

CONCLUSIONES GENERALES

Se presentan aquí las conclusiones básicas, objetivos y avance de criterios o medidas generales del Documento de Información-Diagnóstico del PGOU de Mairena del Alcor.

Con ello se pretende dar por finalizada la fase nº 3, correspondiente a los trabajos de análisis urbanístico del municipio. A continuación se llevará a cabo el desarrollo y la conclusión de las Mesas de Trabajo del PGOU (fase nº 4), que culminará con el "Informe de necesidades, sugerencias y propuestas" que esta oficina elaborará, para posteriormente continuar con los trabajos de redacción del Avance del Plan (fase nº 5).

CONCLUSIONES GENERALES

En este documento titulado "Conclusiones generales" se detallan una serie de conclusiones finales, previas al proceso de participación ciudadana, que pretende condensar, resumir y concretar más, si cabe, el diagnóstico urbanístico-territorial de Mairena del Alcor.

Antes de desarrollar las conclusiones generales, es conveniente enunciar a modo de resumen las 45 conclusiones específicas correspondientes a los bloques temáticos del Documento de Información-Diagnóstico, ordenadas y renumeradas siguiendo el índice de contenidos. Estas conclusiones tienen la consideración de conclusiones o líneas específicas de trabajo a adoptar para la materialización de las propuestas y desarrollo de los proyectos de ordenación, una vez definidos, que conformarán el modelo urbano acordado entre todas las partes. Son las siguientes:

BLOQUE I. Las características del municipio.

1. Zona de Protección Territorial. "Escarpe o forma singular del relieve".
2. Parque Cultural Zona Patrimonial "El Gandul-Bencarrón", según el POT AUS.
3. Áreas de oportunidad, residencial y empresarial.
4. Red de Transporte Intermodal.
5. Unidades Ambientales Homogéneas.
6. Contaminación del suelo y del aire y uso eficiente del agua.
7. Protección y conservación de los espacios naturales y la biodiversidad.
8. Tratamiento integral de los cauces.
9. Población y desarrollo económico.
10. Potencial endógeno y equidad territorial.

BLOQUE II. Análisis del planeamiento urbanístico vigente y las condiciones derivadas del planeamiento territorial y la legislación sectorial.

11. Suelo residencial.
12. Suelo Industrial.
13. Carreteras, vías pecuarias y caminos.
14. Infraestructuras hidráulicas, energéticas y telecomunicaciones.
15. Espacios libres, equipamientos y servicios públicos.
16. Estudio de Impacto Ambiental.
17. Zonificación acústica.
18. Patrimonio histórico y paisaje.
19. Gestión urbanística municipal.
20. Patrimonios de suelo.

BLOQUE III: El medio urbano.

21. Carreteras.
22. Vías Pecuarias.
23. Caminos rurales.
24. Morfología urbana.
25. Tipología edificatoria.
26. Parcelaciones urbanísticas.
27. Estándar urbanístico 1: "Nº de viviendas / ha".
28. Tipos de vivienda y régimen de protección.
29. Estándar urbanístico 2: "Superficie de espacios libres / habitantes".
30. Estándares urbanísticos 3: "Sup. de equipamientos comunitarios / nº vdas.".
31. "Superficie de servicios urbanos/nº de viviendas" e Infraestructuras urbanas básicas.
32. Nuevos modos de movilidad urbana sostenible.

BLOQUE IV: El patrimonio histórico.

33. El Catálogo de Patrimonio Histórico de las NN.SS.
34. Carta Arqueológica del término municipal de Mairena del Alcor.
35. Plan de Descontaminación Visual y delimitación del entorno de protección del "BIC Monumento Castillo de Mairena".
36. Plan Especial de Protección "BIC Zona Arqueológica El Gandul".
37. Incoación del expediente de inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz del bien "Conjunto Hidráulico Los Molinos de Campo", como BIC en la categoría de Lugar de Interés Etnológico.
38. Patrimonio arquitectónico urbano y rural de carácter etnológico: residencial, dotacional, industrial y agrario.
39. Ámbitos, espacios y elementos vinculados al Patrimonio Mueble y al Patrimonio Inmaterial.
40. Los "Valores Sociales" del Patrimonio Cultural.

BLOQUE V: El paisaje.

41. "Todo el territorio es paisaje" (CEP, 2000). Aspectos conceptuales y metodológicos.
42. Objetivos de calidad paisajística. Criterios para una "valorización social" del paisaje.
43. La integración de la protección del paisaje en el planeamiento urbanístico municipal.
44. La integración de la gestión del paisaje en el planeamiento
45. La integración de la ordenación del paisaje.

Las conclusiones generales, a diferencia de las recogidas anteriormente se clasificarán en función de las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística que se establecen en el art. 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Para el caso de Mairena del Alcor, estas determinaciones son:

- Clasificación del suelo y categorías.
- Reservas de terrenos para VPO.
- Sistemas generales de espacios libres.
- Sistemas generales de equipamientos, servicios e infraestructuras.
- Usos, densidades y edificabilidades globales.
- Suelo urbanizable no sectorizado: usos incompatibles y condiciones.
- Áreas de reparto y aprovechamiento medio.
- Ámbitos, espacios y elementos de especial relevancia y de carácter estructural.
- Suelo no urbanizable de especial protección: normativa e identificación ámbitos, elementos.
- Red de tráfico, aparcamientos y transporte público.
- Sistemas generales de incidencia territorial.
- Suelo urbano consolidado: ordenación de la trama urbana y ordenanzas de edificación.
- Suelo urbano no consolidado: delimitación y ordenación de áreas de reforma interior.
- Suelo urbano no consolidado y urbanizable: actividad de ejecución, sin plan de desarrollo.
- Suelo urbanizable sectorizado: ordenación detallada
- Suelo no urbanizable: desarrollo de la normativa reguladora.
- Resto de elementos y espacios de interés.
- Programación y gestión de ejecución de la ordenación propuesta.

En primer lugar hay que hacer una observación: el conjunto de determinaciones que van desde la "Clasificación del suelo y categorías" hasta los "Suelo no urbanizable de especial protección: normativa e identificación de ámbitos y elementos", conforman la denominada "Ordenación Estructural", es decir, la estructura general del municipio y las directrices derivadas del modelo de ciudad asumido en función de la evolución urbana y la ocupación del territorio.

En segundo lugar, la "Red de tráfico, aparcamientos y transporte público" y "Sistemas generales de incidencia territorial" son determinaciones de la ordenación estructural para municipios de relevancia territorial, como es el caso de Mairena del Alcor.

Por otro lado, la "Ordenación Pormenorizada" está compuesta por el resto de determinaciones que se citan. Esta ordenación representa el diseño, las condiciones y la normativa que regula la trama urbana existente y el resto de ámbitos susceptibles de ser urbanizados o de carácter rural y natural. Existen dos tipos: las preceptivas o de obligado cumplimiento y las potestativas, para la administración actuante. De las citadas, todas salvo "Suelo urbano no consolidado y urbanizable: regulación de la actividad de ejecución, no sometida a planes de desarrollo" son preceptivas.

Una vez desglosadas las determinaciones según su importancia y su obligatoriedad, pasamos a agruparlas en función de las relaciones existentes entre sus contenidos y el objeto de la misma, con el fin de exponer las conclusiones generales siguiendo el orden que establece esa clasificación:

- A) Clasificación del suelo y categorías.
- B) Sistemas generales de espacios libres, sistemas generales de equipamientos, servicios e infraestructuras y sistemas generales de incidencia territorial.
- C) Ámbitos, espacios y elementos de especial relevancia y de carácter estructural, y el resto de elementos y espacios de interés.
- D) Red de tráfico, aparcamientos y transporte público.
- E) Usos, densidades y edificabilidades globales, y áreas de reparto y aprovechamiento medio.
- F) Suelo no urbanizable de especial protección: normativa e identificación de ámbitos y elementos y el resto del suelo no urbanizable: desarrollo de la normativa reguladora.
- G) Suelo urbanizable no sectorizado: usos incompatibles y condiciones, suelo urbanizable sectorizado: ordenación detallada, y suelo urbanizable: actividad de ejecución, sin plan de desarrollo.
- H) Suelo urbano consolidado: ordenación de la trama urbana y ordenanzas de edificación, suelo urbano no consolidado: delimitación y ordenación de áreas de reforma interior, y suelo urbano no consolidado: actividad de ejecución, sin plan de desarrollo.
- I) Reservas de terrenos para VPO.

- J) Programación y gestión de ejecución de la ordenación propuesta.

Como se ha dicho anteriormente, se presentan ahora tantas conclusiones generales como grupo de determinaciones urbanísticas afines se han agrupado con anterioridad. Las conclusiones generales representan una serie de apuntes y observaciones básicas, previas a la definición del modelo de ciudad, para alcanzar los objetivos y fines del planeamiento, según establece la normativa urbanística en vigor. Son las siguientes:

CONCLUSIÓN A. Hacia un crecimiento urbano sostenido.

El discurso sobre la eficacia de los instrumentos urbanísticos en nuestra sociedad actual está inmerso en profundo cambio, del que no es ajena Mairena del Alcor. La sociedad del conocimiento requiere nuevos instrumentos de participación en la construcción de la ciudad y demanda derechos sociales ante la repercusión individual y colectiva que significa el conjunto de decisiones en la aprobación de un plan urbanístico; mientras la legislación urbanística reconoce pero no ahonda en cuestiones metodológicas para que sea efectiva.

En este sentido, el nuevo paradigma que representa el desarrollo sostenible, como ya se ha abordado anteriormente, requiere un plan para Mairena con una coherencia técnica, jurídica, económica, pero también social, ambiental y sostenible. Uno de los objetos de debate ciudadano, y profesional, es el imperante modelo para Mairena de ciudad dispersa o difusa frente a las teorías de la ciudad compacta, aspiración (ésta última) de un desarrollo sostenido y adecuado a los recursos territoriales de los que se dispone.

La ciudad dispersa aparece debido a la excesiva zonificación de usos residenciales sujetos a necesidades desintegradas o con falta de planificación, a un desarrollo de "predominancia infraestructural", a estrategias urbanas equivalentes a las de la ordenación del territorio que polarizan y se adosan a nudos o enclaves metropolitanos –extendiéndose la acción humana sobre el medio- o bien por una carencia "imposición" de límites o restricciones en las propuestas de crecimiento.

Esto supone un consumo masivo de suelo, dinámicas de transporte insuficientes, pérdida de calidad de vida y dependencia del vehículo privado, despilfarro energético y mayor consumo de recursos, más presión urbanística y especuladora sobre el suelo rural, segregación social y una acuciante ineficiencia del sistema urbano. Frente a ella, la ciudad compacta consume menos suelo, posibilita una movilidad sostenible, mejor calidad ambiental, menos presión sobre el suelo e implica la necesidad de la ocupación y ordenación del subsuelo (que redundará en la optimización del recurso-bien suelo y, por tanto, en un desarrollo sostenido).

Así, Mairena del Alcor debe proponer medidas de ordenación que garanticen un modelo urbano coherente y funcional que optimice el consumo de suelo, fomente estructuras urbanas densas, compactas y "complejas", priorice desarrollos urbanos sobre espacios

antropizados, garantice la preservación de valores naturales, ecológicos, ambientales y paisajísticos en el tratamiento de la ciudad, minimice la oferta de la segunda residencia y del modelo turístico extensivo, favorezca la mejor función de los espacios urbanos intersticiales degradados o infrautilizados y, también, evite la multiplicación de actuaciones municipales que compitan o dupliquen esfuerzos entre si.

CONCLUSIÓN B. El perfeccionamiento del sistema dotacional público.

En Mairena, la apuesta dotacional del plan debe orientarse a completar el sistema iniciado con el planeamiento actual, las Normas Subsidiarias, el cual necesita la incorporación de elementos de pequeña escala, del sistema local, que garantice la equidad urbana y cohesión social en determinadas zonas. Y también de los sistemas generales, de uso compartido por toda la población, que implementen la gama de dotaciones suficientes pero adecuadas a las necesidades actuales, incluso aquellas que deriven de la condición metropolitana del ámbito donde se sitúa Mairena.

Es necesario un diseño de zonas verdes, parques y jardines con mínimo mantenimiento, la regulación del alumbrado público para la reducción del consumo energético y contaminación lumínica, redes de abastecimiento más eficientes, la creación de depósitos o estanques de acumulación de aguas pluviales, fomentar del aprovechamiento de las aguas subterráneas sin tratar y del agua procedente de la depuración, minimizar la presencia de residuos urbanos provocados por la urbanización, el fomento del reciclaje y la reutilización de los materiales de construcción, el establecimiento de nuevos puntos limpios, el adecuado equilibrio y mayor control del movimiento de tierras y una mejor gestión de los materiales de derribo.

Por otro lado, hay que tener en cuenta la integración natural de espacio urbano o, dicho de otro modo, estudiar la adaptación de las zonas de crecimiento urbano a los ambientes ruralizados o naturalizados donde se implantan y la integración, además, de instalaciones o edificios preexistentes en los suelos dotacionales, de nueva ordenación, que aporten un carácter propio en beneficio del reconocimiento de la identidad local (frente a intervenciones de "tabla rasa" y posterior implantación, de manera forzada, de "elementos ornamentales" que no favorecen ni el aspecto visual-paisajístico ni el reconocimiento de los nuevos lugares urbanizados).

Finalmente, hay que resaltar la idoneidad de apostar por una red de bienes y equipamientos de uso público que eviten la fragmentación del espacio, dotación o servicio urbano. Ello no implica una negación de la descentralización de la atención pública, sino todo lo contrario. La ciudad compacta exige –como se ha expuesto anteriormente– estructuras urbanas complejas para que la densidad en aras del mínimo consumo de suelo no signifique "congestión" ni "saturación urbana". La liberación del espacio público interior y periurbano necesitan la interconexión del mismo para maximizar su presencia y, por otro lado, ordenar desde el vacío, y no sólo desde la manzana edificada, proponiendo "corredores ecológicos", "cinturones verdes", "pasillos urbanos" o "huertos de ocio".

CONCLUSIÓN C. La puesta en valor de nuestro patrimonio cultural.

En este punto, necesitamos situar el punto de partida de los criterios que se establezcan en este apartado en los siguientes factores que rodean, afectan e influyen sustancialmente en el devenir, y por lo tanto en la valoración, de nuestro patrimonio cultural:

- La concienciación y sensibilización ciudadana en la importancia del patrimonio.
- El reconocimiento social de la multiplicidad de sus valores.
- El nivel de implicación ciudadana y de toma de decisiones sobre el patrimonio.
- La dimensión identitaria y su incidencia en el desarrollo local.
- Los usos reversibles y aprovechamientos compatibles con el legado patrimonial.

De este modo, el planteamiento teórico de las medidas generales para el fomento, protección y conservación del patrimonio local, que debe contener el Plan General girará hacia el lado de los conceptos actuales que rigen las políticas públicas sobre el Patrimonio Histórico y el Paisaje. Por lo tanto, el Plan General dispondrá de medios e instrumentos lo suficientemente útiles y eficaces para hacer valer los principios básicos, cumplir con las medidas de protección y aplicar los sistemas de evaluación e inspección de las actuaciones que afecten al patrimonio. Por consiguiente, de forma coordinada con otros planes y catálogos de protección, programas de ayudas, proyectos locales, ordenanzas municipales (o nuevos criterios a emplear por la administración municipal en materia de urbanismo, desarrollo, cultura o turismo), el Plan buscará alcanzar la preservación del patrimonio, reconocido en los procesos de participación y gestión planteados, teniendo en cuenta en todo lugar los factores enunciados con anterioridad.

Será necesario poner en marcha, puntual o permanentemente, acciones encaminadas a la sensibilización y a la implicación antes del diseño de las actuaciones sobre el patrimonio; será vital contrastar, conocer y valorar la opinión de otros agentes sociales antes de la toma de decisiones definitiva sobre la intervención patrimonial, para lo cual se deberá requerir el grado de idoneidad (mediante informe específico) a través de los procedimientos y órganos habilitados para tal efecto; y, por supuesto, el Plan General establecerá usos y actividades para los espacios, ámbitos y elementos del patrimonio cultural que redunden en el beneficio, uso y disfrute social para el conjunto de la población, garantice un sistema de gestión sostenible (supervisado en paralelo al proyecto de intervención) y posibilite, desde el inicio de su gestación, poder disponer de la información técnica en aras del conocimiento exhaustivo de la historia de nuestra localidad y de su difusión pública.

Para terminar, cuatro son los elementos que reforzarían la defensa de nuestro patrimonio local desde la perspectiva de la operatividad y adecuada materialización física en cualquier propuesta, proyecto o actuación:

- El fomento y estímulo de la iniciativa privada, además de la pública, en la participación o colaboración e incluso en la inversión económica en el patrimonio.
- El establecimiento de incentivos o ayudas a propietarios, financiadas, cofinanciadas o patrocinadas, para propuestas que abunden en la conservación del patrimonio material e inmaterial.
- La apuesta firme y decidida del control y seguimiento de obras y construcciones que, directa o indirectamente, afectan a los edificios y a sus entornos.
- Y por último, proyectar (desde el Plan General hasta su aplicación y gestión) el entendimiento y consideración de la visión antropológica y territorial del patrimonio cultural de Mairena del Alcor, es decir, en primer lugar la puesta en valor no sólo del patrimonio histórico y monumental sino del que representa los modos de vida, las costumbres, tradiciones y singularidades del legado cedido por las antiguas comunidades y colectivos que residieron en el "solar mairenero". Y en segundo lugar, superar la identificación del patrimonio sólo con el objeto o bien material y, por el contrario, tomar medidas a favor de sus aspectos paisajísticos, visuales, ambientales, espaciales, de entorno e, incluso, inmateriales que enriquecen el valor patrimonial del bien.

CONCLUSIÓN D. Una red de movilidad urbana diversa e intermodal.

Tras lo recogido en conclusiones específicas y generales anteriores, se considera imprescindible una red integrada e intermodal de transporte público con alternativas mayoritarias de modos no motorizados frente a la casi exclusividad del tráfico rodado motorizado.

Es necesario, por lo tanto, la consideración en una red de ejes vertebradores de itinerarios peatonales que acorten recorridos -teniendo en cuenta las nuevas distancias de la ciudad propuesta-, la instauración de medidas de calmado del tráfico, la distribución estratégica, logística y localización del transporte de mercancías (con la idea puesta en la condición de Mairena como ciudad media de la segunda corona metropolitana, y no sólo desde las expectativas actuales), la integración de la movilidad en la ordenación y puesta en marcha de nuevos suelos, la jerarquización y especialización de la red viaria, la mejora del sistema existente de carril-bici desde una concepción territorial para la conexión con otras redes intermunicipales o metropolitanas (a la vez que se ordenen y reutilicen ejes rurales estructurantes del medio circundante), la conectividad de "espacios claves" de nuestro rico término municipal (y no sólo del núcleo urbano de población) y, finalmente, el estudio del aparcamiento desde parámetros distintos a los actuales.

En esto último aspecto, Mairena echa en falta una zonificación del suelo con obligatoria reserva de aparcamiento superficial y subterráneo, en sus distintas modalidades (en función del sector), rotativos, comerciales, disuasorios o con carácter de permanencia destinados preferentemente al tejido residencial anexo; y ligados, cuando así se dispongan, a modelos

de gestión sostenibles inspirados en dos principios fundamentales: el de servicio público y el de generación de empleo, riqueza y mejora del desarrollo local.

CONCLUSIÓN E. Optimización del modelo existente e integración de actividades económicas emergentes en aras del fomento del empleo.

Con el sostenimiento del modelo urbano existente y las mejoras que se proponen, propiciadas por la nueva realidad social, es posible además la inserción de nuevos focos socioeconómicos en el tejido empresarial del municipio. Hay que tener en cuenta la integración de las actividades más compatibles en cada suelo y la modernización de las áreas comerciales existentes.

En este sentido, hay que establecer una estrategia sobre las actividades más convenientes que se localicen en la periferia de la localidad, en los bordes urbanos y en los accesos desde las principales vías de comunicación, entre las que se encuentren las zonas específicas para usos productivos. Y por otro lado, habrá que disponer usos y actividades permitidos en suelos alejados del núcleo de población que signifiquen un aumento de la diversidad productiva, la nueva configuración de una red de actividad profesional y de tejido empresarial emergente así como garantizar la creación de nuevos puestos de trabajo.

El comercio urbano, desde el prisma de la cohesión social y la habitabilidad urbana, deberá tener en cuenta su adecuación a las necesidades ciudadanas de carácter doméstico y continuado, a la escala de barrio o unidad vecinal, enriqueciendo la ya existente red local de espacios libres en cuanto a plazas, jardines, áreas de juego y estancia. Es fundamental en este proceso prestar atención, también, a su relación con el tráfico y la disponibilidad para el estacionamiento, parada, carga, descarga y circulación en esos centros vecinales, distinguiendo bien entre aquellos que alcanzan una "autosuficiencia mínima requerida" en cuanto a la ordenación de suelos comerciales, de uso exclusivo o compatible, y otros que se postulen como nuevas áreas de centralidad urbana, lo que implicaría la implantación de nuevos equipamientos de uso comercial.

CONCLUSIÓN F. El medio físico como recurso y motor del desarrollo local.

Para que el medio adquiera una deseada consideración de recurso territorial no sólo es posible desde una óptima rentabilidad de la explotación agraria de sus suelos ni sólo desde una adecuada protección y gestión de los elementos de la red hídrica, del medio forestal y natural, etc. Además de estos elementos estructurantes del territorio, son muchos los suelos y ambientes que poseen espacios intermedios, sin cualificación propia, carentes de carácter o valor en sí mismo, desestructurados, degradados o incluso contaminados en el medio rural. Por lo tanto es necesario, desde el Plan, definir los instrumentos de ordenación y/o gestión para el restablecimiento del orden y el equilibrio dañados en el medio físico.

Así, Las características y dinámicas de las distintas unidades ambientales detectadas en el término municipal serán la clave para establecer las bases en la toma de decisiones sobre el medio rural y natural. Según criterios objetivos, junto a otros coyunturales, geoestratégicos o económicos (en relación con la productividad del suelo como recurso económico, pero sin desdeñar el cumplimiento de la legislación medioambiental), se propone lo siguiente:

- La reducción de impactos y afecciones derivadas de actividades productivas.
- La preservación y puesta en valor de los ámbitos naturales no protegidos.
- La dinamización diversificada del medio rural, según criterios de sostenibilidad.
- Medidas regularizadoras de usos y aprovechamientos sobre unidades homogéneas para evitar la fragmentación territorial.
- Localización de enclaves, miradores y lugares de esparcimiento o descanso en el medio físico, rutas e itinerarios apoyados en otros sistemas territoriales como la red de caminos y vías pecuarias, de espacios de interés naturalístico, el conjunto de edificaciones agrarias, los yacimientos arqueológicos municipales, etc.
- Inspección, seguimiento, restablecimiento y/o medidas correctoras en el medio rural y natural en casos de implantación de vivienda y actividades, de modo irregular.

CONCLUSIÓN G. Objetivos de calidad urbana en la adaptación de suelos urbanizables existentes y en otros propuestos por el Plan.

Se debe integrar en el planeamiento general, las condiciones mínimas exigibles en obras de urbanización y edificación para garantizar el cumplimiento de objetivos de calidad urbana en Mairena del Alcor. Dadas las potencialidades y características del municipio y habiendo analizado el medio urbano así como las huellas y señas de identidad más notables; el trazado, diseño y conservación del espacio urbano, libre y edificado, debe contar con los siguientes criterios:

- Adecuación al tamaño de parcela característico del tejido residencial y unidad vecinal donde se encuentre.
- Volumen construido en relación con la altura de la edificación circundante, sin que ello pueda propiciar la obstrucción de las vistas representativas, las perspectivas tradicionales, hitos significativos y el paisaje urbano en su conjunto, se respete el cromatismo predominante en el espacio urbano, se adecuen al entorno edificado la cartelería y los rótulos publicitarios en locales y se cuide la proliferación de instalaciones e infraestructuras de telecomunicación en azoteas y terrazas (dando prioridad a soluciones que compartan espacios para instalaciones de uso común).
- Atención preferente a los modelos organizativos, compositivos y constructivos de las fachadas principales y laterales más identificativos en nuestro municipio, según la zona residencial donde se implante. Con mención especial al fomento de la rehabilitación en aras del fomento de políticas de revitalización urbana.

- Integración y reutilización de espacios y edificios preexistentes que se señalen en cada caso, en suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables a desarrollar para la ubicación de dotaciones públicas o integradas en el nuevo parque residencial. Además, será necesario establecer una guía para el diseño de los espacios públicos de nueva creación donde se establezcan, motivadamente, directrices claras y definitorias de como encauzar las trazas de esos espacios, el mobiliario urbano, los rótulos indicativos en calles, plazas y lugares emblemáticos.
- La aplicación de criterios bioclimáticos en la edificación de garanticen mejoras de eficiencia energética y uso racional en el consumo de agua, en sus instalaciones. Así, además de las exigencias mínimas del Código Técnico de la Edificación, entendemos que es necesario cubrir el conjunto de responsabilidades públicas para con nuestro entorno: a la instalación de paneles fotovoltaicos en la edificación, habrá que sumar el estudio de la orientación y el soleamiento de la vivienda, en función de su localización; y, vinculado a esto último, pero en relación con la ficha de eficiencia energética, habrá que hacer un estudio de vientos dominantes de la zona donde se ubica la vivienda, y la viabilidad para la puesta en marcha de medidas de innovación energética.
- Los niveles máximos de ruido aéreo en zonas residenciales, deberá quedar planteado en las zonas acústicas, para lo cual el Plan deberá plantear que los proyectos de obras den cumplimiento a las mismas, con soluciones constructivas a tal efecto.

CONCLUSIÓN H. La mejora de la ciudad consolidada.

En estos días, la revitalización y conservación de la ciudad existente deben contar con líneas de planificación y acción perfectamente coordinadas desde la gestión urbanística. El Plan deberá preservar los elementos y espacios que realcen el valor urbano de la ciudad así como impulsar y poner en marcha medidas que recuperen la esencia urbana de la localidad. Entre esas medidas, deberá estar la búsqueda de la diversidad urbana como estímulo de la vida de sus barrios, basada en una zonificación, reordenación urbana -allí donde fuese necesario. Las áreas residenciales, unidades vecinales, barriadas y calles que cuenten con identidad propia, encontrarán en esa misma significación los elementos diferenciadores que caractericen las operaciones urbanas de reforma interior.

Por otro lado, la importancia que el ámbito de lo doméstico y, por ende, el resurgir de las comunidades de vecinos en nuestro pueblo, imprimen carácter y son piezas claves en el éxito de determinadas estrategias urbanas. Tal es así, que han configurado un nuevo ámbito de actuación: será objeto de debate y planificación urbana las medidas que, desde las competencias urbanísticas, incidan en la defensa de los intereses generales de la ciudad en los límites de lo público con lo privado. Así, las relaciones funcionales y espaciales de la vivienda, como también las pautas de comportamiento comunitarias -en la práctica- no deben ir de espaldas a la norma general allí donde la falta de definición de pie a ello, y por

lo tanto exista una tendencia a la regulación propia o a una regulación comunitaria de espacios de la ciudadanía o bien de ambientes públicos.

La defensa de las tipologías edificatorias existentes, y reconocidas previamente en el Documento de Información y Diagnóstico del PGOU, es otra muestra de ello. En primer lugar la adecuación de la tipología al lugar es algo tratado en los Estudios Complementarios de las NNSS, interpretado propositivamente en la definición de las características de la edificación en nuevos sectores y unidades de actuación y, finalmente, valorado en las conclusiones del presente documento. Con estos antecedentes, la reflexión sobre el espacio, la "forma urbana" y el "tipo edificatorio", desde nuestros días, incorpora nuevas variables a tener en cuenta, en la aplicación y regulación de las tipologías de edificios desde el Plan:

- La permanencia y cambio de los tipos existentes.
- La antigüedad y estado de conservación de la edificación
- La compatibilidad con nuevos modos de habitar y trabajar
- La alteración del paisaje urbano.

Además, las rutas e itinerarios de índole territorial que hacen partícipe al medio urbano, que interactúan con él y que forman parte de la estructura general del municipio también deben ser tratados a la vez que la ciudad encuentre nuevas formas de desarrollarse. El tejido urbano, en el futuro, deberá abordar la tarea de integración, adecuación, remodelación o cambios de uso de las vías preexistentes, a medida que se trabaje en los límites del medio urbano, en las inmediaciones de los núcleos dispersos o bien desde proyectos de mejora de la accesibilidad urbana en el centro de Mairena.

Los usos y dinámicas compatibles con el uso residencial (existentes y propuestos por el Plan General), así como la percepción externa y la visibilidad -comarcal, provincial y regional inclusive- que se tenga de Mairena, sobre los focos o zonas de oportunidad comercial y empresarial; siempre deberán ir unidas a lo expuesto con anterioridad. La idiosincrasia vecinal, la identidad y el desarrollo social, la evolución urbana del barrio, el mantenimiento y mejora de su estructura dotacional, sus accesos o vías, la conservación de las tipologías edificatorias y su paisaje urbano; serán los ingredientes necesarios para el estudio y la localización de las actividades que impriman un "valor añadido" a la zona.

Por lo tanto, y para finalizar, el crecimiento urbano para y por el crecimiento económico de Mairena del Alcor deberá tener en cuenta, ineludiblemente, los valores identitarios, sociales y morfológicos de los ámbitos urbanos usados para tal fin: "proyectar la imagen de Mairena como lugar de oportunidades y trabajar en ello con empeño", sin desdeñar el valor urbano de sus rincones, calles, plazas, edificios y barrios como unidades condensadoras de sentimientos compartidos de pertenencia al sitio de Mairena.

CONCLUSIÓN I. La función social de la vivienda.

Desde los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, de conformidad con la legislación autonómica en vigor en materia de urbanismo, vivienda y suelo (y siempre de forma coordinada con el Plan General), es necesario establecer las principales líneas de acción para resolver situaciones detectadas en cuanto a la carencia de una vivienda digna en determinados sectores de la población y, por otra parte, en relación con la rehabilitación del caserío urbano (introduciendo, en este punto, un nuevo componente, además del socio-económico y técnico-urbanístico, como es la priorización de aquellos bienes inmuebles de interés patrimonial, previamente identificados).

El Plan General y el Plan de Vivienda, exigirán la configuración de unas nuevas herramientas de gestión para llevar a cabo la coordinación técnica en la construcción de viviendas destinadas a colectivos y grupos con riesgo de exclusión. El "Registro de Demandantes de Vivienda Protegida", puesto en marcha hace unos meses, sintetiza en su proceso -de admisión de solicitudes, creación de cupos y adjudicación de vivienda- las prescripciones de la legislación actual en materia de vivienda; y por lo tanto, la fluidez en las relaciones técnico-administrativas entre ambos planes, el registro y los criterios para la concesión de ayudas de rehabilitación se hace imprescindible.

Por otro lado, será necesario definir medidas para la ocupación de la vivienda vacía y para la puesta en valor de la vivienda usada. Estas dos cuestiones completarían el abanico de posibilidades que en materia de vivienda sería necesario integrar, no sólo en el Plan de Vivienda sino también en el Plan General. Para que distintos regímenes de protección y tipos de vivienda, en función de cada zona (la vivienda en régimen especial y de protección general, los estudios previos sobre viabilidad de la vivienda de iniciativa autonómica, el régimen de alquiler, la vivienda joven y el alojamiento, etc.) tengan cabida en Mairena habría que, al margen del estudio de la demanda, analizar el potencial en materia de vivienda protegida que poseen los suelos que formen parte de los nuevos crecimientos o reformas interiores, en el Plan General.

Ni que decir tiene que, como ya se observó en las conclusiones específicas, hay que hacer una apuesta por la creación y diseño de programas funcionales de la vivienda libre, pero además también por, de manera justificada, alcanzar un alto grado de idoneidad del tipo de vivienda en cada ámbito residencial seleccionado - sin menoscabo en la reinterpretación tipológica y compositiva y en la innovación tecnológica o constructiva de vivienda. Otro factor importante es la flexibilidad en la compatibilidad de usos y la aplicación de densidades sostenibles en las áreas nuevas, bordes o centros urbanos.

CONCLUSIÓN J. Un plan integrador, asumible y gestionable.

En un periodo donde se demanda mayor "democratización urbana" y se recela de dictados, directrices y procedimientos oficiales que alejan al ciudadano de la práctica urbana; la cohesión social no es posible sin una información fidedigna y actualizada y sin participación

ciudadana en la toma de decisiones. El Plan General, desde su redacción, deberá apostar por integrar a la ciudadanía. Los pactos de gestión, los acuerdos vecinales, las agendas u hojas de ruta municipales y las consultas populares son recursos no preceptivos sino potestativos de la administración local que puede poner al servicio de los ciudadanos para la redacción, tramitación, aprobación, aplicación, seguimiento, evaluación, desarrollo, gestión o revisión del planeamiento.

Otro elemento con el cuál, obligatoriamente en este caso, el Plan debe contar es el factor de "Sostenibilidad Económica". La idoneidad, sostenibilidad y calidad urbana no debe estar reñida con la aprobación de su estudio económico, y para ello desde la redacción del Plan deben marcarse mecanismos, flexibles, que garanticen su desarrollo. Entre éstos, están las determinaciones urbanísticas del Plan incluidas en las cláusulas técnico-administrativas de los pliegos de contratación que persigan el cumplimiento de los objetivos de calidad urbana, las medidas para promover la autogestión, otras que incentiven la gestión compartida con la administración pública y, por supuesto, aquellas que favorecen y estimulan la inversión privada en la adquisición de suelo, en la implantación de actividades y en la localización de equipamientos y servicios privados que complementen el sistema general dotacional.