. Global (m2t s. área)	Edif.Global (m2 t/m2 s.área)
<b>Industrial</b>	I1	Urbano	Industrial I2	279818,19	27,98	231202,64	0,83
	I2	Urbano	Industrial I2	149419,33	14,94	90305,78	0,60
	I3	Urbanizable	Industrial I-II	145543	14,55	69860,64	0,48
	I4	Urbanizable	Industrial I-I, I-II	283639	28,36	156001,45	0,55
	I5	Urbanizable	Industrial I-II	105293	10,53	50540,64	0,48
	I6	Urbanizable	Industrial I-II	74085	7,41	35560,80	0,48
	I7	Urbanizable	Industrial I-I, I-II	145155	14,52	69674,40	0,48
	<b>Total</b>				<b>1182952,52</b>	<b>118,29</b>	<b>703146,35</b>

Cuadro nº. 16: “Densidad y Edificabilidad Global en Suelo Industrial”.

## 5. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS SUJETOS A ESPECIAL PROTECCIÓN.

Según el art. 10.1A.g de la L.O.U.A. los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008 señala que la Adaptación recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Las NN.SS. establecen la protección de edificios y construcciones (recogidos en el Catálogo de Patrimonio Histórico), de su entorno, y de las Áreas Arqueológicas estableciendo 3 tipos de protección, según el art. 131 de las NN.SS:

### 1. Protección individualizada de elementos: Protección Integral y Estructural.

Para la protección individualizada de elementos se establecen dos niveles de protección: Protección Integral y Protección Estructural. El Catálogo de Patrimonio Histórico contiene las edificaciones y construcciones de valor patrimonial, sobre los que se recae la protección individualizada.

La lista de bienes que tienen protección integral es:

- Puente de Gandul
- Castillo de Mairena

- Iglesia Nuestra Señora de la Asunción
- Casa Palacio “Duques de Arcos”
- Los Molinos de Campo
- Ermita/ Yacimiento de Santa Lucía
- Hacienda de Clavique

La lista de bienes que tienen protección estructural es:

- Ermita del Cristo de la Cárcel
- Ermita de San Sebastián
- Fuente de Alconchel
- Fuente Gorda
- Cortijo Luchena
- Hacienda El Prior
- Vivienda en calle Ancha, 17
- Vivienda en calle Tomás de Paz, 8
- Vivienda en calle Ancha, 40 ( “El Arco” )

## 2. Protección del entorno de edificios singulares y sus visualizaciones: Protección Ambiental

Para la protección de edificios singulares y de sus visualizaciones se delimita un área comprendida por la calificación del suelo R1 más el ámbito de las parcelas urbanas con fachada a las calles Arrabal (hasta esquina con calle José María del Rey), San Fernando, Velarde (desde esquina con calle Miguel Hernández hasta el final), Jorge Bonsor (desde esquina con calle Castillo hasta el final) y Camino de las Minas, en el que se establece el nivel de protección ambiental.

Este nivel protege la conservación de las características del paisaje urbano y del patrimonio arquitectónico que acompañan al entorno de los edificios singulares, así como sus visualizaciones desde las perspectivas tradicionales.

Además, hay que señalar que es de aplicación lo establecido en la Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2007, de Patrimonio de Andalucía, en lo referente al entorno del B.I.C. en la categoría de Monumento del Castillo de Mairena: “entorno de 50 metros en suelo urbano y urbanizable y 200 metros en suelo no urbanizable” (ver en la Documentación Complementaria).

### 3. Protección de Áreas Arqueológicas.

Las Áreas protegidas en las NN.SS. son las correspondientes a los yacimientos arqueológicos recogidos en la Carta Arqueológica de los Alcores, de Fernando Amores Carredano, como queda referenciado en los planos de protección de patrimonio histórico que se aporta en la Documentación Complementaria. A su vez, hay que sumar el área vinculado al bien inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía denominado B.I.C. Zona Arqueológica "El Gandul" en el término municipal de Mairena del Alcor.

Sólo a nivel informativo, ya que no son elementos protegidos por las NN.SS, se citan a continuación los yacimientos arqueológicos integrantes del "Inventario de Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Mairena del Alcor", de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura de la Junta de Sevilla, que actualizan lo recogido en la Carta Arqueológica de los Alcores. En el plano nº 12 se recoge el listado de yacimientos arqueológicos, su localización en el término municipal y la fuente de información de donde se han tomado sus coordenadas. La Documentación Complementaria cuenta con toda la información específica en materia de yacimientos arqueológicos suministrada por los organismos competentes.

Por otra parte y atendiendo al comentado art. 10.1.A.g. de la L.O.U.A, forman parte de la ordenación estructural, los edificios y construcciones, los entornos de edificios singulares y Áreas Arqueológicas de las NN.SS, pero también todos los bienes definidos en el Planeamiento Territorial, el POTAUS, como es el caso de los "Elementos Culturales del Patrimonio Territorial", los "Yacimientos Arqueológicos" y los "Edificios y Lugares de Interés Territorial" en el medio rural (entre los que se encuentran la Hacienda de Clavinque, Hacienda Nuestra Señora de la Luz y Hacienda de San Agustín, como se refleja en el plano nº 12).

### **6. ACTUACIONES, PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

Desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias se han producido las siguientes afecciones sobrevenidas:

1. Variante de la Carretera A-398, Mairena del Alcor-El Viso del Alcor, ejecutada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.
2. Deslinde del dominio público hidráulico del tramo de cauce que comprende ambas márgenes del Arroyo de Los Molinos a lo largo de 3 kms. desde la cabecera (Resolución del Excmo. Sr. Presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha 30 de diciembre de 2.008, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº. 65, de 20 de marzo de 2.009).

3. Deslinde de la Cañada de Morón (Resolución de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 3 de abril de 2012).
4. Desafectación parcial de tramo urbano de la vía pecuaria “Colada de Ronquera”, (Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 28 de mayo de 2.001. BOJA nº. 74 de 30 de junio de 2.001)
5. El Bien de Interés Cultural Castillo de Mairena, además de su inscripción en el Catálogo de Patrimonio Histórico Andaluz, está integrado en el Catálogo de Patrimonio de las NN.SS. (como se ha citado en el apartado anterior) y posee un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que lo circundan hasta cincuenta metros en suelo urbano y urbanizable y de 200 metros en suelo no urbanizable (según la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 17/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía).
6. Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio (BOJA nº. 132 de 9 de junio de 2.009). El presente documento recoge, el contenido del POTAUS cuyo objeto está vinculado al municipio de Mairena del Alcor, con carácter de Normas y/o Directrices (Las Normas son determinaciones de aplicación directa y las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines). La relación de actuaciones que se recogen en el POTAUS es la siguiente:
  - Vía Verde Los Alcores. (art. 45.g)
  - Reserva de suelo para futura plataforma e intercambiadores de transporte público Los Alcores, Alcalá de Guadaíra-Carmona (art. 26.2.b).
  - Escarpe de Los Alcores (art. 75).
  - Espacio Agrario de Interés Dehesa y Olivares de los Alcores (art. 76 y77).
  - Parque Cultural Zona Patrimonial “El Gandul-Bencarrón” (art. 40.2.b).
  - Yacimientos Arqueológicos y Edificios y Lugares de Interés (art.78 y 79).
  - Áreas de Oportunidad Metropolitana (art. 55). Se prevén las dos áreas siguientes: Área de Oportunidad de uso empresarial E-15 Parque Empresarial Mairena-El Viso y Área de Oportunidad de uso residencial R-22 Mairena-ElViso.
  - Zona de Cautela de la A-398 (art. 33)

- Sistema Hidrológico, Río Guadaíra y Arroyo El Salado (arts. 64, 65 y 66).
- Pasillos de Red Eléctrica (art. 100 y 101).

## **7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

Se mantienen los plazos establecidos en las NN.SS. y sus modificaciones para el desarrollo de los distintos sectores de suelo urbanizable. Asimismo, se mantienen los plazos en cada Plan Parcial aprobado definitivamente para su ejecución.

Para los Proyectos de Expropiación previstos para la gestión de los Sistemas Generales aún pendientes de desarrollar, P3. Parque Arqueológico "Los Molinos" y P4. Parque "Mirador del Escarpe", se establece un plazo de 4 años contados a partir de la aprobación definitiva de esta Adaptación.

En Mairena del Alcor a 4 de marzo de 2013

Fdo. José Manuel Jiménez Jiménez

Arquitecto

*SURMALCOR S.L.U.*  
*Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor*  
*2012*