

- ÍNDICE -

ANEXO

- CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.
- Artículo 1. Naturaleza jurídica del documento.
- Artículo 2. Estructura del Documento de la Adaptación Parcial a la L.O.U.A.
- Artículo 3. Vigencia, documentación e interpretación de los instrumentos de planeamiento general.
-
- CAPÍTULO 2. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- Artículo 4. Identificación de la Ordenación Estructural.
- Artículo 5. Clasificación y categorías del suelo.
- Artículo 6. Suelo urbano.
- Artículo 7. Suelo urbanizable.
- Artículo 8. Suelo no urbanizable.
- Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida.
- Artículo 10. Sistemas Generales de la ordenación urbanística.
- Artículo 11. Usos, Densidades y Edificabilidades Globales.
- Artículo 12. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.
- Artículo 13. Espacios, ámbitos y elementos sometidos a especial protección.
- Artículo 14. Municipio de Relevancia Territorial y afecciones territoriales.
- Artículo 15. Previsiones generales de programación y gestión.

DISPOSICIÓN FINAL

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

- ANEXO -

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza jurídica del documento

El presente documento, constituye el texto articulado del Anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Alcor, resultante de la Adaptación Parcial del planeamiento vigente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos regulados en la Disposición Transitoria Segunda apartado 2 de la misma y en el Decreto 11/2008 de 22 de enero de la Junta de Andalucía, y tiene por objeto la definición del conjunto de determinaciones que establecen la ordenación estructural.

Artículo 2. Estructura del Documento de la Adaptación Parcial a la L.O.U.A.

La documentación resultante de la Adaptación Parcial del planeamiento en vigor a la L.O.U.A. conforma el Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Alcor y está integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa del alcance y contenido de la Adaptación.
- b) Anexo a las Normas Urbanísticas.
- c) Planos de Ordenación Vigente.
- d) Planos de Ordenación Adaptada.
- e) Documentación Complementaria.

Artículo 3. Vigencia, documentación e interpretación de los instrumentos de planeamiento general.

1. El planeamiento general vigente está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal de Mairena del Alcor aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla y sus modificaciones, el planeamiento de desarrollo aprobado, y la presente Adaptación Parcial, prevaleciendo las disposiciones de ésta y las de la L.O.U.A. sobre aquellas, en los términos regulados en las Disposiciones Transitorias de la L.O.U.A.
2. El conjunto de la documentación de los instrumentos de planeamiento del apartado anterior integra un todo unitario, vigente hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la L.O.U.A.
3. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial. En la interpretación prevalecerán como criterios, aquellos más favorables a la mejora de los espacios libres y equipamientos, a la mejor conservación del patrimonio protegido y al interés general de la colectividad.

En caso de discrepancia entre documentos prevalecerán:

- Los contenidos en esta Adaptación Parcial sobre el resto de documentos.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos.
- Las determinaciones gráficas de los planos de ordenación de menor escala sobre los de mayor escala.

CAPÍTULO 2. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Artículo 4. Identificación de la Ordenación Estructural.

Las determinaciones propias de la ordenación estructural, se identifican en lo referente a su delimitación y dimensiones físicas en los planos de ordenación estructural, y en lo referente a su regulación normativa y definición de los parámetros de la ordenación en el presente Anexo a las Normas Urbanísticas.

El presente Documento de Adaptación a la L.O.U.A. del planeamiento vigente en Mairena del Alcor, establece las determinaciones propias de la ordenación estructural tal y como las define el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de acuerdo con los criterios que establece el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía.

De acuerdo con el artículo 3 del referido Decreto, el presente documento contiene las siguientes determinaciones:

- a. La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación establecida por el planeamiento general vigente.
- b. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la L.O.U.A. y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- c. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Distinguiendo los terrenos y construcciones destinadas a:
 - Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación, debiendo alcanzar como mínimo el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la L.O.U.A.
 - Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que integren, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del municipio en su conjunto o en cualquiera de sus partes entendiéndose con ello que, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.
- d. Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- e. Para el suelo urbanizable la delimitación de las áreas de reparto ya existentes. El aprovechamiento tipo que determina el planeamiento vigente tiene la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la L.O.U.A.
- f. Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
- g. Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural no contempladas o desfasadas del planeamiento general vigente

Por tratarse de un municipio de los considerados de relevancia territorial, además de las anteriores determinaciones se incluyen:

- 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

Finalmente, en cumplimiento del apartado 3 del mismo artículo 3 del Decreto 11/2008 las determinaciones contenidas en la presente Adaptación:

- a. No clasifican nuevos suelos urbanos.
- b. No clasifican nuevos suelos urbanizables.
- c. No alteran la regulación de los suelos no urbanizables que establece el planeamiento en vigor, limitándose a incorporar la de los supuestos en que la especial protección ha sobrevenido.
- d. No alteran densidades, ni edificabilidades propias de la ordenación pormenorizada.
- e. No prevén nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones ni equipamientos.
- f. No introducen ninguna actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad que estable el planeamiento en vigor.

Artículo 5. Clasificación y categorías del suelo.

La Clasificación del suelo, según lo establecido en la L.O.U.A. es la siguiente:

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 (según establecen informes y certificados que se aportan para la justificación del cumplimiento del art. 45.2.A) de la L.O.U.A.)
- 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.

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.

b) **ORDENADO**, los incluidos en sectores, que han sido desarrollados pero no han concluido el proceso de urbanización.

b) **NO SECTORIZADO**. No existen en Mairena del Alcor, suelos con esa clasificación.

3. SUELO NO URBANIZABLE:

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:**

1. Por Legislación Específica.

2. Por Planificación Territorial o Urbanística.

b) **DE CARÁCTER RURAL O NATURAL**

Artículo 6. Suelo Urbano.

1. 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 y no incluidos en unidades de ejecución (según informe y certificado justificativo que se aportan).

2º. Los terrenos 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 de 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, perteneciente 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. 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, “Las Marucas” 2ª fase, ámbito del Reformado del Proyecto de Reparcelación del P. I. Fuentesol, 2ª fase y la Zona “El Ventorillo”.

2º. El suelo urbano, delimitado en unidades de actuación por las NN.SS, 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 previsto ni incluido en unidades de actuación de las NN.SS, perteneciente 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, de los terrenos UAa-1 Nuestra Señora de la Salud, UAa-3 Los Claveles y UAa-4 El Torreón.

Artículo 7. Suelo Urbanizable.

1. 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.

Artículo 8. Suelo No Urbanizable.

1. 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, donde se cita lo siguiente:

1. Construcciones autorizadas y condiciones de edificación: no se autoriza ningún tipo de construcción.

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

1. Definición y usos específicos prohibidos. Corresponde al bosque de pinos existentes. Se prohíbe las utilizaciones que impliquen la transformación de su destino forestal.

2. Construcciones autorizadas: no se autoriza ningún tipo de construcción.

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.

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida.

1. 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.

2. El coeficiente de uso y tipología para la vivienda protegida es el derivado de esa relación entre el aprovechamiento urbanístico entre la vivienda libre residencial R-I (1,6 m²t/m²s) y la vivienda protegida residencial R-I (1,5 m²t/m²s) en el Sector S-1: 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.

3. 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. Por todo ello, se incorporan a continuación 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.

- Art. 57 de las NN.SS. Unidad de Actuación-3 (U.A.-3). Normas particulares.

1. Edificabilidad máxima: 1.518 m²

2. Nº máximo de viviendas: 11

3. Superficies.

Superficie Total U.A: 2530 m²

Espacios Libres y viario: 1.073 m²

Neto Edificable: 1.457 m²

4. Otras condiciones: las condiciones de parcela, edificación y uso serán las correspondientes a la ordenanza R-4.

5. Es preceptivo la reserva obligatoria del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, y dar cumplimiento a las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el art. 17 de la L.O.U.A.

- Art. 81 de las NN.SS. Sector nº 3 (S-3).

1. Iniciativa de redacción Plan Parcial: particulares

2. Edificabilidad del sector: 0,4 m²/m²

3. Nº máximo de viviendas: 286

4. Superficies.

Superficie Total del Sector: 71.485

Dotaciones Públicas

Espacios Libres: 7.148

Centros Docentes: 6.000

S.I.P.S: 1.100

Viales y aparcamientos: 21.495

Superficie Neta parcelas edificables: 35.742

5. Aprovechamiento Urbanístico: susceptible de apropiación por los titulares del terreno: 24.340 m² de superficie construida. (Equivalente a 30.182 m² de superficie construida homogeneizada del Área de Reparto nº 1).

6. Es preceptivo la reserva obligatoria del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, y dar cumplimiento a las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el art. 17 de la L.O.U.A.

4. Se compatibilizará con las previsiones recogidas en 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.

Artículo 10. Sistemas Generales de la ordenación urbanística.

1. Sistema General de Comunicaciones y Espacios Libres Naturales.

1.1. Carreteras.

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

- 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.

- La Red Provincial: SE-3202.

1.2. Vías Pecuarias.

La Red de Vías Pecuarias está compuesta por:

Cañada Real de Morón, de 75,22 m. de anchura legal. Deslindado todo su trazado comprendido en el término municipal de Mairena del Alcor; Cordel del Término y la Camorra, de 37,61m. de anchura legal; Cordel de Gandul a Arahál, 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; Colada de Ronquera, de 10 m. de anchura legal. Desafectada parcialmente en tramo urbano.

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.

1.4. Cauces.

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

- Red Principal. El Río Guadaíra y Arroyo del Salado
- 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
- Red Terciaria. El Arroyo de Rancho Sierra, Arroyo de la Choba, Arroyo de la Muela, Arroyo de la Alcantarilla y Arroyo de las Albinas.

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:

- 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"

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

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

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.)

6. Sistema General de Incidencia Territorial o Interés Regional

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) son el Corredor Verde “La Vía Verde Los Alcores” y el Parque Cultural de la propuesta del POT AUS de Zona Patrimonial “EL Gandul-Bencarrón”.

7. 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 de la Memoria. En la Tabla nº 13 de la misma se detallan los valores del estándar urbanístico.

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. 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. Sin embargo este valor debe ajustarse 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.

En un 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: 12064 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 urbanístico definitivo 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.

Artículo 11. Usos, Densidades y Edificabilidades Globales.

1. Los Usos Globales que se han identificado son:

a) 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].

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

c) Residencial Núcleo [que contiene zonas reguladas por las ordenanzas R.1, R.2]

d) Industrial [que contiene zonas reguladas por las ordenanzas I.1, I.2, I-I, I-II, otras zonas reguladas según Estudio de Detalle de la unidad de actuación y otras según Plan Parcial del sector].

2. Las Áreas Homogéneas en función del Uso Global y Clasificación del Suelo están representadas en el plano nº 11. Se ha definido 1 Área Homogénea de Uso Global Residencial Núcleo, 9 Áreas Homogéneas de Uso Global Residencial Ciudad Compacta y 6 Áreas Homogéneas de Uso Global Residencial Ciudad Jardín. Por otro lado se han identificado 7 Áreas Homogéneas de Uso Global Industrial.

3. Los valores de las edificabilidades globales de las Áreas Homogéneas delimitadas están recogidas en las tablas núms. 1 (Residencial) y 2 (Industrial) del Anexo. Los

valores de edificabilidad total, de cada Uso Global, son los siguientes: 0,88 m²t/m²s en Residencial Núcleo; 0,51 m²t/m²s en Residencial Ciudad Compacta; 0,23 m²t/m²s en Residencial Ciudad Jardín; 0,56 m²t/m²s en Industrial. Estos totales no reflejan fielmente la relación existente del aprovechamiento urbanístico con la superficie total en cada ámbito debido a la diferente clasificación del suelo en áreas de un mismo uso, para ello se dispone de los valores pormenorizados que se pueden consultar en las tablas reseñadas.

4. Las densidades de las Áreas Homogéneas de Uso Global que se recogen en las tablas núms. 1 y 2 del Anexo Normativo reflejan el nº de viviendas por hectárea en dos momentos puntuales, en la actualidad y habiendo considerado la colmatación total de las viviendas propuestas por las NN.SS. De este modo y, como establece el art. 10. 1. A.d. de la L.O.U.A, la densidad del Uso Global Residencial Núcleo permanece estabilizada (30 < 39,93 vdas./Ha. < 50, por lo tanto Densidad Media); la densidad del Uso Global Residencial Ciudad Compacta oscila entre esos dos momentos de 15,08 vdas./Ha. (Media-baja) a 37,38 vdas./Ha. (Media); y la densidad del Uso Global Residencial Ciudad Jardín también permanece estabilizada (5 < 8,35 vdas./Ha. < 15, por lo tanto Densidad Baja según la L.O.U.A.)

5. Las Tablas de Edificabilidades Globales y Densidades de las Áreas Homogéneas son:

Área Homogénea de Uso Global		Clas. Suelo (NNSS)	Calif. suelo	Sup. Total (m ²)	Sup. Total (Ha.)	Nº actual vdas.	Densidad actual (nº vda por Ha.)	Densid actual (LOUA)	Nº pot. vdas.	Densidad potencial (nº vda. por Ha.)	Densidad potencial (LOUA)	Aprovech. Global (m ² t s. área)	Edif. Global (m ² t/m ² 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
	Total			683151,56	68,32	2728	39,93	Media	2728	39,93	Media	603211,57	0,88
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
	Total			2243915,38	224,39	3940	15,08	Media-baja	8489	37,38	Media	1285939,21	0,51

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
	Total				812903,41	81,29	679	8,35	Baja	679	8,35	Baja	187944,94
Resid.	Total			3739970,35	374	7347	21,12	Media-baja	11896	28,55	Media-baja	2077095,72	0,54

Tabla nº 1 correspondiente al 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)
Industrial	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
Total				1182952,52	118,29	703146,35	0,56

Tabla nº 2 correspondiente al Cuadro nº. 16: “Densidad y Edificabilidad Global en Suelo Industrial”.

Artículo 12. Áreas de Reparto.

1. 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, se recogen en los planos núms. 3 y 9 y son las siguientes:

- 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.

Artículo 13. Espacios, ámbitos y elementos sometidos a especial protección.

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. 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.

1.1. Los bienes con protección integral son: 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

1.2. Los bienes con protección estructural son: 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. Este nivel protege la conservación de las características del paisaje urbano y del patrimonio arquitectónico que acompañan el entorno de los edificios singulares, así como sus visualizaciones desde las perspectivas tradicionales.

Para la protección de edificios singulares y de sus visualizaciones se delimita un área de 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. 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 Mairena.

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 POT AUS, 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 Clavique, Hacienda Nuestra Señora de la Luz y Hacienda de San Agustín, como se refleja en el plano nº 12).

Artículo 14.- Municipio de Relevancia Territorial y afecciones territoriales.

Por tratarse de un municipio de los considerados de relevancia territorial, además de las anteriores determinaciones, se define otras como:

1. La Red de Tráfico, Aparcamientos y Transporte (consultar La Memoria y planos nº 13 y 14).

2. 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” (art. 45.g de la Normativa del POTAUS) y el Parque Cultural de la propuesta del Plan Territorial de Zona Patrimonial “EL Gandul-Bencarrón” (art. 40.2.b de la Normativa del POTAUS).

3. Otras determinaciones derivadas del POTAUS, Normas y Directrices, de aplicación son las siguientes:

- 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 y 77).
- 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-EIViso.
- 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).

Artículo 15. Previsiones generales de programación y gestión.

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

2. Para los Proyectos de Expropiación previstos para la gestión de los Sistemas Generales, aún pendientes de desarrollar, se establece un plazo de 4 años contados a partir de la aprobación definitiva de esta Adaptación.

DISPOSICIÓN FINAL

Son inaplicables todas las disposiciones de las NN.SS. de 1994 y sus modificaciones que sean contrarias a la L.O.U.A. y lo dispuesto en esta Adaptación.

En Mairena del Alcor, a 4 de marzo de 2013

Fdo: D. José Manuel Jiménez Jiménez
Arquitecto

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