


**ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUSU-13
CAMPO DE LA FERIA.
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
MAIRENA DEL ALJARAFE.**

Resumen ejecutivo

Arquitecto: Juan Carlos Muñoz Zapatero

| | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | [REDACTED] | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 03/04/2024 11:55:55 | |
| Observaciones | DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE MARZO DE 2024. EL SECRETARIO. | Página | 1/9 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED] | | | |

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUSU-13
CAMPO DE LA FERIA.
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAIRENA DEL
ALJARAFE**

Memoria Justificativa

INDICE

1. Antecedentes.
 - 1.1. Objeto y alcance del trabajo y autor del encargo.
 - 1.2. Situación actual de los terrenos y delimitación del Estudio de Detalle.
 - 1.3. Objetivos generales de la actuación.
2. Planeamiento de desarrollo.
 - 2.1. Ficha del Programa de Actuación. Aprovechamiento.
 - 2.2. Ordenanza de Ensanche Tradicional. Condiciones generales de edificación.
 - 2.3. Gestión. Aprovechamiento tipo. Área de reparto.
3. Estado actual. Usos y topografía.
4. Ordenación Propuesta.
5. Cuadro Resumen Ordenación.
6. Gestión y desarrollo del Estudio de Detalle.
 - 6.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución.
 - 6.1. Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

| | |
|---|---|
| Estudio de Detalle AUSU-13 Campo de la Feria. Resumen Ejecutivo | 2 |
|---|---|

| | | | | |
|-------------------------------|--|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | [REDACTED] | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 03/04/2024 11:55:55 | |
| Observaciones | DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE MARZO DE 2024. EL SECRETARIO. | Página | 2/9 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code [REDACTED] | | | |

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUSU-13
CAMPO DE LA FERIA.
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
MAIRENA DEL ALJARAFE.**

Resumen ejecutivo

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes.

1.1. Objeto y alcance del trabajo

El presente documento tiene por objeto la definición pormenorizada de las nuevas alineaciones y rasantes del espacio del antiguo campo de Feria de Mairena del Aljarafe, situado en el borde oeste del Centro Histórico, en la zona de transición con los nuevos sectores de suelo urbanizable proyectados por el PGOU en la zona Noroeste de la población.

Suelos incluidos en la delimitación del Estudio de Detalle AUSU-13 Campo de la Feria, del Plan General de Mairena del Aljarafe, de acuerdo con el contenido legal previsto en el Artículo 71 de la Ley 7/2021 Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y el Artículo 2.6 del Plan General de Mairena.

1.2. Objetivos Generales del la Actuación.

El Plan General de Mairena reconoce la posición de borde de las parcelas del Estudio de Detalle, respecto al tejido residencial del Centro Histórico, estableciéndose en los objetivos de la ficha del Programa de Actuación, "Facilitar la conexión del Casco Histórico con los nuevos suelos urbanizables del sector noroeste. Reordenación del trazado del Camino de Bollullos, que se convierte en nuevo eje viario conectado a la calle Nueva, y a la carretera de Almensilla". (Calle Federico García Lorca).

El Estudio de Detalle debe definir los criterios de ordenación de estos espacios libres además de definir sus alineaciones respecto al viario público y la definición de las rasantes, además de los contenidos, programa y tipo de usos y tratamientos de urbanización necesarios para el uso y disfrute ciudadano de estas dotaciones.

| | |
|---|---|
| Estudio de Detalle AUSU-13 Campo de la Feria. Resumen Ejecutivo | 3 |
|---|---|

| | | | |
|-------------------------------|--|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 03/04/2024 11:55:55 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE MARZO DE 2024. EL SECRETARIO. | Página | 3/9 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code | | |

4. Ordenación Propuesta.

Alineaciones y rasantes.

La superficie del Estudio de Detalle, una vez realizada una medición pormenorizada , sobre la base de la cartografía del catastro arroja una superficie total de 19.440 m2 ligeramente inferior a la prevista por el PGOU de 19.566 m2.

El Estudio de Detalle establece las nuevas alineaciones y rasantes de las parcelas destinadas a uso residencial y a Espacios Libres, y fundamentalmente las alineaciones y rasantes del viario principal que cruza de este a oeste el ámbito de Estudio de Detalle. Y también se define la reforma de las secciones del viario perimetral local Ronda de la Feria, que mantiene sus rasantes consolidadas así como las alineaciones del parcelario residencial, conforme al PGOU, que no se modifican.

La anchura de la calzada de la nueva calle central , se mantiene uniforme con sección de 7,00 m de calzada desde la calle Federico García Lorca, hasta el cruce con la calle Greco. A partir de aquí se ajusta la sección de calzada 6,50 m, que es la sección ya definida en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del sector SR-2, para este tramo de calle. En el tramo central de la feria la sección del viario se completa con bandas de acerado laterales de 4 m en el lateral sur mas uniforme y banda de 6 m de ancho en el lateral norte, que incorpora bandas de aparcamiento en los tramos extremos y una anchura mayor de acerado en el tramo central para absorber el necesario basamento mas elevado que rodea la nave existente , que se pretende rehabilitar como palenque cubierto y abierto , para usos y actividades lúdicas y deportivas al aire libre como uso complementario de los nuevos jardines. En el tramo oeste del viario principal después del cruce de la calle greco se mantiene la continuidad de la sección tipo diseñada en el sector SR-2, con banda lateral de aparcamiento más acerado de 2+2 m.

El tramo inicial de esta calle, desde Federico García Lorca , hasta el recinto rectangular de la feria donde se bifurca la Ronda de la Feria, se reajusta en su sección de calzada y acerados , para facilitar la continuidad y ajuste de ejes con respecto al resto del tramo que cruza la Feria. En esta parte se prolonga la pendiente y rasantes de la calzada actual , atravesando la actual plataforma sobre elevada, hasta alcanzar la cota mas alta de la plataforma , en que se mantiene una rasante prácticamente horizontal hasta el final en la calle greco. En el segundo tramo hasta enlazar con el SR-2 el perfil es también prácticamente horizontal.

| | |
|---|---|
| Estudio de Detalle AUSU-13 Campo de la Feria. Resumen Ejecutivo | 4 |
|---|---|

| | | | |
|-------------------------------|--|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 03/04/2024 11:55:55 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE MARZO DE 2024. EL SECRETARIO. | Página | 4/9 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code | | |

Se propone la modificación de sección y dimensionamiento de la calle perimetral del espacio libre Ronda de la Feria. Al trasladar el tráfico de paso al viario central principal, se propone su rediseño como viario mas local como plataforma de uso compartido de vehículos y peatones, con acerado de 2m de anchura en el limite de la alineación de fachada de las parcelas, mas dos metros para ubicación plazas de aparcamiento en cordón, alternadas con alcorques para ubicar nueva hilera de arbolado de tamaño pequeño o mediano, y prolongar la plataforma de circulación compartida con anchura de 4m, y en la zona de transición con la alineación de los espacios libres disponer de una franja adicional de anchura variable entre 60 cm o 180 cm , destinada a sumidero lineal de recogida de pluviales, incluyendo drenaje, y tratamiento ajardinado o texturizado y espacio para albergar el mobiliario urbano (Farolas, bancos, etc) y también las especies de arbolado actual , que se puedan mantener y conservar en esas alineaciones. Los perfiles longitudinales de estas calles, y las alineaciones de parcelas consolidados , se mantienen sin alteración.

La ordenación genera cuatro parcelas, una correspondiente al uso residencial, de superficie 1.388 m2, y tres mas destinadas a espacios libres. La superficie total de estas parcela resulta ligeramente superior a la cesión mínima prevista en la ficha del Programa del Plan General. La superficie neta de las parcelas de espacios libres es de 9.438 m2, superior a la prevista en la ficha como mínima de 8.950 m2. La parcela lucrativa es ligeramente inferior a la prevista en la Ficha (1.456 m2).

En base a las determinaciones de la ficha de Programa se establece como aprovechamiento máximo del E.D. 0,115 m2c/m2s. Este aprovechamiento aplicado a la superficie total del E.D., genera una edificabilidad máxima de 2.235 m2c.

Esta edificabilidad se asigna exclusivamente sobre la parcela residencial , que tiene asignada la Ordenanza Ensanche Tradicional.

5. Cuadro Resumen Ordenación.

Superficies Zonificación

| Superficies Zonificación | Estudio Detalle | Plan General |
|----------------------------------|-----------------|--------------|
| Viarío local | 8.614,00 m2 | 9.160,00 m2 |
| Espacios Libres E.1 | 3.621,00 m2 | |
| Espacios Libres E.2 | 2.820,00 m2 | |
| Espacios Libres E.3 | 2.997,00 m2 | |
| Espacios Libres Total | 9.438,00 m2 | 8.950,00 m2 |
| Residencial Ensanche Tradicional | 1.388,00 m2 | - |

| | |
|---|---|
| Estudio de Detalle AUSU-13 Campo de la Feria. Resumen Ejecutivo | 5 |
|---|---|

| | | | |
|-------------------------------|--|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | [REDACTED] | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 03/04/2024 11:55:55 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE MARZO DE 2024. EL SECRETARIO. | Página | 5/9 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code [REDACTED] | | |

| | | |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Total estudio Detalle | 19.440,00 m2 | 19.566,00 m2 |
|-----------------------|--------------|--------------|

Aprovechamiento y numero de viviendas

| Conjunto edificios | Aprovech. | Edif.. neta | Viviendas | Plantas |
|-------------------------|------------------|----------------|-----------|---------|
| Residencial Ensanche T. | 2.235 m2c | 1,60 | 14 | 2 |
| TOTAL E.D. | 2.235 M2C | (0,115) | 14 | |
| Total PGOU | 2.250 M2C | (0,115) | 14 | |

Mairena 29 de Junio de 2022

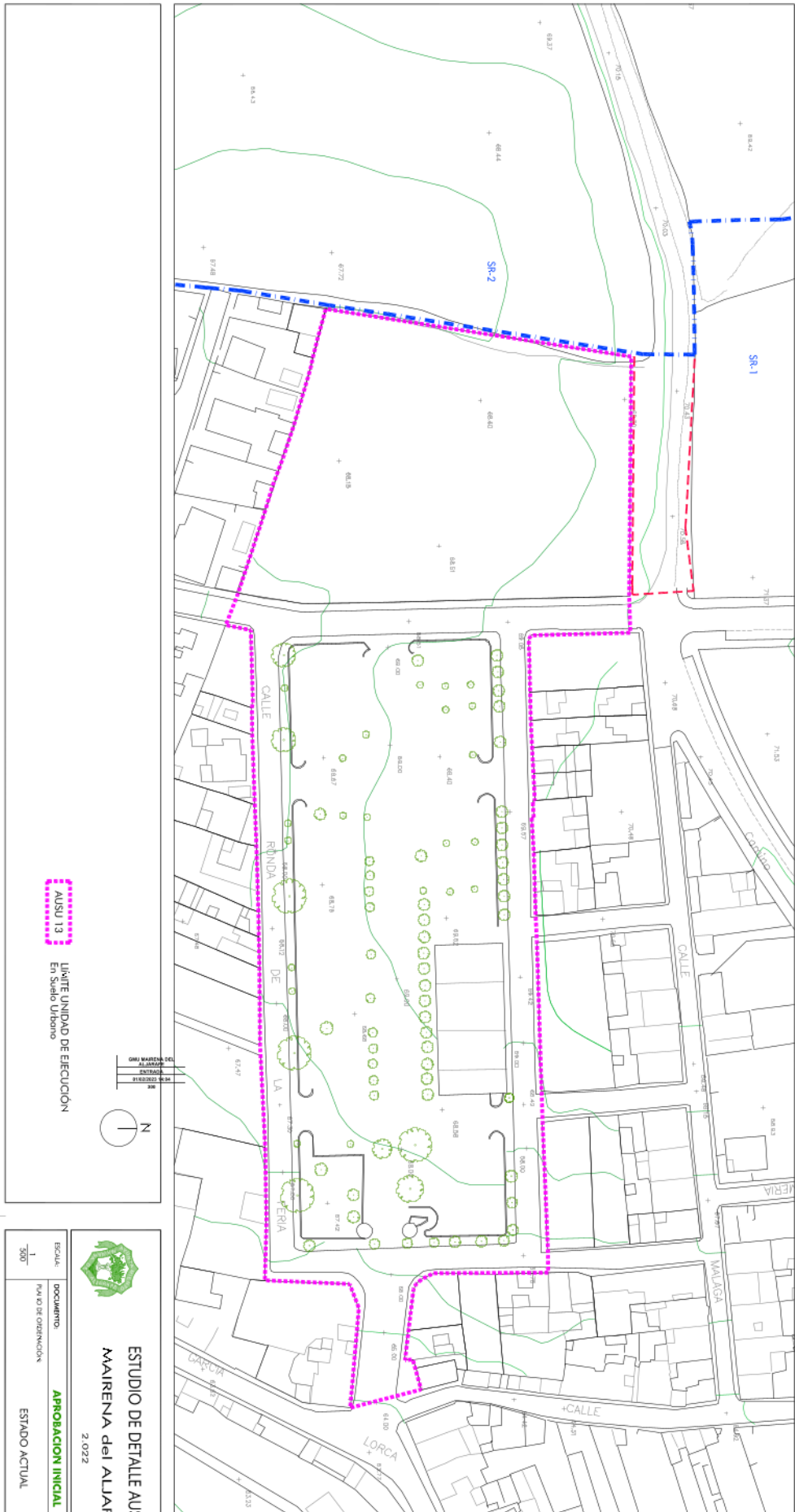
MUÑOZ
ZAPATERO
JUAN CARLOS

Firmado digitalmente por MUÑOZ ZAPATERO JUAN CARLOS
 Nombre de reconocimiento (DN):
 c=ES,
 serialNumber=IDCES,
 givenName=JUAN CARLOS,
 sn=MUÑOZ ZAPATERO, cn=MUÑOZ ZAPATERO JUAN CARLOS
 Fecha: 2023.02.01 09:30:02 +01'00'

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto

| | |
|---|---|
| Estudio de Detalle AUSU-13 Campo de la Feria. Resumen Ejecutivo | 6 |
|---|---|

| | | | |
|-------------------------------|--|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | [REDACTED] | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 03/04/2024 11:55:55 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE MARZO DE 2024. EL SECRETARIO. | Página | 6/9 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code [REDACTED] | | |



AUSU 13
 Límite Unidad de Ejecución
 En Suelo Urbano



ESTUDIO DE DETALLE AUSU 13
MAIRENA del ALJARAFE
 2.022

| | | |
|--------|--------------------|---------------------------|
| ESCALA | DOCUMENTO | ESTADO |
| 1/500 | Plan de Ordenación | APROBACIÓN INICIAL |
| | | ESTADO ACTUAL |

| | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | [Redacted] | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 03/04/2024 11:55:55 |
| Observaciones | DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 21 DE MARZO DE 2024. EL SECRETARIO. | Página | 7/9 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code [Redacted] | | |

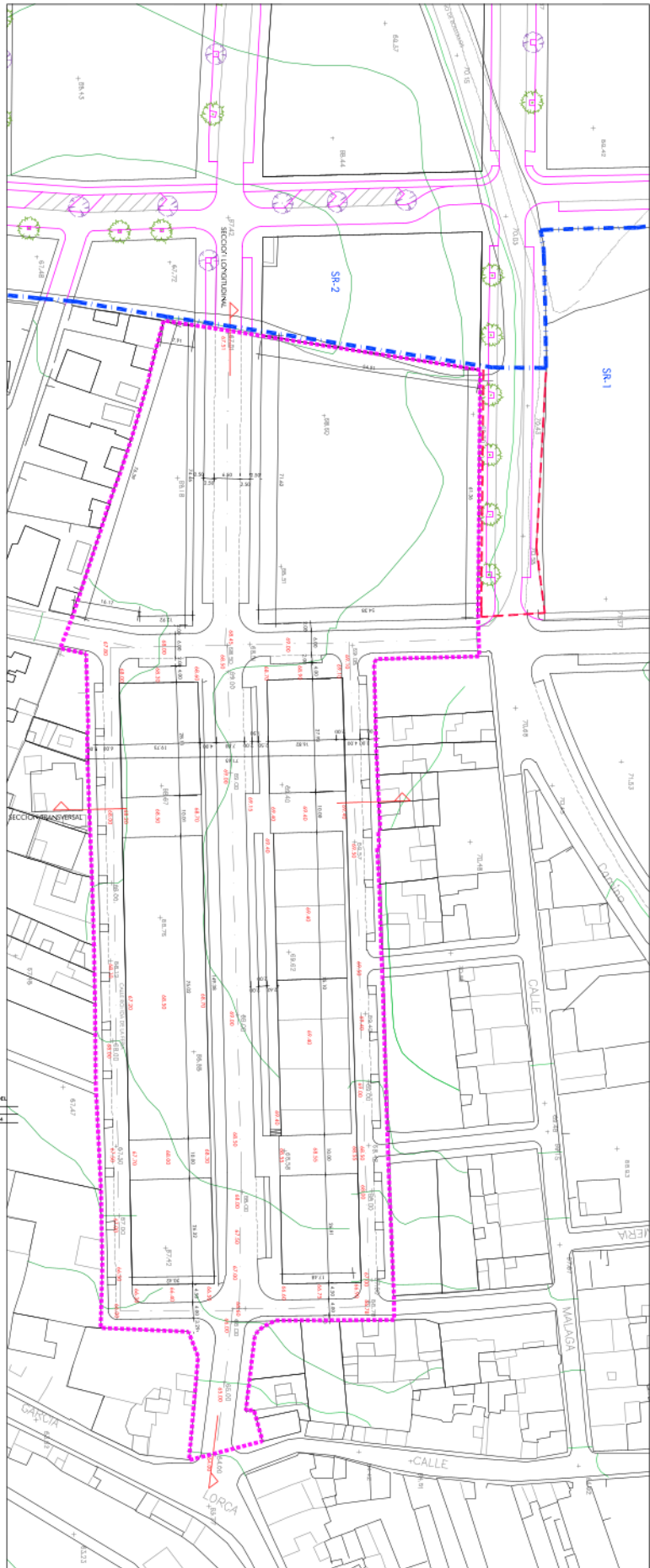
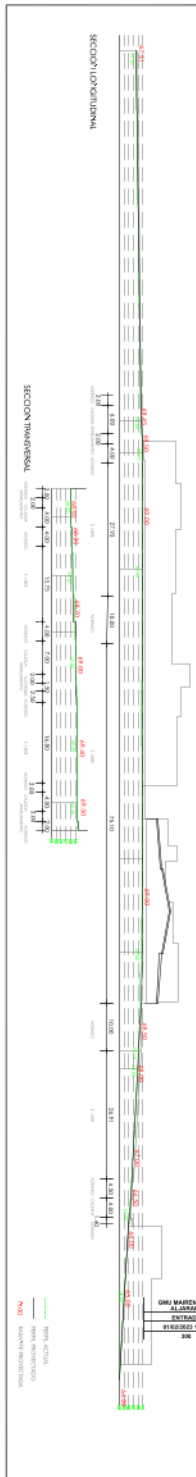
| SISTEMAS | ZONAS | SUPERFICIES |
|----------|----------------------------------|-------------------------------------|
| LOCALES | RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL | EL 1 3,621 m ² |
| JARDINES | | EL 2 2,820 m ² |
| | | EL 3 2,997 m ² |
| | | EN 1,388 m ² |
| | | VARIOS 8,614 m ² |
| | | TOTAL AUSU 13 19,440 m ² |


ESTUDIO DE DETALLE AUSU-13
MAIRENA del ALJARAFE
 2.022
APROBACION INICIAL
 ZONIFICACION

ESCALA: 1/500
 DOCUMENTO: PLAN DE ORDENACION



| | | | |
|-------------------------------|--|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | [Redacted] | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 03/04/2024 11:55:55 |
| Observaciones | DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACION EN SESION CELEBRADA EL 21 DE MARZO DE 2024. EL SECRETARIO. | Página | 8/9 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code [Redacted] | | |




ESTUDIO DE DETALLE AUSE-13
MAIRENA del ALJARAFE
 2.022

APROBACION INICIAL
 ALIMENTACIONES Y PASANTES

ESCALA: 1/500
 DOCUMENTO: PLAN DE ORDENACION

| | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | [REDACTED] | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Juan Damian Aragón Sánchez | Firmado | 03/04/2024 11:55:55 |
| Observaciones | DILIGENCIA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACION EN SESION CELEBRADA EL 21 DE MARZO DE 2024. EL SECRETARIO. | Página | 9/9 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/[REDACTED] | | |