PLAN PARCIAL DE ORDENACION

SECTOR SR-14

PGOU 2003 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

Abril 2018

Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

Promueve:

COMISION GESTORA SECTOR SR-14. MAIRENA DEL ALJARAFE

Equipo redactor:

buró4

FERRAL SEVILLA JORGE - Firmado digitalmente por FERRAL SEVILLA

CUEVAS REBOLLO RAMON SANTOS - Firmado digitalmente por CUEVAS REBOLLO RAMON

DIAZ GOMEZ JESUS - Firmado digitalmente por DIAZ GOMEZ JESUS -

Firmado por CARLOS IGLESIAS GARCÍA el día 07/07/18 con un certificado emitido por FNMT

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	1/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	2/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SR-14
PGOU 2003 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

INDICE

INTRODUCCION

1. OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.
2. PROMOTOR.
3. EQUIPO REDACTOR.

MEMORIA DE INFORMACION

1. AMBITO DE ACTUACION.
2. CARACTERIZACION DEL AMBITO.
3. DETERMINACIONES URBANISTICAS.
4. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.
5. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS
6. INFRAESTRUCURAS EXISTENTES.
7. CONDICIONES EXTERNAS AL SECTOR Y AFECCIONES SECTORIALES.

MEMORIA DE ORDENACION

1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION.
2. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS
3. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.
4. ANALISIS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.
5. GESTION URBANÍSTICA.
6. REDES DE INFRAESTRUCTURAS.
7. PLAN DE ETAPAS
8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
9. MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR
10. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

NORMATIVA URBANISTICA

PLANOS

PLANOS DE INFORMACION
PLANOS DE ORDENACION

ANEXOS

CERTIFICADOS CATASTRALES
CONVENIO SSGG ADSCRITO
ACTA OCUPACION
CUMPLIMIENTO DECRETO 293/2009
RESPUESTA INFORMES SECTORIALES Y ALEGACIONES

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	3/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	4/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

INTRODUCCION.

1. OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

El objeto de un **Plan Parcial de Ordenación** conforme al artículo 13 de la ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía, de 17 diciembre (con ultima modificación por la ley 6/2016 de 1 de agosto) como instrumento de planeamiento, es el de establecer la ordenación pormenorizada y de desarrollo de un Sector del Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, el presente Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-14 del PGOU 2003 de Mairena del Aljarafe, contendrá las siguientes determinaciones:

a) *El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.*

b) *La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.*

c) *La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.*

d) *El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.*

e) *El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas. En el marco de la programación secuencial del Plan General de Ordenación Urbanística, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, podrán efectuarse alteraciones en el plan de etapas, garantizando la funcionalidad de cada una de ellas.*

f) *La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.*

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	5/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

El Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-14, tendrá el siguiente contendido documental para su tramitación:

- Introducción.

- Memorias:

  De Información.
  De Ordenación.
  De Participación.

- Normativa Urbanística (Ordenanzas)

En la memoria de Ordenación se desarrollará:

- Plan de etapas

- Estudio económico financiero

- Medios económicos del promotor

- Estudio de sostenibilidad económica

- Planos:

  De Información.
  De Ordenación

- Resumen ejecutivo

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	6/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

2. PROMOTOR.

El promotor del presente Plan Parcial de Ordenación, es la **COMISION GESTORA DEL SECTOR SR-14, DE MAIRENA DEL ALJARAFE**, representada por:

D. Fernando Rodríguez Estacio, Gerente de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Mairena del Aljarafe y representante de la Administración en esta Comisión Gestora.

D. José Ignacio Morcilo Cayón, actuando en nombre y representación de ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA (en adelante ALTAMIRA), como apoderado, en virtud de escritura de poder que acredita, otorgada en Boadilla del Monte, el día 24 de julio de 2013, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Gonzalo Sauca Polanco, con el nº 4.401 de su protocolo; cuya copia se adjunta a la presente acta.

El pasado día 4 de Octubre de 2016, se celebró la Asamblea General Extraordinaria de la COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR SR-14 DE MAIRENA DEL ALJARAFE, en la sala de reuniones de la GMU de dicho municipio, la cual acordó en el punto cuarto, entre otros, la contratación de la empresa *BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.* para la redacción del presente Plan Parcial de Ordenación SR-14, del PGOU Mairena del Aljarafe 2003.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	7/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	8/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

3. EQUIPO REDACTOR.

La Comisión Gestora del Sector SR-14, encarga con fecha 4 de octubre de 2016, a la empresa ***BURO4 ARQUITECTOS S.L.P***., inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0137, la redacción del presente documento, con el siguiente equipo técnico redactor:

TECNICOS REDACTORES ASIGNADOS

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto. Urbanista AETU. (Co-director). COA Sevilla 004853

Carlos Iglesias García, *arquitecto.* (Co-director). COA Córdoba 276

Jorge Ferral Sevilla, arquitecto urbanista. (Coordinador del equipo). COA Sevilla 006521

Jesús Díaz Gómez, arquitecto. COA Sevilla 004835

TECNICOS COLABORADORES

Isabel Jiménez López, arquitecta.

Ismael Ferral Sevilla, arquitecto, arquitecto técnico, y PMP

Pablo Núñez de la Torre, arquitecto.

Rodrigo Caballero Vegazones, abogado urbanista.

Damián Macías Rodríguez. Técnico Ambiental. Geógrafo Urbanista.

Enrique Figueroa Clemente. Biólogo. Catedrático Ecología. Experto Medio Ambiente.

Miguel Barea Muñoz*, geógrafo. Técnico GIS*

Alberto Carrión Garcia, arquitecto.

Inmaculada Núñez García, arquitecta.

Pilar Fernández Rueda, arquitecta.

Macarena Castillo Párraga, arquitecta.

Manuel Cansino Conejero, *arquitecto técnico****.***

Luis Romero Reynaldo, *ingeniero industrial.*

Zoraida Curiel Avila *ingeniero técnico industrial*

Blanca Padules Bastero, administración.

buró4

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	9/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	10/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

MEMORIA DE INFORMACION.

1. AMBITO DE ACTUACION.

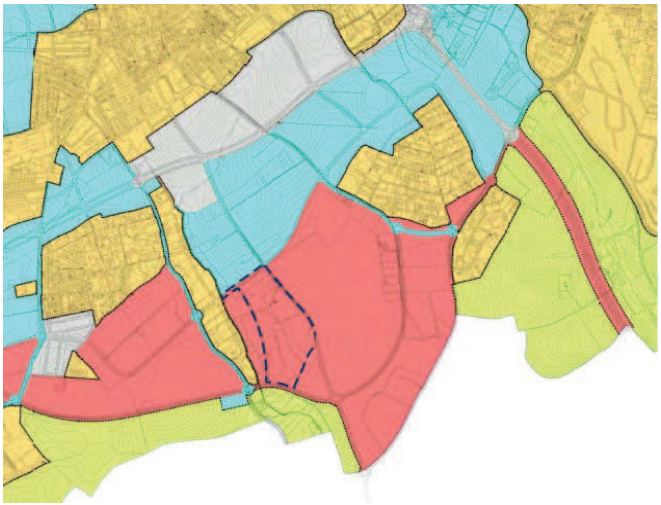
El ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación, corresponde con el Sector SR-14 del PGOu de Mairena del Aljarafe, el cual se aprobó por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en sesión celebrada el día 23 de mayo de 2003, y fue publicado en el BOP. núm. 181 de fecha 6 de agosto de 2003.

La Adaptación a la LOUA (ley 7/2002) se aprobó en el Pleno del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, el día 26 de marzo de 2010, y publicado el acuerdo en el BOP. núm. 98, el día 30 de abril de 2010. Se trata de un Suelo Urbanizable Sectorizado por PGOU, de uso Residencial, programado para el segundo cuatrienio del mismo, y prevista su ejecución por Sistema de Compensación.

Actualmente, el Sector del SR-14 "Caño Real" conforme con al TRLS/08 se encuentra en situación básica rural. Cabe señalar que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), fue publicado con fecha 29 de diciembre de 2006, en el BOJA el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, regulando y limitando, entre otros aspectos el crecimiento máximo posible a desarrollar por cada municipio.

El Ayuntamiento tiene pendiente iniciar la adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística al POTA, y por tanto, revisar la programación y los crecimientos previstos.

La tramitación del presente documento del Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-14, conllevará la inclusión en dicha re-programación, y puesta en carga.



Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	11/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

2. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO.

2.1. SITUACIÓN Y SUPERFICIE

Su situación viene definida en la documentación gráfica. Está al Sur de la localidad, en la cercanía con Palomares del Río coincidente con el viario SE 655 San Juan Aznalfarache-Palomares del Río. Éste es uno de los accesos meridionales al Sector, siendo el principal por el Norte el viario ejecutado en la urbanización del Sector SR-12. Al Norte linda con el Sector SR-12 y el Sistema General ASGE-8 SGD. Al este con el Sector SR-13. Al Oeste linda con Sistema General ASGEL-10. Al sur con Sistema General ASGV-10.

La superficie total del Sector, asciende exactamente a la declarada en la ficha del mismo, 95.377 m² s.

De acuerdo a la ficha Sector en Anexo IV correspondiente a la Modificación Cuarta del PGOU, el exceso de aprovechamiento del Sector es:

Aprovechamiento Sector. _____ 42.920 (UA)
Aprovechamiento Medio. _____ 41.183 (UA)
0,431788 (UA/m²s) x 95.377 (m²s)
_____
Exceso Aprovechamiento. _____ 1.737 (UA)

Es necesario incorporar suelo sistemas generales en la siguiente cantidad:

1.737 (UA) / 0,431788 (UA/m²s) = 4.022,81 (m²s)

En consecuencia, la superficie de la Unidad reparcelable es de 99.399,81 (m²s).

2.2. DELIMITACIÓN

El Sector está delimitado por elementos de red viaria previstos en el P.G.O.U. y en el Oeste se ha optado por trasladar el vial que limita con el S.G. Espacios libres al interior, de tal modo que limita directamente con dicho Sistema General.

Con el Sector SR-13 comparte un vial al Nor-Este. Al Norte con el Sistema General de uso deportivo incluye un vial que linda con éste. Al Sur con la nueva ronda, SGV ASGV-10.

La forma del Sector es sensiblemente pentagonal, con un desarrollo Norte Sur. Al Norte tiene un apéndice que recoge el vial que conecta con el vial del Sector SR-12 hasta salvar el Arroyo de las Cañas. Este vial se prolongará hasta una rotonda que conecta con la Carretera de Palomares.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	12/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

2.3. GEOMORFOLOGÍA

El terreno está conformado por una ladera que procede del Este y desciende suavemente al Arroyo de las Cañas. Tiene una pendiente bastante uniforme en sentido Este Oeste de un 4%.

2.4. VEGETACIÓN

El terreno se encuentra mayormente ocupado por cultivo de cereal y olivar. Hay una zona que se destina a la apicultura. Los terrenos agrícolas en uso como olivar (Olea europaea) ocupan la mayoría del Sector. Esta especie no permite ningún desarrollo de otra especie.

También hay terrenos agrícolas abandonados. Conformada por terrenos de oliva y pastizal abandonados. Se va produciendo una invasión de especies arbustivas.
Hay señales de degradación del suelo con pastizales naturales oligotrofos, formados por plantas de talla media con inclusión de algunas vivaces.(Vulpia Miuros, Briza Maxima, Anthylis Lothoydes, Tuberaria Guttata, Anthoxatum Aristatum.

Existen zonas ruderales, con plantas que tienen pequeño tamaño, escasa ramificación, ciclos de vida cortos, crecimiento rápido y fuerte potencial reproductivo. En zonas limítrofes.

2.5. GEOLOGÍA

La localidad se encuentra en la depresión del Guadalquivir perteneciente a la cuenca terciaria del Mioceno.

Los afloramientos del Mioceno de base se encuentran al Norte del Guadalquivir, formando una franja de 1 km. en el Bajo Guadalquivir disponiéndose de forma discontinua desde Córdoba a Villacarrillo.

Este Mioceno de base se apoya en una base paleozoica, que desciende hacia el Sur con una suave pendiente, afectado por un sistema de fallas originada por una tectónica en horst y graben, especialmente en palma del Río.

Este Mioceno se encuentra debajo de las margas azules Tortonienses.

Las facies son de tipo detrítico y de corte primero Margas Azules tortonienses, después Arenas amarillas o gris azuladas y más arcillosas de 10 m. de espesor medio, sobre éstas se dispone un estrato amarillo de Molasas compactas muy fosilíferas, de 15 m. de espesor medio, posteriormente nos encontramos con conglomerados conformados por ostreas y cantos rodados del zócalo paleozóico de 1,5 m. de grosor medio.

El Saheliense aflora de modo continuo desde Ayamonte hasta Sevilla. Descarga sobre las margas azules, y está recubierto de Mioceno continental y depósitos de Cuaternario antiguo. Rico en macrofauna Tortoniense y Hastiense y microfauna Tortoniense y Saheliense.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	13/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Las facies son constantes en el Río Guadalquivir y están formadas por arenas finas, areniscas y calcarenitas. La capa tiene un espesor medio de 30 m.

2.6. GEOTECNIA

Se distinguen 3 niveles fundamentalmente:

- Tierra vegetal y terreno antrópico con un espesor medio de 70 cm. de materiales arcillo-arenosos en la capa vegetal y de litología variable en los rellenos.

- Arcillas limosas con módulos carbonatados y partes arenosas de color marrón rojizo y grosor de 2m. por su contenido en arena y baja plasticidad existe bajo riesgo de expansividad.

- Un nivel que alterna arcillas limosas (potencialmente expansiva) y arenas limosas

2.7. HIDROGEOLOGÍA

Mairena se encuentra asentada sobre el sistema acuífero 28 de Sevilla-Carmona con una superficie de 1.150 Km^2 de los que solo afloran 440 Km^2 correspondiendo a las terrazas del Río Guadalquivir.

Los espesores para estos acuíferos oscilan entre 50 m. en las calcarenitas y 20 m. para el estrato del Cuaternario. Los niveles piezométricos s encuentran entre 0 y 30 m. Las oscilaciones de nivel estacionales son entre 0 y 2m. en la terraza cuaternaria. Mientras que en las calcarenitas está entre 2m. y 8m.

Los parámetros hidráulicos tienen valores de transmisiones comprendidas en las calcarenitas entre $5x10^{-3}$ y $8x10^{-4}$ m^2/seg y para el cuaternario 10^{-2} y $4x10^{-4}$ m^2/seg. Los coeficientes de almacenamiento son para calcarenitas 1-2% y para el cuaternario 1-20%.

Estos acuíferos son de mineralización noble y dureza media, por las facies sn biocarbonatadas cálcico magnésicas salvo en Cuaternario que aparecen sulfatos e ión Nitrato, con niveles superiores a 50 mg/l (límite admitido por C.A.E.)

El elemento perteneciente a la Hidrología supercial es el arroyo Caño Real que se encuentra en la esquina Nor-Oeste, en un apéndice de la forma principal del Sector. El vial previsto al Norte, que conecta el Sector SR-12 con la carretera de Palomares tendrá que salvarlo.

Aunque es un arroyo de poca envergadura y de carácter estacional, se tendrá en cuenta para prever las posibles crecidas en época de fuertes lluvias, por lo que será necesario prever las prescripciones legales relativas a la seguridad.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	14/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

2.8. USOS Y EDIFICACIONES

En la documentación gráfica se han identificado las edificaciones existentes donde se desarrollan algunas huertas ligadas a estas construcciones. Se ubican en la zona Sur-Oeste del Sector, lindando con el SG Espacios Libres. Son seis propiedades con casetas de aperos y 4 parcelas con casas con piscina.

Estas edificaciones han sido construidas ilegalmente incumpliendo los requisitos mínimos de salubridad ya que no tienen alcantarillado, alumbrado ni infraestructuras para el desarrollo urbano de la zona.

En ocasiones son naves industriales con techado de fibrocemento o vivienda unifamiliar aislada de baja calidad ligada al cultivo.

La presencia de estas construcciones no presentan un condicionante para la ordenación del Sector, dada la precariedad del uso el incremento de plusvalía que supone para los propietarios la aceptación del Plan Parcial no será un condicionante definitivo.

Existe una zona destinada a la apicultura. Son unas colmenas en la zona central destinadas a la producción de miel.

Por otra parte existe una tubería de agua de diámetro 500 que discurre por el sector de Sur a Norte.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	15/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

3. DETERMINACIONES URBANISTICAS.

Las determinaciones urbanísticas del Sector SR-14, corresponde con las indicadas en la Ficha de dicho Sector en el PGOU 2003, modificadas en la Innovación 4ª del mismo de cuyo aprobación definitiva fue en noviembre de 2010, junto con las Normas Urbanísticas del PGOU.

Se muestran a continuación ambas fichas, siendo actualmente de vigencia la segunda (Nov 2010):

FICHA PGOU 2003

CAÑO REAL	SR-14
CLASIFICACION SUELO: URBANIZABLE **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** PLAN PARCIAL	**PLANO:** 3-6/4-6

OBJETIVOS:

Ordenación de suelos con nuevos desarrollos residenciales de baja densidad en el sector sur del termino

CARACTERISTICAS DE ORDENACION:

Superficie Bruta:		95.377 m^2	Uso:	Aprovechamiento
Densidad de vivienda :		32 viv/ ha (305 viv)		
Cesiones	Espacio Libre	5.500 m^2	Residencial Unifamiliar:	0,45 m^2c/ m^2s
	Docente	3.660 m^2		
	SIPS	3.050 m^2		
			Ap. Total:	42.920 m^2c

El uso global será el residencial unifamiliar, a desarrollar en diversos usos pormenorizados de vivienda unifamiliar (adosada, pareada o aislada.) Se podrá destinar como máximo el 15 % del aprovechamiento a usos pormenorizados de vivienda plurifamiliar. Por la proximidad del polideportivo de Caño real ASGE-8, se concentraran todas las cesiones de suelo destinado a uso deportivo establecidas por el Plan Parcial, junto con el resto de equipamientos destinados a SIPS. Se proyecta un distribuidor urbano al norte del sector que enlace el Camino del Jardinillo ASGV-11 con la Carretera de Palomares. Las cesiones de espacios libres se podrán concentrar en la proximidad del Parque Caño Real ASGEL-10 desplazando el viario que sirve de límite entre ambas actuaciones.
Se respetarán los trazados de los distribuidores viarios reflejados en los planos de ordenación del Suelo Urbanizable.

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

GESTIÓN:

Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	SUD 2º Cuatrienio	Ap. del sector.:	42.920 UA.
Ap. Tipo:	0,431788 UA/ m^2	Ap. Tipo:	41.183 UA.
Cesiones:	Espacios libres, docente, deportivo, SIPS, viario local.		
Instrumentos:	Proyecto de compensación, proyecto de urbanización.		

CARGAS:

Urbanización Viario:	30.520 m^2 x 69,00 € / m^2 =	2.105.880 €
Urbanización Espacios Libres:	5.500 m^2 x 50,10 € / m^2 =	275.550 €
Gestión:	2.381.430 € x 25% =	595.357 €
Total:		**2.976.787 €**

FINANCIACIÓN:

Privada

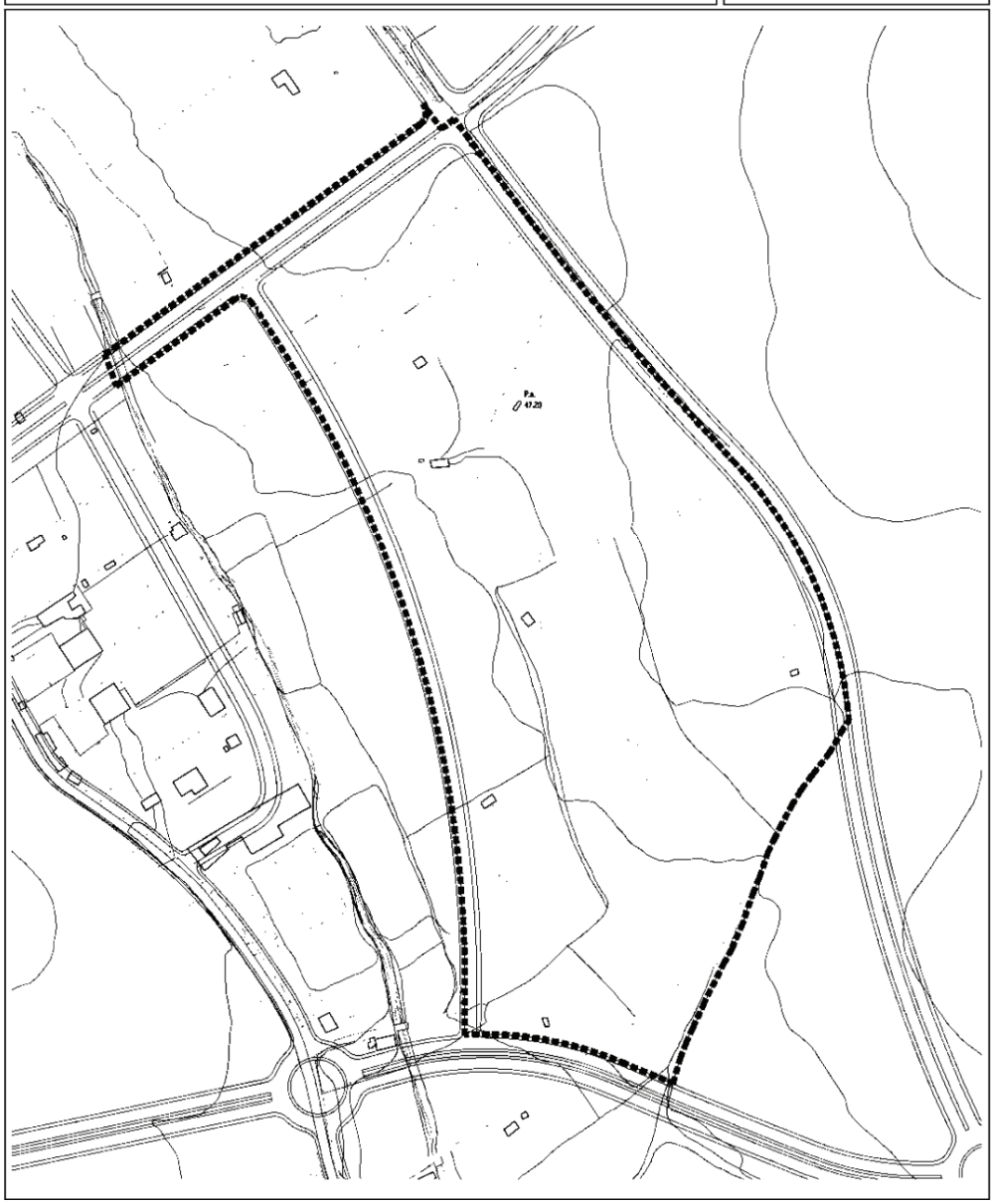
Valor del Aprovechamiento Residencial Plurifamiliar :	6.438 m^2 x 180,30 €/ m^2 =	1.160.771 €
Valor del Aprovechamiento Residencial Unifamiliar:	36.482 m^2 x 240,40 €/ m^2 =	8.770.273 €
Total:		**9.931.044 €**

CARGAS SISTEMAS GENERALES:

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

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	16/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

CAÑO REAL	SR-14
CLASIFICACION SUELO: URBANIZABLE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL	PLANO: 3-6/4-6



Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	17/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

FICHA PGOU MODIFICADO 2010

SR-14 Caño Real

CAÑO REAL	SR-14
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANIZABLE **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** PLAN PARCIAL	**PLANO:** 3-6/4-6

OBJETIVOS:

Ordenación de suelos con nuevos desarrollos de uso global Residencial Media Densidad en el sector sur del término.
A través del proceso de ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA del PGOU esta Actuación adecua sus características de ordenación para poder reservar suelo para vivienda protegida.

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:

Superficie Bruta: 95.377 m^2

PARÁMETROS ESTRUCTURALES		PARÁMETROS NO ESTRUCTURALES	
Uso Característico:	Residencial	Tipología dominante:	Residencial Plurifamiliar o Unifamiliar
Coeficiente Edificabilidad Global	0,53 m^2c/m^2s	Edificabilidad Global:	50.494 m^2c
Densidad de Viviendas:	47,4 viv/ha	Nº máximo de viviendas total:	452
Vivienda Protegida: 30% edificabilidad residencial		Vivienda Protegida –mínimo--	144
		Vivienda Libre –máximo-	308
		CESIONES A REALIZAR	
		Espacio Libre	9.090 m^2s
		Docente	4.520 m^2s
		SIPS	3.615 m^2s

El uso global será el residencial, a desarrollar en diversos usos pormenorizados de vivienda unifamiliar o plurifamiliar. Por la proximidad del polideportivo de Caño real ASGE-8, se concentraran todas las cesiones de suelo destinado a uso deportivo establecida por el Plan Parcial, junto con el resto de equipamientos destinados a SIPS. Se proyecta un distribuidor urbano al norte del sector que enlace el Camino del Jardinillo ASGV-11 con la Carretera de Palomares. Las cesiones de espacios libres se podrán concentrar en la proximidad del Parque Caño Real ASGEL-10 desplazando el viario que sirve de límite entre ambas actuaciones.
Se respetarán los trazados de los distribuidores viarios reflejados en los planos de ordenación del Suelo Urbanizable. El número máximo de plantas será de seis (6) con veinte (20) metros de altura

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

GESTIÓN:

Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	SUD 2º Cuatrienio		
Ap. Tipo A.R. S.U.D. 2ºC	0,431788 UA/ m^2	Ap. Tipo:	41.183,00 UA.
		Ap. Sector SR-14 (PGOU)	42.920,00 UA
		Ap. Vivienda Protegida	7.574,12 UA
		Ap. Vivienda Libre	33.345,88 UA
Cesiones:	Espacios libres, docente, deportivo, SIPS, viario local.		
Instrumentos:	Proyecto de compensación, proyecto de urbanización.		

CARGAS:

Urbanización Viario:	30.520 m^2 x 69,00 € / m^2 =	2.105.880 €
Urbanización Espacios Libres:	5.500 m^2 x 50,10 € / m^2 =	275.550 €
Gestión:	2.381.430 € x 25% =	595.357 €
Total:		**2.976.787 €**

FINANCIACIÓN:

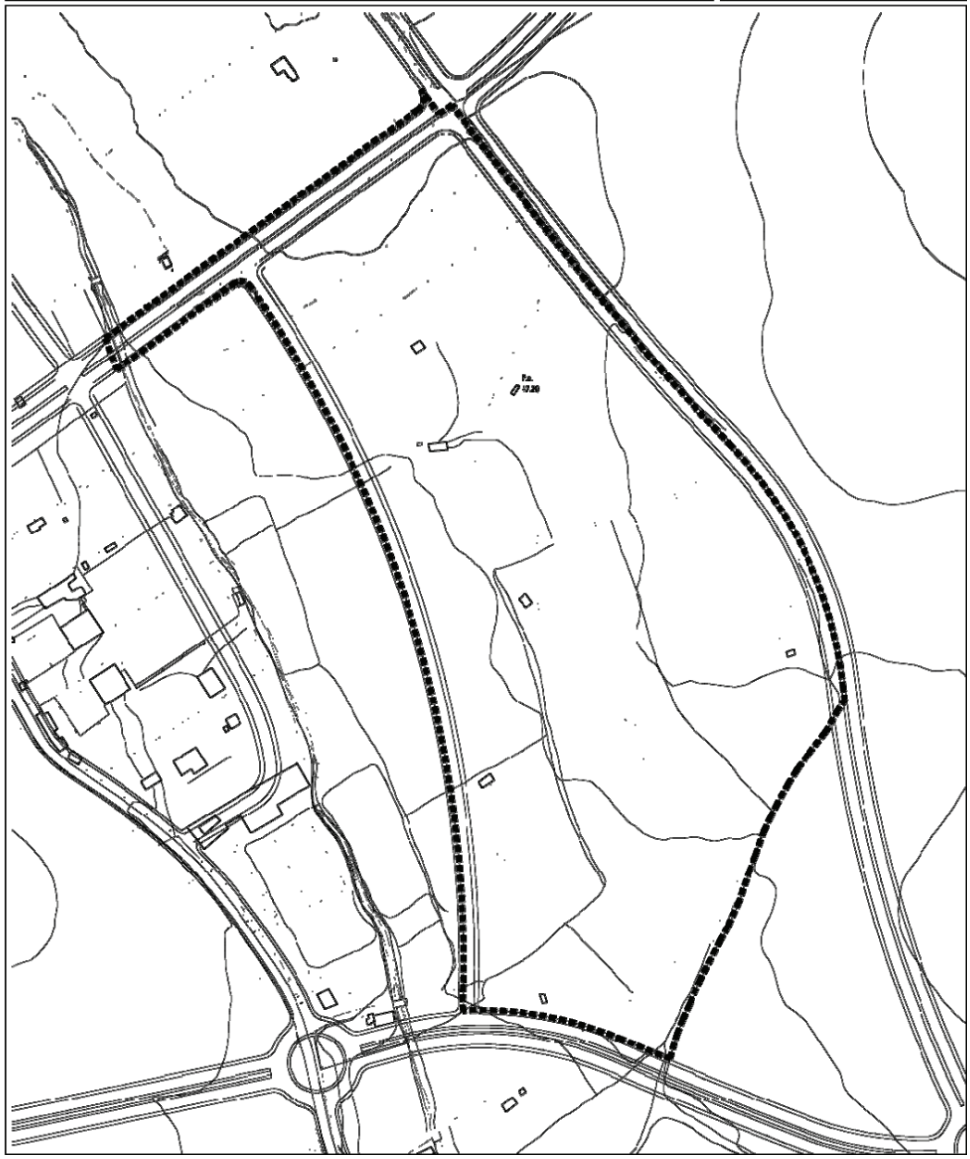
Privada

Valor del Aprovechamiento Residencial Vivienda Protegida:	15.148 m^2 x 180,30 €/ m^2 =	2.731.220 €
Valor del Aprovechamiento Residencial Vivienda Libre:	35.346 m^2 x 240,40 €/ m^2 =	8.497.178 €
Total:		**11.228.398 €**

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

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	18/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

CAÑO REAL	SR-14
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANIZABLE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL	PLANO: 3-6/4-6



Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	19/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

4. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

El ámbito del Plan Parcial SR-14 afecta a 20 Fincas catastrales.

A continuación se resumen los datos de las parcelas afectadas.

PARCELA CATASTRAL 16

Finca con referencia catastral 0562416QB6306S0001GD

Tiene una superficie total según catastro de 6.641 m²,

La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **6.531,77 m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de 5.551,15 m².**

TITULAR: ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA Con CIF. A-28100915 100% (totalidad)

La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA en un 100%

PARCELA CATASTRAL 17

Finca con referencia catastral 0562417QB6306S0001QD

Tiene una superficie total según catastro de 8.810 m²,

La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **x5.874,75 m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de 4.611,95 m².**

TITULAR: ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA Con CIF. A-28100915 100% (totalidad)

La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA en un 100%

PARCELA CATASTRAL 18

Finca con referencia catastral 0562418QB6306S0001PD

Tiene una superficie total según catastro de 12.933 m²,

La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **12.884,50 m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de 10.413,90 m².**

TITULAR: ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA Con CIF. A-28100915 100% (totalidad)

La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA en un 100%

PARCELA CATASTRAL 34

Finca con referencia catastral 0562434QB6306S0001ID

Tiene una superficie total según catastro de 23.657 m²,

La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **23.644,86 m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de12.575, 95m².**

TITULAR: ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA Con CIF. A-28100915 100% (totalidad)

La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA en un 100%

PARCELA CATASTRAL 20

Finca con referencia catastral 0562420QB6306S0001QD

Tiene una superficie total según catastro de 5.740 m²,

La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **5.723,00 m² estando la parcela completa dentro del Sector del Plan Parcial SR-14**

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	20/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

TITULAR: ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA Con CIF. A-28100915 100% (totalidad)
La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA en un 100%

PARCELA CATASTRAL 24
Finca con referencia catastral 0562424QB6306S0000DS
Tiene una superficie total según catastro de 20.219 m².
La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **20.437,85m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de 6.833,30 m².** Propiedad de ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA (sin actualizar catastro)
TITULAR: ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA Con CIF. A-28100915 100% (totalidad)
La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA en un 100%

PARCELA CATASTRAL 24
Finca con referencia catastral 0562424QB6306S0000DS
Tiene una superficie total según catastro de 20.219 m².
La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **20.437,85 m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de 10.114 m².** Propiedad del Ayuntamiento (sin actualizar catastro)
TITULAR: AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE Con CIF. P4105900G 100% (totalidad)
La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE en un 100%

PARCELA CATASTRAL 35
Finca con referencia catastral 0562435QB6306S0001JD
Tiene una superficie total según catastro de 1936 m².
La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **1.864,37m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de 825,70 m².**
TITULAR: TELEVISIÓN Y TÉCNICA SL Con CIF. B41509811 100% (totalidad)
La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA en un 100%

PARCELA CATASTRAL 30
Finca con referencia catastral 0562430QB6306S0001KD
Tiene una superficie total según catastro de 1.014 m²
La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **1012,78 m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de 774,20 m².**
TITULAR: ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA Con CIF. A-28100915 100% (totalidad)
La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA en un 100%

PARCELA CATASTRAL 31
Finca con referencia catastral 0562431QB6306S0001RD
Tiene una superficie total según catastro de 2.416 m².

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	21/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **2.417,70 m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de 1.731,85 m².**
TITULAR: ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA Con CIF. A-28100915 100% (totalidad)
La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA en un 100%

PARCELA CATASTRAL 19
Finca con referencia catastral 0562419QB6306S0001LD
Tiene una superficie total según catastro de 10.990,88m².
La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **11.323,85 m² estando la parcela completa dentro del Sector del Plan Parcial SR-14**
TITULAR: AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE Con CIF. P4105900G 100% (totalidad)
La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE en un 100%

PARCELA CATASTRAL 21
Finca con referencia catastral 0562421QB6306S0001PD
Tiene una superficie total según catastro de 13.647 m².
La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **13.948,75m² estando la parcela completa dentro del Sector del Plan Parcial SR-14**
TITULAR: AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE Con CIF. P4105900G 100% (totalidad)
La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE en un 100%

PARCELA CATASTRAL 42
Finca con referencia catastral 0562442QB6306S0001UD
Tiene una superficie total según catastro de 3.242 m².
La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **2.779,94 m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de 2.623,35 m².**
TITULAR: NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO SA Con CIF.A41877564 100% (totalidad)
La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO SA en un 100%

PARCELA CATASTRAL 25
Finca con referencia catastral 0562425QB6306S0001MD
Tiene una superficie total según catastro de 546 m².
La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **507,74 m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de103,60 m².**
TITULAR: MAIRSE GESTIÓN INMOBILIARIA SL Con CIF. B90228735 100% (totalidad)
La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a MAIRSE GESTIÓN INMOBILIARIA SL en un 100%

PARCELA CATASTRAL 29
Finca con referencia catastral 0562429QB6306S0001DD
Tiene una superficie total según catastro de 1.166 m².

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	22/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **1.163,24 m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de 937,95 m².**
TITULAR: MAIRSE GESTIÓN INMOBILIARIA SL Con CIF.B90228735 100% (totalidad)
La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a MAIRSE GESTIÓN INMOBILIARIA SL en un 100%

PARCELA CATASTRAL 23
Finca con referencia catastral 0562423QB6306S0001TD
Tiene una superficie total según catastro de 5.509 m².
La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **5.259,01 m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de 1.506,85 m².**
TITULAR: RAFAEL MORENO VELA Con NIF 27816606S 100% (totalidad)
La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a RAFAEL MORENO VELA en un 100%

PARCELA CATASTRAL 22
Finca con referencia catastral 0562422QB6306S0001LD
Tiene una superficie total según catastro de 4.282 m².
La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **x4.267,45m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de 72,35 m².**
TITULAR: JOSÉ PUERTAS GÓMEZ Con NIF 28346506H 100% (totalidad)
La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a JOSÉ PUERTAS GÓMEZ en un 100%

PARCELA CATASTRAL 26
Finca con referencia catastral 0562426QB6306S0001OD
Tiene una superficie total según catastro de 4.565 m²
La superficie según levantamiento topográfico de la parcela es **4.713,62 m² estando dentro del Sector del Plan Parcial SR-14 una superficie de 4.321,50 m².**
TITULARES:

MARTÍN VELA, MERCEDES y GORDILLO CARO, MANUEL	14,29 % (totalidad)
MARTÍN VELA, CARMEN	14,29 % (totalidad)
VELA TEJERA, PEDRO- MARTÍN VELA, ANTONIA	14,29 % (totalidad)
PEREZ RIOS, FRANCISCO- MARTÍN VELA, MANUELA	14,29 % (totalidad)
BIZCOCHO SILVA, MANUEL-MARTÍN VELA-ROSARIO	14,29 % (totalidad)
MARTÍN VELA LUIS- MATEO BORRERO, ROSARIO	14,29 % (totalidad)
BELTRÁN MORENO, ENRIQUE-MARTÍN VELA, ANA	14,29 % (totalidad)

La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a

MARTÍN VELA, MERCEDES y GORDILLO CARO, MANUEL	14,29 % (totalidad)
MARTÍN VELA, CARMEN	14,29 % (totalidad)
VELA TEJERA, PEDRO- MARTÍN VELA, ANTONIA	14,29 % (totalidad)
PEREZ RIOS, FRANCISCO- MARTÍN VELA, MANUELA	14,29 % (totalidad)
BIZCOCHO SILVA, MANUEL-MARTÍN VELA-ROSARIO	14,29 % (totalidad)
MARTÍN VELA LUIS- MATEO BORRERO, ROSARIO	14,29 % (totalidad)

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	23/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

BELTRÁN MORENO, ENRIQUE-MARTÍN VELA, ANA 14,29 % (totalidad)

CAMINO INTERIOR

La superficie según levantamiento topográfico del camino incluido en el **Sector del Plan Parcial SR-14** es **332,97 m²**
TITULAR: AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE Con CIF. P4105900G 100% (totalidad)
La titularidad con derecho de aprovechamiento corresponde a AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE en un 100%

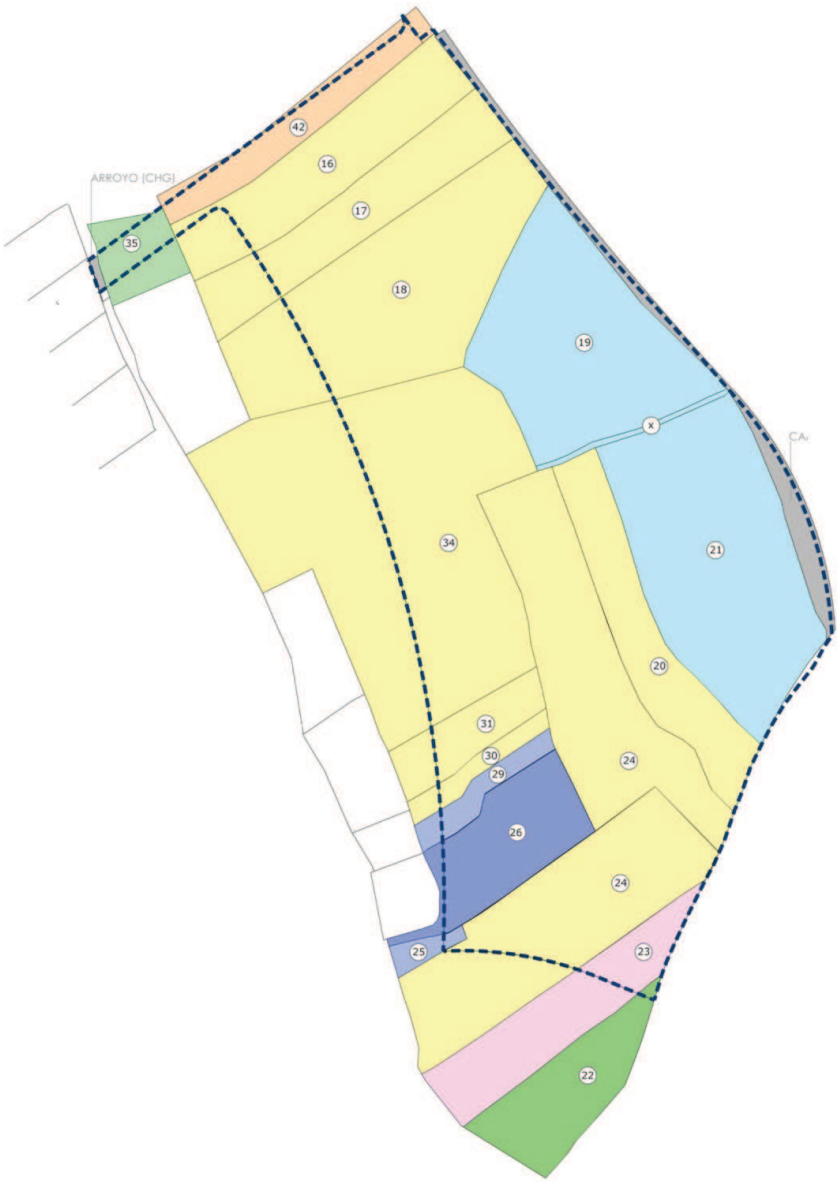
CAMINO PERIMETRAL

La superficie según levantamiento topográfico del camino incluido en el **Sector del Plan Parcial SR-14** es **1.740, 80 m²**
Sin aprovechamiento

ARROYO (Confederación Hidrográfica Guadalquivir)

La superficie según levantamiento topográfico del ARROYO incluido en el **Sector del Plan Parcial SR-14** es **93,00 m²**
Sin aprovechamiento

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	24/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		



PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	25/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

	CATASTRO ANTIGUO		CATASTRO ACTUAL		LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	TITULARIDAD	SUP. REAL EN SR-14	
PROPIETARIO	POLÍGONO	PARCELA	SUPERFICIE DE CATASTRO	PARCELA	SUPERFICIE DE CATASTRO	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	% SR14
ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	7	103		16	6.641	6.531,77	100%	5.551,15	5,82%
ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	8	104	5.876	17	8.810	5.874,75	100%	4.611,95	4,84%
ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	7	105	12.376	18	12.933	12.884,50	100%	10.413,90	10,92%
ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	7	111	25.182	34	23.657	23.644,86	100%	12.575,95	13,19%
ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	7	108	5.685	20	5.740	5.723,00	100%	5.723,00	6,00%
ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	7	66	20.558	24	6.833	6.833,00	100%	6.833,30	7,16%
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE	7	66	20558	24	10071	10.071,00	100%	10.114,00	10,60%
TELEVISIÓN Y TÉCNICA SL	7	112		35	1.936	1.864,37	100%	825,70	0,87%
ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	7	171	1.151	30	1.014	1.012,78	100%	774,20	0,81%
ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	7	172	2.303	31	2.416	2.417,70	100%	1.731,85	1,82%
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE	7	106	11.090	19	11.324	11.323,85	100%	11.323,85	11,87%
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE	7	107	13.499	21	13.647	13.498,75	100%	13.498,75	14,15%
NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO SA	7	102		42	3.242	2.779,94	100%	2.623,35	2,75%
MAIRSE GESTIÓN INMOBILIARIA SL	7	69	1.063	25	546	507,74	100%	103,60	0,11%
MAIRSE GESTIÓN INMOBILIARIA SL	7	170		29	1.166	1.163,24	100%	937,95	0,98%
RAFAEL MORENO VELA JOSEFA-VÁZQUEZ SANGUINO	7	65		23	5.509	5.259,01	100%	1.506,85	1,58%
JOSÉ PUERTAS GÓMEZ	7	62		22	4.282	4.267,45	100%	72,35	0,08%
MARTÍN VELA, MERCEDES-GORDILLO CARO, MANUEL	7	110		26			14,29%	617,36	0,65%
MARTÍN VELA, CARMEN	7	110		26			14,29%	617,36	0,65%

Código Seguro De Verificación: 1TI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==
Firmado Por: Juan Damian Aragón Sánchez
Observaciones: DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1TI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 12/02/2019 08:41:35
Página: 26/128

Código Seguro De Verificación: lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==
Firmado Por: Juan Damian Aragón Sánchez
Observaciones: DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==
Estado: Firmado
Página: 27/128
Fecha y hora: 12/02/2019 08:41:35

VELA TEJERA, PEDRO- MARTÍN VELA , ANTONIA	7	110		26			14,29%	617,36	0,65%
PEREZ RIOS, FRANCISCO- MARTÍN VELA, MANUELA	7	110		26	4.565	4.713,62	14,29%	617,36	0,65%
BIZCOCHO SILVA, MANUEL-MARTÍN VELA-ROSARIO	7	110		26			14,29%	617,36	0,65%
MARTÍN VELA LUIS- MATEO BORRERO, ROSARIO	7	110		26			14,29%	617,36	0,65%
BELTRÁN MORENO, ENRIQUE-MARTÍN VELA, ANA	7	110		26			14,29%	617,36	0,65%
CAMINO	8							1.740,80	1,83%
ARROYO (CHG)								93,00	0,10%
					115.423	120.371,33		95.377,00	100,00%

RESUMEN DE PROPIETARIOS EN SR-14		
	SUPERFICIE	% SOBRE SR-14
ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	48.215,30	50,55%
TELEVISIÓN Y TÉCNICA SL	825,70	0,87%
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE	34.936,60	36,63%
NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO SA	2.623,35	2,75%
MAIRSE GESTIÓN INMOBILIARIA SL	1.041,55	1,09%
RAFAEL MORENO VELA JOSEFA-VÁZQUEZ SANGUINO	1.506,85	1,58%
JOSÉ PUERTAS GÓMEZ	72,35	0,08%
MARTÍN VELA, MERCEDES-GORDILLO CARO, MANUEL	617,36	0,65%
MARTÍN VELA, CARMEN	617,36	0,65%
VELA TEJERA, PEDRO- MARTÍN VELA , ANTONIA	617,36	0,65%
PEREZ RIOS, FRANCISCO- MARTÍN VELA, MANUELA	617,36	0,65%
BIZCOCHO SILVA, MANUEL-MARTÍN VELA-ROSARIO	617,36	0,65%
MARTÍN VELA LUIS- MATEO BORRERO, ROSARIO	617,36	0,65%
BELTRÁN MORENO, ENRIQUE-MARTÍN VELA, ANA	617,36	0,65%
CAMINO	1.740,80	1,83%
ARROYO (CHG)	93,00	0,10%
	95.377,00	100,00%

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	28/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

5. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR

La unidad reparcelable, a efectos de gestión, queda establecida por el Sector SR-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, un Sistema General Exterior adscrito al mismo (parte del ASGV 24), así como otro Sistema General Exterior adscrito al Sector, que mediante convenio ya ha fue incorporado como propietario con derecho de aprovechamiento (ver anexo de convenio y acta ocupación).

En la siguiente tabla se puede observar el resumen:

UNIDAD REPARCELABLE	SUPERFICIE
SR-14	**95.377**
PROPIETARIOS CON APROVECHAMIENTO POR CONVENIO	
M DOLORES RUFINO MARTÍN y MANUEL JOSÉ DELGADO CHÁVEZ	1.031,62
SSGG ADSCRITOS AL SECTOR ASGV-24	
M DOLORES RUFINO MARTÍN y MANUEL JOSÉ DELGADO CHÁVEZ	**2.991,19**
TOTAL UNIDAD REPARCELABLE	**99.399,81**

Situación del SSGG adscrito al Sector

Situación del SSGG adscrito en el ASGV-24

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	29/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

6. INFRAESTUCTURAS EXISTENTES

6.1 RED DE ABASTECIMIENTO.

El suministro de agua está garantizado por las instalaciones de Aljarafesa, con un depósito regulador especifico para Mairena, situado junto al Club Zaudín en Bormujos. Este depósito tiene una capacidad de 15.000 m3, lo que garantiza el abastecimiento diario para una población máxima de 50.000 Habitantes.

La red principal está compuesta de un anillo principal que cruza la autopista de Mairena al este del PISA, y discurre en dirección sur hasta Ciudad Aljarafe, para luego cruzar el Arroyo Porzuna a la altura del PERI Los Alcores y al sur del Colegio Mayor, para girar de nuevo hacia el norte de vuelta al depósito, atravesando el PISA por el oeste.

De este anillo se alimenta otra arteria principal que discurre al sur del núcleo histórico, hacia la carretera de Palomares, y la de Almensilla, que alimenta al propio núcleo histórico y su desarrollo hacia el suroeste.

Según prevé el P.G.O.U. las nuevas arterias necesarias para completar la red son las siguientes:
- Prolongación de la actual arteria de circunvalación de fundición dúctil de 600 mm de diámetro, desde el Cordel de Villamanrique a Triana en término de Bormujos, hasta la glorieta donde se bifurcan las carreteras de Palomares y Almensilla. En este punto el anillo se cierra con la arteria que discurre por el Sector SR-10.
- Nueva conducción de alimentación de fundición dúctil de 600 mm de diámetro, desde el depósito de El Zaudín, discurriendo por la margen izquierda de la carretera de Bormujos, hasta alcanzar el ST-2, donde se ajusta al trazado de la ASGV-20, y sigue por el distribuidor urbano que separa los sectores SR-3 y ST-4, hasta el Eje Viario Central ASGV-9, por el que discurre hasta conectar con el anillo anterior en el cruce de la carretera de Palomares.
- Nueva conducción de fundición dúctil de 400 mm de diámetro, que partiendo de la arteria de 600 mm existente en Los Alcores, discurrirá por la Ronda Sur ASGV-17 y ASGV-18, hasta enlazar con la conducción de 600 mm proyectada por el ASGV-9, anteriormente expuesta, dirección al depósito de Palomares, situado en el término de Mairena al sur de la urbanización Estacada del Marques.

6.2 RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

Las infraestructuras de saneamiento y alcantarillado están gestionadas por Aljarafesa, recibiéndose los vertidos en la depuradora en servicio de Palomares. Existen tres cuencas:
- La cuenca de la cornisa del Aljarafe, que recoge los vertidos de Lepanto, y la carretera de San Juan–Palomares, y que se conecta a la red existente en San Juan, gestionada por EMASESA, y que por tanto depura sus aguas en la depuradora de Tablada. También en esta vertiente existe otro colector que recoge parte de los terrenos de Simón Verde, y que actualmente vierte sin depuración en la vega de Gelves. Por parte de Aljarafesa está previsto conectar este colector al colector general del Guadalquivir para canalizar las aguas a su depuradora de Palomares.
- La cuenca del Porzuna, recoge la mayor parte de los vertidos urbanos actuales, tanto del sector de la cornisa, como de las urbanizaciones próximas al Porzuna, y el PISA, donde tiene su

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	30/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

cabecera. Los vertidos de fecales se canalizan a la depuradora de Palomares a través de un emisario en servicio, y las pluviales se devuelven al Arroyo en los correspondientes aliviaderos. Las canalizaciones actuales, tienen capacidad para absorber los vertidos que generen las actuaciones de crecimiento previstas en esta cuenca.
- La cuenca del Caño Real, aledaña al sector SR-14 en la parte sur del municipio, recoge los vertidos actuales del núcleo histórico y de sus áreas de extensión y urbanizaciones situadas al sur, sin embargo tan solo existe un colector, que tras salir al sur del casco, vierte directamente al arroyo, por lo que resulta imprescindible la construcción de los correspondientes aliviaderos y de un emisario hasta la depuradora de Palomares.

Este emisario deberá dimensionarse para absorber los vertidos, de la mayor parte de los nuevos sectores de crecimiento, que se proyectan en esta cuenca entre el núcleo histórico y Palomares, que deberán conectar sus colectores a este emisario, (SR-10, SR-8, SR-11, SR-12, SR-13, **SR-14**, ST-3, SR-15, SR-9, y SR- 6). Cada uno de estos sectores deberá construir sus correspondientes aliviaderos previos al vertido al emisario.

El P.G.O.U. prevé un colector D 1200 SA-10 en el vial norte del sector, que conecta directamente con la urbanización del Sector SR-12. El vertido va de Oeste a Este.

En los terrenos está un emisario D 600 que atraviesa desde el centro del linde occidental hasta el linde meridional. Este emisario habrá que desviarlo convenientemente.

6.3 RED ELÉCTRICA

El municipio de Mairena se abastece por la Cia. Endesa, desde las subestaciones de Bormujos, (situada en el Polígono Peralta), y de Palomares. Las líneas principales discurren aéreas, en paralelo al Cordel de Triana a Villamanrique, en dirección al PISA y al cementerio y entran en suelo urbano por la carretera de Bormujos y por detrás del PISA. Por el sur desde Palomares se conectan otras líneas aéreas, siguiendo el cauce del Arroyo Caño Real, y en paralelo a la autovía de Coria, hasta el extremo sur de Simón Verde.

Es de reciente construcción una nueva Subestación Eléctrica al sur de la carretera de Palomares, conectada a la línea de distribución en alta tensión, que discurre entre los términos de Mairena y Palomares.

Las actuaciones previstas de ampliación de redes son las siguientes:
- Con el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable de la Ronda Sur, se debe proceder al desvío y canalización subterránea, por suelo no urbanizable de la línea de alta tensión citada anteriormente. Esta infraestructura corresponde íntegramente a los sectores de Suelo Urbanizable de Mairena.
- Ejecución del Anillo de Distribución en Media Tensión del Sector Central, desde la Subestación Mairena Sur, hasta conectar con la red existente en la Urbanización Ribera Porzuna.
- Ejecución del Anillo de Distribución en Media Tensión del Caño Real, desde la Subestación Mairena Sur, por la carretera de Palomares, hasta el eje viario central, y conexión con los

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	31/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

sectores SR-3, SR2, y SR-1, hasta interceptar la red existente en la carretera de Bormujos y conexión a la subestación de Peralta.
- Ejecución del Anillo de Distribución en Media Tensión del Sector Sur, desde la Subestación Mairena Sur, por la Ronda Sur, hasta interceptar la red existente en la Urbanización Java. Ejecución del Anillo de Distribución en Media Tensión del Sector Oeste, desde la Subestación Mairena Sur, por la Ronda Sur, y carretera de Almensilla, hasta polideportivo Rio Pudio, y continuación por el distribuidor oeste paralelo al Viario Metropolitano del Río Pudio, hasta la subestación en el Polígono Peralta.
- También se desmontará la línea aérea existente por el arroyo caño Real, que se soterrara por las actuaciones urbanas situadas entre la carretera de Palomares y el arroyo.

El P.G.O.U. diseña una red de Media tensión MT.10 que discurre por el vial Norte del Sector y que conecta con el Sector SR-12. También dispone una red de Media Tensión MT-11 a lo largo de la Ronda Sur. La conexión para nuestro Sector está prevista por aquí.

6.4 RED DE TELECOMUNICACIONES

La compañía Telefónica tiene hoy en día infraestructuras de telecomunicación que cubren las demandas del municipio, no detectándose problemas que requieran actuaciones inmediatas. Cuenta en Mairena con dos centrales telefónicas, que aún tiene capacidad vacante, en el Centro Histórico, y en la entrada de Simón Verde. Al haberse liberalizado la actividad en este sector empresarial, la ejecución de las nuevas redes de telecomunicaciones dependerá de la voluntad de los distintos operadores de crear sus propias redes, dentro de las limitaciones establecidas por la legalidad vigente. En este caso la definición de las nuevas redes necesarias son las que ha aportado la empresa Telefónica, y se reflejan en los planos correspondientes. No obstante estas redes podrán ser ampliadas o complementadas por otras compañías en función de sus intereses y necesidades.

El P.G.O.U. prevé una línea soterrada bajo la Ronda Sur, desde donde estaría prevista la conexión principal.

Respecto a la telefonía móvil, dada la liberalización de servicios de telecomunicaciones y la proliferación de empresas proveedoras de los mismos, a continuación se recoge un listado no exhaustivo de empresas que tienen infraestructura base en la zona, con sus datos de contacto y sus emplazamientos, de tal modo que sea posible la realización de las gestiones pertinentes con todas o algunas de ellas de cara al desarrollo del sector:

- MOVISTAR
- ORANGE
- VODAFONE

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	32/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

7. CONDICIONES EXTERNAS AL SECTOR Y AFECCIONES SECTORIALES.

En la ordenación del presente ámbito del Sector SR-14 "Caño Real" del PGOU de Mairena del Aljarafe, así como en la tramitación del instrumento de planeamiento de desarrollo, el Plan Parcial de Ordenación, habrá que tener en cuenta los siguientes aspectos externos al Sector, a nivel municipal, y/o sectoriales de otros organismos y administraciones autonómicas o estatales.

Afecciones Hidrológicas:

- El sector de suelo del presente Plan Parcial se encuentra clasificado por el PGOU de 2003 como suelo urbanizable. Dicho PGOU contenía un estudio hidrológico e hidráulico del "arroyo Caño Real". Ëste estudio establecía una pequeña área que afectaba al Sureste del presente ámbito SR-14. No obstante este estudio especificaba que en el desarrollo del Plan Parcial se tendría en cuenta esa posible afección aplicando determinadas acciones para eliminar esas afecciones.
- Es cierto que esta afección es de escasa envergadura y además está provocada por el estrechamiento que se produce debido a la presencia de una infraestructura de paso y estrechamiento de un camino existente. Como aclaración los datos dervados del estudio hidrológico se han hecho a perfil actual, sin tener en cuenta las modificaciones que se desarrollarán por la ejecución del sistema General Viario ASGV-17.
- En cuanto se desarrollen el suelo y la necesaria obra del sistema general viario ASDV-17 con proyecto redactado y aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, se ejecutarán las medidas correctoras contempladas en el mismo.
- El mencionado Sistema General ASGV-17 posee proyecto que establece una infraestructura de paso suficiente para el Arroyo Caño Real y unas nuevas rasantes que provocarían un movimiento en el punto de su afección con la lámina de agua, consiguiendo que la lámina no tocase el ámbito de actuación. Así mismo en desarrollo del Plan Parcial se eliminaría el camino y la infraestructura de paso que provocan esa mínima afección, ya que desaparece el camino que da acceso a la parcela cuya afección se elimina en la ejecución del Plan.
- Para el desarrollo del presente Plan Parcial se ha realizado un cálculo hidrológico teniendo en cuenta los nuevos parámetros a perfil actual y un cálculo considerando la situación prevista de la ejecución de las obras del Sistema General, evidenciando la **NO AFECCIÓN A PARCELAS CON EDIFICACIÓN.**
- No obstante la ordenación que se propone en el presente Plan Parcial tiene en cuenta estos aspectos definidos. Y para ello se propone en la zona Sur, de aparente conflicto, una parcela calificada como espacio libre en relación con el sistema General de espacios libres previsto junto al sector, para absorber la posible influencia del Arroyo Caño Real.
- Por tanto la ordenación propuesta no se ve afectada por la presencia del arroyo Caño Real, generando, además de NO AFECCIÓN, un colchón verde entre las edificaciones y el mismo.

Sistemas Generales Exteriores Municipales:

- El Sector es limítrofe con un Sistema Genera de Espacios Libres al Oeste, y con un Sistema General Viario al Sur. Los cuales se ejecutarán por parte del Ayto. de Mairena con cargo a la contribución de Sistemas Generales que realizan las Aéreas y Sectores. Si es cierto, que el Sistema General Viario al Sur se estima necesario para el buen funcionamiento del ámbito, por

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	33/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

lo que se deberá llegar a acuerdo de ejecución con cargo a la contribución a Sistemas Generales con el Ayto. de Mairena del Aljarafe.

Respecto de las infraestructuras urbanas, en el Plano de Información I-05 se recogen las Infraestructuras existentes en el sector y sus límites, por lo que las mismas jugarán el papel de determinaciones del Plan General.

El sector está servido por esas redes generales, las cuales discurren por los elementos del Sistema General Viario. Las redes a ejecutar en el interior del sector de cada una de las infraestructuras básicas, y que se describirán en la memoria de ordenación, podrán conectarse a aquéllas en aquellos puntos que determinen las diferentes compañías suministradoras.

Evaluación Ambiental Estratégica:

- El PGOU de Mairena del Aljarafe 2003, se considera que está Evaluado Ambientalmente, de cara al desarrollo de los instrumentos de planeamiento, como el presente Plan Parcial de Ordenación. Por lo tanto, y conforme está tipificado en el artículo 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, **no es necesaria su Evaluación Ambiental Estratégica**.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	34/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

MEMORIA DE ORDENACION.

1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION.

Conforme a la ficha del PGOU 2003, el objetivo general del presente Sector es "*la ordenación de suelos con nuevos desarrollos residenciales de baja densidad en el sector sur del término*."

La Modificación 4ª del PGOU con Aprobación Definitiva de noviembre de 2010, estableció a su vez, *"ordenación de suelos con nuevos desarrollos de uso global Residencial Media Densidad en el sector sur del término. A través del proceso de ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA del PGOU esta Actuación adecua sus características de ordenación para poder reservar suelo para vivienda protegida."* con las siguientes características específicas para su Ordenación:

"Uso global residencial, a desarrollar en diversos usos pormenorizados de vivienda unifamiliar o plurifamiliar. Por la proximidad del polideportivo de Caño real ASGE-8, se concentraran todas las cesiones de suelo destinado a uso deportivo establecida por el Plan Parcial, junto con el resto de equipamientos destinados a SIPS. Se proyecta un distribuidor urbano al norte del sector que enlace el Camino del Jardinillo ASGV-11 con la Carretera de Palomares. Las cesiones de espacios libres se podrán concentrar en la proximidad del Parque Caño Real ASGEL-10 desplazando el viario que sirve de límite entre ambas actuaciones.

Se respetarán los trazados de los distribuidores viarios reflejados en los planos de ordenación del Suelo Urbanizable. El número máximo de plantas será de seis (6) con veinte (20) metros de altura."

El presente Plan Parcial de Ordenación, desarrollo el Sector SR-14 bajo las premisas establecidas en el vigente PGOU de Mairena del Aljarafe, a la vez que sobre los siguientes **Criterios y Objetivos** para el mismo:

- Proponer la suficiente capacidad edificatoria razonable, bajo unos criterios de lógica, orden y estética, y que deban ser compartidos con todos los agentes intervinientes en el proceso.

- Proponer un modelo de ciudad, moderna, compacta, y con alto y cualificado nivel dotacional de equipamientos y espacios públicos, superiores a los mínimos establecidos en la vigente legislación urbanística.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	35/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

2. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.

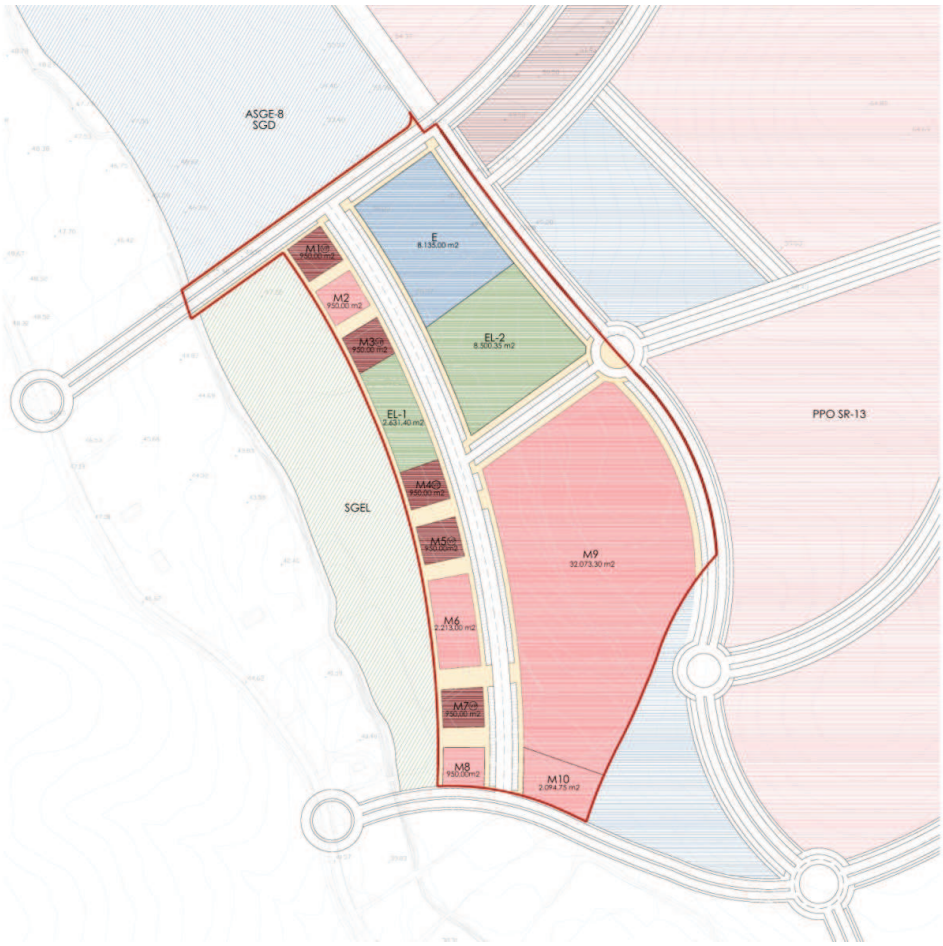
Para la consecución de los objetivos planteados en el presente Plan Parcial, se han estudiado diferentes alternativas:

ALTERNATIVA 1

El primer estudio del ámbito del Plan Parcial propone una ordenación con un único viario estructurador, norte-sur, que sirve de columna vertebral y repartidor de los tránsitos interiores y exteriores.

Entre dicho viario estructurante, y un longitudinal Sistema General de Espacios Libres (Parque Urbano), situado en el límite Oeste del Sector, propuesto por el PGOU, se plantea una banda norte-sur, donde se intercalan manzanas de Uso Residencial de Vivienda Libre, manzanas de Uso Residencial de Vivienda Protegida y red peatonal.

Al otro lado del viario estructurante, se disponen dos grandes manzanas, una al norte mayoritariamente de Uso Dotacional, y una al Sur, de Uso Residencial Vivienda Libre en Condominio.



Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	36/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

ZONIFICACIÓN Y USOS	PPO SR-14	
USO RESIDENCIAL:		
VIVIENDA LIBRE	38.281'05 m²	40'13 %
VIVIENDA PROTEGIDA	4.750'00 m²	4'98 %
SUPERFICIE TOTAL LUCRATIVA:	43.031'05 m²	45'11 %
USO DOTACIONAL:		
E EQUIPAMIENTO	8.135'00 m²	8'52 %
ESPACIOS LIBRES	11.131.75 m²	11'67 %
RED VIARIA		
RED VIARIA RODADA	13.371'36 m²	14'01 %
RED PEATONAL	12.607'84 m²	13'25 %
APARCAMIENTOS	7.100'00 m²	7'44 %
SUPERFICIE TOTAL SECTOR:	95.377'00 m²	100 %

Si bien las reservas dotacionales dan cumplimiento a las mínimas exigidas, la ordenación supone una ruptura con el sistema general colindante, con un solo acceso principal a través de espacio libre situado en la zona central de la ordenación. El resto de conexiones con este gran sistema general se realiza a través de calles peatonales, generando que los espacios libres locales propuestos se configuren como espacios estancos sin relación aparente con el entorno.

ALTERNATIVA 2.

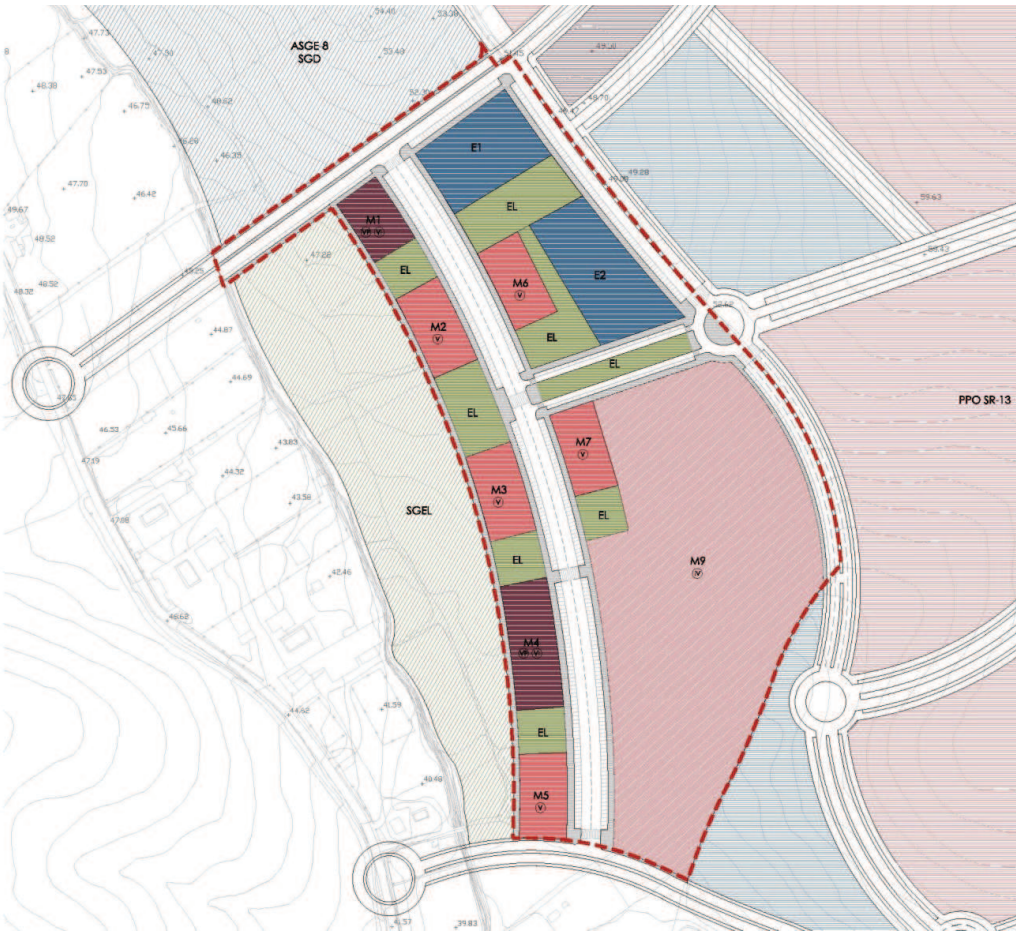
La segunda alternativa estudiada para el Sector SR-14 del PGOU de Mairena del Aljarafe, se plantea desde la resolución de carencias detectadas en la primera propuesta.
En este sentido, se estructura, de nuevo, el Sector con un único viario estructurador, norte-sur, que sirve de columna vertebral y repartidor de los tránsitos interiores y exteriores.
Entre dicho viario estructurante, y un longitudinal Sistema General de Espacios Libres (Parque Urbano), situado en el límite Oeste del Sector, propuesto por el PGOU, se plantea una banda norte-sur, donde se intercalan manzanas de Uso Residencial de Vivienda Libre, manzanas de Uso Residencial de Vivienda Protegida, con Áreas de Espacios Libres que permeabilizan la urbanización con el Parque Urbano, pretendiendo mejorar la opción inicial en la que se había trabajado.
Al otro lado del viario estructurante, se disponen dos grandes manzanas, una al norte mayoritariamente de Uso Dotacional, y una al Sur, de Uso Residencial Vivienda Libre en Condominio. Entre ambas megamanzanas un bulevar urbano conecta el viario estructurante norte-sur, con el Sector SR-13 que linda al Este.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	37/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

La conexión de este bulevar y el viario estructurante, genera un espacio de centralidad y actividad urbana, sobre el que pivotará la ordenación del Sector.

Uso Dotacional.

El uso dotacional del Sector, lo conforman los Espacios Libres, y áreas de juego y peatonales, los Equipamientos Públicos, y la red de aparcamientos en el sistema viario.
Los equipamientos se concentran en la zona norte del Sector, y en continuidad con los ya proyectados por el PGOU así como por el Sector colindante SR-13. Los Espacios Libres, en todas sus categorías, se intercalan formando plazas, parques, zonas de juegos, y áreas peatonales a todo lo largo y ancho de la urbanización.



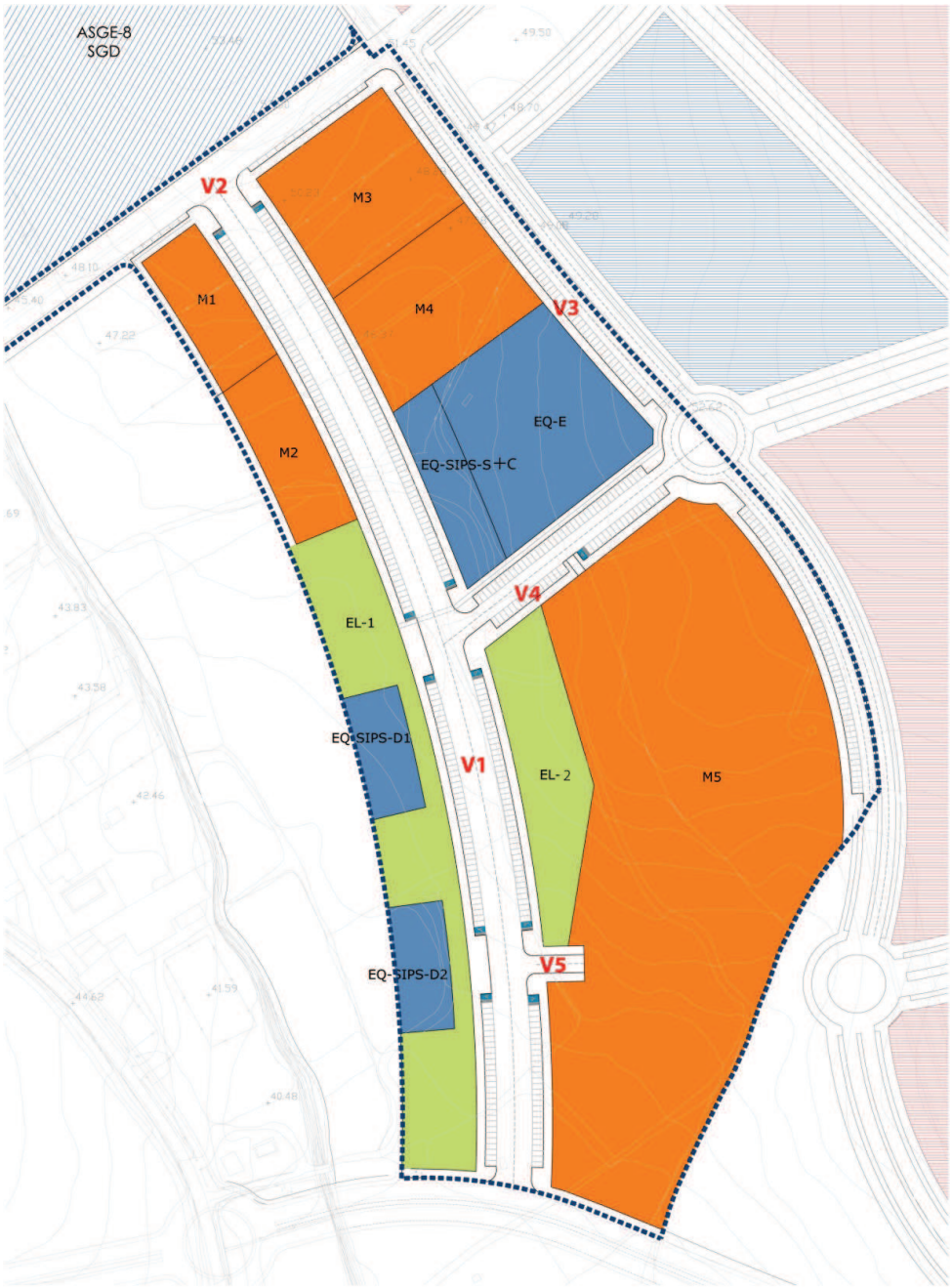
Si bien esta alternativa mejora bastante las relaciones espaciales con el entorno, también genera demasiadas discontinuidades en el espacio libre lineal vinculado al Sistema General de espacios libres situado al Oeste del ámbito del Plan Parcial, también provoca una gran concentración de equipamientos situados al norte y centrando la ubicación de las viviendas en el eje central, lo que puede provocar poca diversificación de usos.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	38/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Teniendo en cuenta la proximidad del Arroyo y el estrechamiento del sistema General colindante en la zona sur, hace pensar que en ese punto no deberían ubicarse parcelas edificadas, pudiéndose originar dificultades futuras.

ALTERNATIVA 3.

La tercera alternativa estudiada, pretende solventar los problemas detectados en los estudios anteriores, en cuanto a la relación con el sistema general de espacios libres y las relaciones del entorno.



Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	39/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Esta propuesta se plantea desde la máxima optimización del espacio libre en continuidad con el espacio libre de carácter general, la mayor sostenibilidad económica de la urbanización, y en búsqueda de un modelo urbano contemporáneo y vanguardista. La ordenación se realiza en tres grandes manzanas, optimizando la superficie de viario. Se plantea la ordenación dejando libre de edificación la zona Sur-Oeste, junto al sistema general, originando un espacio libre más generoso, justo en el estrechamiento del Sistema General, de este modo también resolvemos cualquier problemática que pueda suscitar la cercanía al arroyo “Caño Real”.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	40/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

3. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

La presente propuesta de Ordenación para el Sector SR-14 del PGOU de Mairena del Aljarafe, se plantea desde la máxima optimización del espacio, la mayor sostenibilidad económica de la urbanización, y en búsqueda de un modelo urbano contemporáneo y vanguardista.

La ordenación se realiza en tres grandes manzanas donde se ubican los usos lucrativos, los equipamientos y los espacios libres. En este sentido, el Sector se estructura con un único viario estructurador, norte-sur, que sirve de columna vertebral y repartidor de los tránsitos interiores y exteriores.

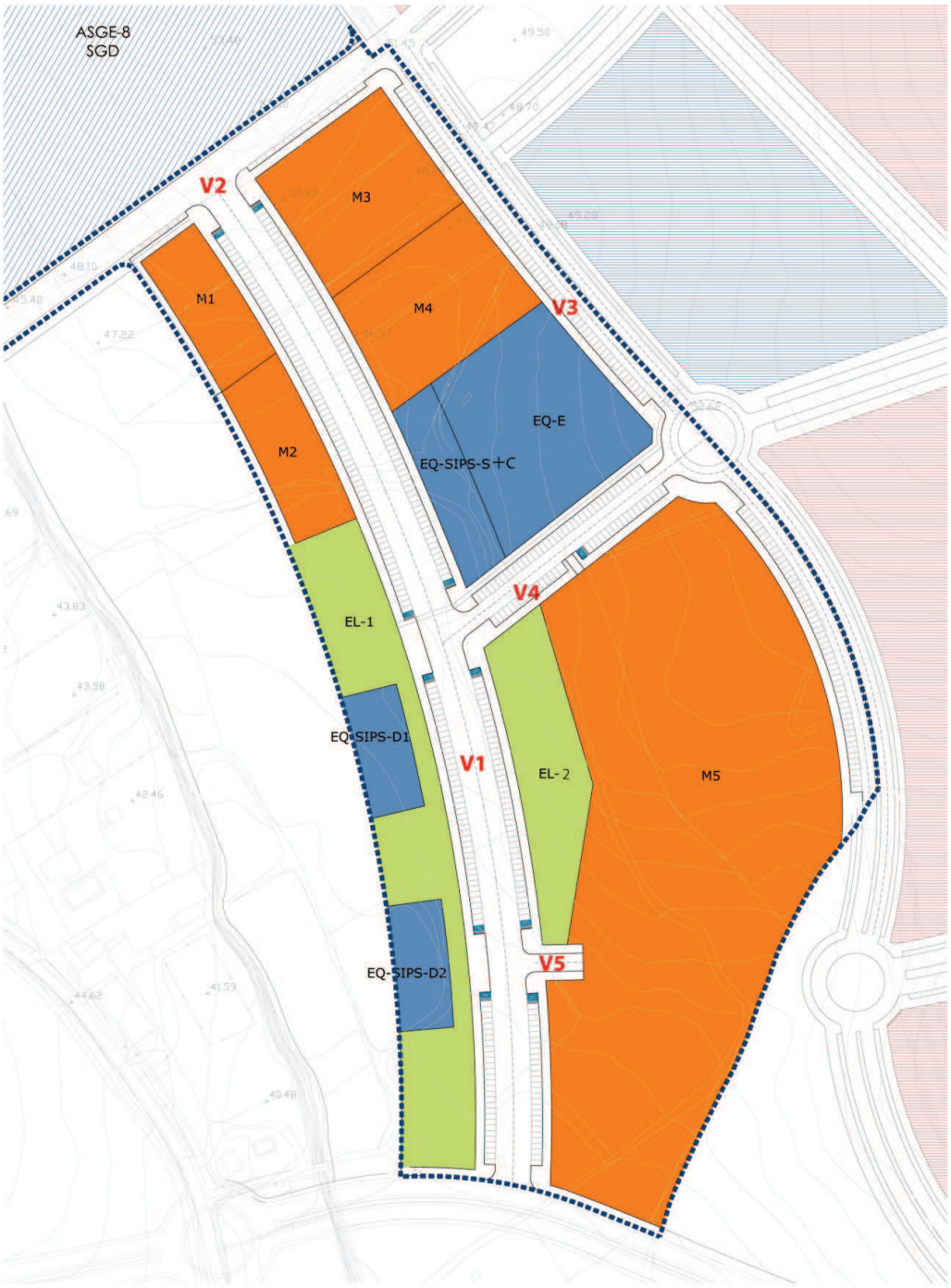
Entre dicho viario estructurante, y un longitudinal Sistema General de Espacios Libres (Parque Urbano), situado en el límite Oeste del Sector, propuesto por el PGOU, se plantea una banda norte-sur, donde el espacio libre adquiere un mayor protagonismo, intercalándose con parcelas dotacionales deportivas. En el límite Norte de esta banda se sitúan dos parcelas residenciales destinadas a Vivienda Protegida.

Al otro lado este del viario estructurante, al norte se sitúan dos grandes parcelas residenciales destinadas a vivienda libre y colindantes con éstas se concentran las parcelas destinadas a equipamientos educativos y SIPS. Al sur se organiza una gran parcela de 29.229 m² de Uso residencial destinada a viviendas libres como conjuntos residenciales en condominio, junto a una parcela de espacios libres que linda con el viario estructurante. Esta gran parcela residencial destinará una franja colindante con el espacio libre EL-2 al uso terciario.

Entre ambas megamanzanas su ubica un viario (Viario 4) que conecta el viario estructurante norte-sur, con el Sector SR-13 que linda al Este. Esta conexión y el viario estructurante, genera un espacio de centralidad y actividad urbana, sobre el que pivotará la ordenación del Sector.

El modelo de ciudad planteado opta por un modelo compacto, que implica una tipología plurifamiliar de la vivienda, que propicia la aparición de usos compatibles, la presencia a poca distancia de los equipamientos necesarios, estableciendo el equilibrio necesario entre densidad poblacional y cesión de las dotaciones necesarias para esa demanda. Se genera de este modo un tejido urbano basado en un modelo sostenible, favoreciendo los usos públicos del suelo frente a los privados.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	41/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	42/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

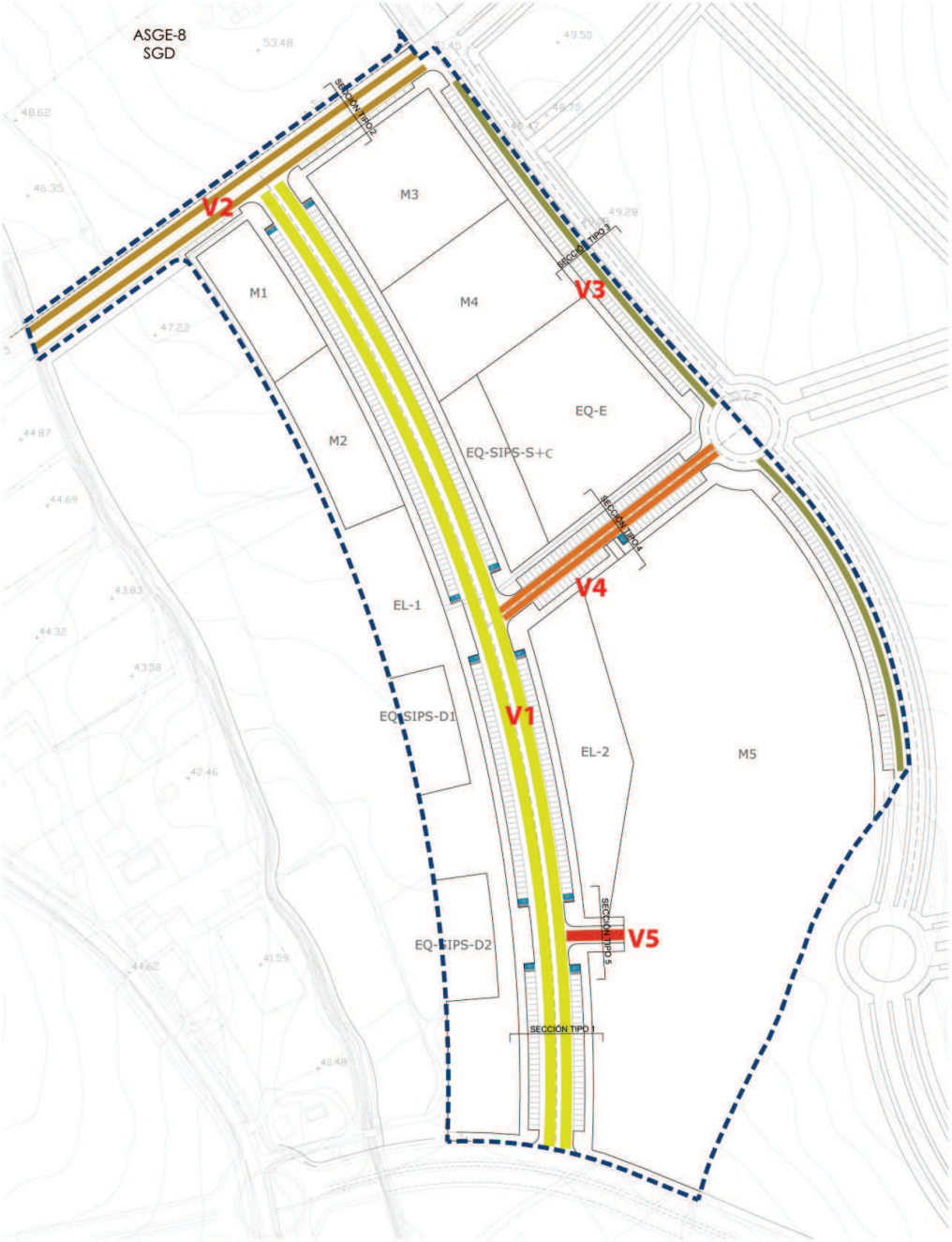
La Red Viaria.

Se proponen un eje Norte Sur (viario 1) como viario estructurante de la ordenación del Sector. Con una sección de 34 metros, este viario de doble sentido distribuye a las parcelas residenciales y dotacionales como espina dorsal de la intervención y conecta con el viario norte (viario 2) con una dimensión de 27 metros, de conexión transversal y con el sistema general viario ASGV-17, situado al Sur y fuera del sector.

Al este del Sector un viario (viario 3) con una sección transversal de 29,30 metros, que hace de charnela y conexión con el Sector SR-13. La ejecución de este viario corresponderá hasta la mitad de la vía, pues se encuentra compartido con el sector SR-13.
De esta misma manera se propone un viario transversal de unión entre el viario 1 y viario 3, con una dimensión de 26 metros, que conecta el sector SR14 con el sector SR 13, y divide la zona este de intervención en dos grandes manzanas.

Del viario principal V1 arranca un pequeño viario de conexión con la parcela M5, este viario que denominaremos viario 5 (V5) tiene una sección de 16 metros distribuidos en ocho metros de carril y cuatro metros de acerado en cada lado, será el único viario del Plan Parcial en el que no se proponen aparcamientos.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	43/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		



VIARIOS

Las Dotaciones

El uso dotacional del Sector, lo conforman los Espacios Libres, y áreas de juego y peatonales, los Equipamientos Públicos, y la red de aparcamientos en el sistema viario.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	44/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Sistemas de Espacios Libres.

El Sistema de Espacios Libres lo forma fundamentalmente el Sistema Local de Espacios Libres (EL); un espacio de 11.791 m² de suelo que se distribuye en dos parcelas:

EL-1 7.032,00 m²

EL-2 4.759,00 m²

La parcela EL-1- conecta el espacio libre de la ordenación con el sistema general de espacios libres SGEL-10 situado al oeste del Sector SR-14.

ESPACIOS LIBRES

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	45/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Los Equipamientos.

Los equipamientos se concentran en la zona central del Sector, y en continuidad con los ya proyectados por el PGOU así como por el Sector colindante SR-13.

Se proponen dos parcelas de uso deportivo que se encuentran insertas en el espacio libre EL-1 y vinculado al Sistema General ASGEL-10, situado al oeste del sector SR 14. Y dos parcelas destinadas a equipamiento educativo y SIPS en la manzana superior –este que se vincula con los equipamientos del sector SR 13.

La totalidad de superficie de suelo prevista para equipamientos es de 10.570 m². Por encima de los valores máximos establecidos tanto en L.O.U.A, el Reglamento de Planeamiento y ficha del PGOU.

EQ-SIPS-D1 (SIPS Deportivo)	1.342 m²
EQ-SIPS-D2 (SIPS Deportivo)	1.408 m²
EQ-SIPS-S+C (SIPS SOCIAL + comercial)	1.815 m²
TOTAL SIPS	**4.565m²**
EQ-E (Equipamiento Educativo)	**6.005m²**

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	46/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

EQUIPAMIENTOS

Los ámbitos residenciales.

El PGOU de Mairena del Aljarafe establece el Sector SR-14 con de uso global residencial. Las áreas destinadas por tanto a las parcelas lucrativas residenciales, se ordenarán de la siguiente forma:

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	47/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Por una parte se organizan dos parcelas residenciales destinadas a vivienda protegida. Estas parcelas se sitúan en la manzana longitudinal que recorre el sector de norte a sur al Oeste del Plan Parcial, y situadas en el límite Norte del gran espacio público EL-1. Las parcelas M1 y M2 con destino a vivienda plurifamiliar protegida, y un número de viviendas de 69 y 75 respectivamente.

Por otro lado, en la gran manzana situada al norte y limitada por los viarios 1, 2 y 3 se sitúan dos parcelas residenciales destinadas a albergar vivienda libre con uso compatible de terciario en planta baja. Las parcelas M3 y M4 con un número de viviendas de 84 y 84 respectivamente.
La gran manzana situada al sur del Plan Parcial, se destina a uso residencial en condominio con un número total de viviendas de 140.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	48/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

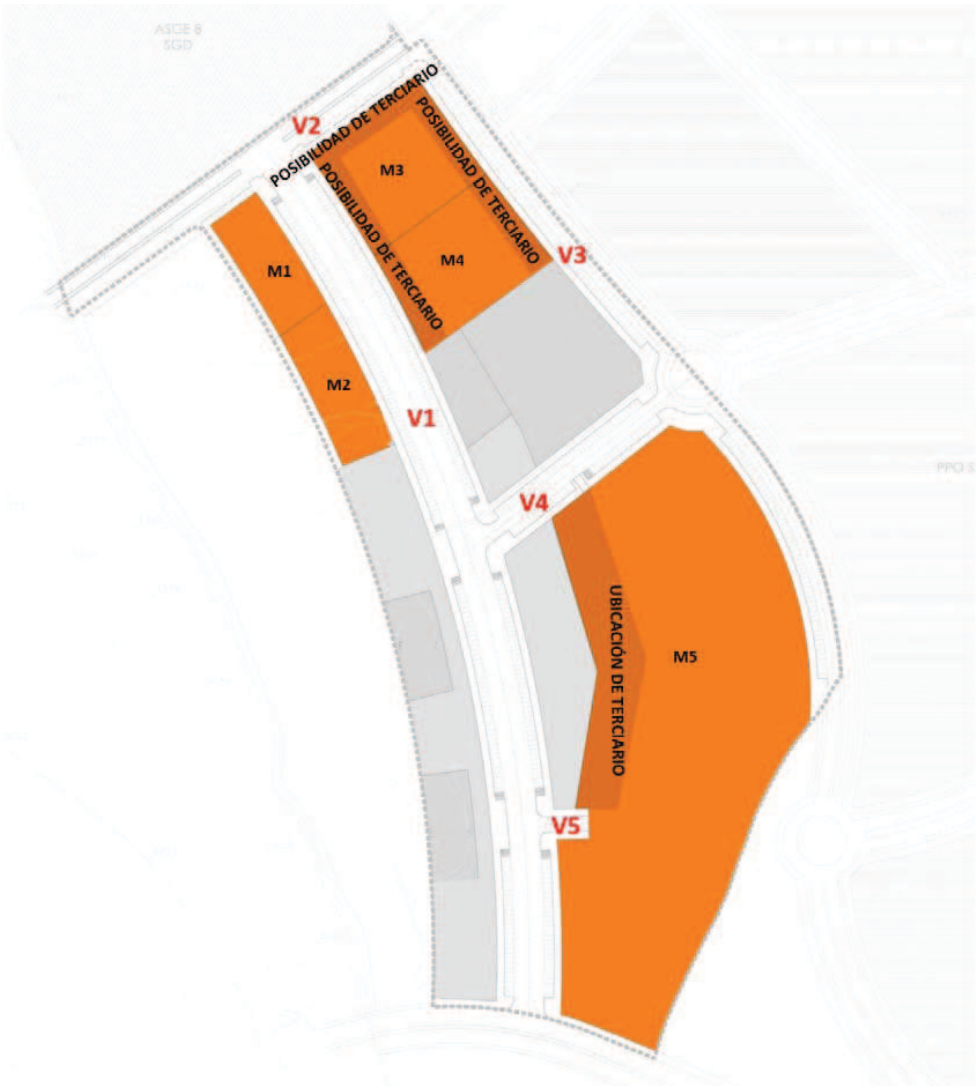
RESIDENCIAL

Los ámbitos terciarios

La parcela M5, de uso pormenorizado residencial con la tipología de edificación en condominio, establece una zona de movimiento junto al espacio libre EL-3 destinada a albergar el uso obligatorio de terciario. Se pretende concentrar la actividad terciaria-comercial dando a al espacio libre EL-3, que se configura a modo de plaza.

Así mismo, en las parcelas M3 y M4 se destina una edificabilidad terciaria obligatoria en planta baja, donde no se establece una posición obligatoria.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	49/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		



TERCIARIO

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	50/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

PLANO DE IMAGEN NO VINCULANTE. MODELO PROPUESTO

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	51/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

4. ANALISIS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

Se indica a continuación el cuadro de superficies, de la Ordenación planteada para el Sector SR-14:

Usos Lucrativos:	**(44,60 %)**	**42.541 m²**
- Residencial: Vivienda Libre	(39,99 %)	(38.140,00 m²)
- Residencial: Vivienda Protegida	(4,61 %)	(4.401,00 m²)
Sistemas Locales de Espacios Públicos:	**(12,36 %)**	**11.791 m²**
- Espacios Libres	(12,36 %)	(11.791,00 m²)
Sistemas Locales de Equipamientos	**(11,08%)**	**10.570 m²**
- Equipamiento	(11,08%)	(10.570,00 m²)
Sistemas de comunicaciones	**(32,93 %)**	**31.404 m²**
- Red viaria rodada, peatonal y aparcamientos	(32,93 %)	(31.404,00 m²)
Superficie Total del Sector SR-14	**(100,00 %)**	**95.377 m²**

3.1 JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS DOTACIONALES.

Se indica a continuación la justificación del uso dotacional, tanto en cumplimiento de la ficha del PGOU, como del artículo 17 de la LOUA, así como del Anexo del Reglamento de Planeamiento (RP):

Según ficha **PGOU**:

Espacios Libres	9.090 m²s
Educativo.	4.520 m²s
SIPS.	3.615 m²s

Conforme al **Art. 17 de la LOUA** las reservas dotacionales TOTALES del Sector SR 14 estarían en la horquilla comprendida entre:

Edificabilidad total Residencial del Sector: 46.454,48 m²t

30 m²s/100 m²t Residencial, 13.936,34 m²s (14, 61%) (30,83 m²s / Viv.)

Y

55 m²s/100 m²t Residencial, 25.549,96 m²s (26, 79%)(56,52 m²s / Viv.)

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	52/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Según los mínimos exigidos por el **Reglamento de Planeamiento** las reservas dotacionales de Espacios Libres y Equipamientos Públicos del Sector SR-14 serían (Unidad Básica, hasta 500 viviendas):

Superficie total: 95.377 m²
Número de viviendas: 452

Espacios libres, 10% 9.537 m²s (10 %)
Educativo, 12 m²/vivienda 5.424 m²s (5,69 %)
Unidad escolar completa: preescolar-guardería 1.000 m² + centro EGB 5.000 m²6.000 m²
SIPS:
Deportivo 6 m²/vivienda 2.712 m²s (2,84 %)
Social+ comercial 4 m² /vivienda 1.808 m²s (1,90 %)
Total SIPS 4.520 m²s (4,74 %)

Total, 20.057,70 m²s (21,03%) (44,37 m²s / Viv.)

Propuesta del **Plan Parcial SR 14**:

Espacios libres, 11.791 m²s (12,36%)
Educativo, 6.005 m²s (6,30 %)
SIPS:
Deportivo 2.750 m²s (2,88%)
Social+comercial 1.815 m²s (1,90 %)
Total SIPS 4.565 m²s (4,79%)
Total, **22.361 m²s (23,44%)** (49,47 m²s / Viv.)
(48,13 m² suelo/100 m² t residencial

Por tanto se cumple con todas las reservas de Dotaciones:
En resumen:

	FICHA PGOU	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	LOUA. ARTICULO 17		PLAN PARCIAL SR-14
ESPACIOS LIBRES	**9090**	**9.537,70**	**9537,7**		**11.791,00**
EDUCATIVO	**4520**	**6.000,00**	EL TOTAL DE LAS		**6.005,00**
SIPS	**3615**	**4.520,00**	DOTACIONES ESTARÁ		**4.565,00**
DEPORTIVO		2.712,00	COMPRENDIDO ENTRE:		2.750,00
SOCIAL+COMERCIAL		1.808,00			1.815,00
TOTAL	**17225**	**20.057,70**	**13.936,34**	**25.549,96**	**22.361,00**

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	53/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Los equipamientos previstos en el presente Plan Parcial serán por tanto:

EQ-SIPS-D1	SIPS	1.342,00
EQ-SIPS-D2	SIPS	1.408,00
EQ-SIPS-S-C	SIPS	**1.815,00**
SIPS TOTAL	**TOTAL**	**4.565,00**
EQ-E	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	**6.005,00**

Tanto las dotaciones de espacios libres como de equipamiento previstos en la ordenación son de titularidad y uso público en cumplimiento de las reservas dotacionales del sector. No obstante la reserva de terciario-comercial prevista en el presente Plan Parcial será de uso privado, en cumplimiento de la reserva del 8 % de edificabilidad que se debe destinar según determinaciones de la ficha del Sector SR-14 del PGOU de Mairena del Aljarafe.

3.2 JUSTIFICACIÓN DE RESERVA DE APARCAMIENTOS

Según normativa del PGOU, la reserva mínima de aparcamientos es de 1 plaza por cada 100 m2 construidos. Se han delimitado plazas de aparcamientos vinculadas a viario con un mínimo de dimensiones de 5 x 2,5 m2. El mínimo exigido es de 504 plazas (50.494 m2t / 100). La ordenación plantea 523 plazas de aparcamiento, incluyendo 11 aparcamientos accesibles en cumplimiento de Decreto 293/2009 de Accesibilidad. Así mismo, al superar en 19 plazas las mínimas exigidas no habrá problemas de cumplimiento de aparcamientos en los necesarios accesos futuros a las parcelas así como de ubicación de contenedores.

3.3 DENSIDAD DE VIVIENDAS

En el caso de proyectarse apartamentos de las características del Artículo 11.30 de las NNUU del PGOU, el nº máximo de unidades de viviendas convertiblesen apartamentos sería de 135, que proporcionarán 203 apartamentos (30% del nº total de viviendas).
El número total de unidades residenciales se elevaría a 520.
En los cuadros de características se indica para cada parcela residencial el nº máximo de viviendas y el nº máximo de unidades residenciales (viviendas+apartamentos), en caso de proyectar apartamentos de las características reguladas en el Artículo 11.30 NNUU PGOU.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	54/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Código Seguro De Verificación: lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==
Firmado Por: Juan Damian Aragón Sánchez
Observaciones: DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.
Página: Firmado
Estado: 12/02/2019 08:41:35
Fecha y hora: 55/128
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==

TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES

USO RESIDENCIAL											
DENOMINACIÓN	ORDENANZA/TIPOLOGÍA	SUPERFICIE m²	NUM VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	EDIFICABILIDAD TOTAL	ALTURA EDIFICACIÓN	M²/VIV	Nº VIVI CONVERTIBLES	Nº TOTAL CON 3X2	
M1 (VP)	EAP (EDIFICACIÓN ABIERTA)	2.050,00	69	7.258,54		7258,54	PB+V	105,196	20	79	
M2 (VP)	EAP (EDIFICACIÓN ABIERTA)	2.351,00	75	7.889,70		7889,7	PB+V	105,196	22	86	
M3 (VL)	EAL (EDIFICACIÓN ABIERTA)	4.485,00	84	8.400,00	1000	9.400,00	PB+IV	100	25	97	
M4 (VL)	EAL (EDIFICACIÓN ABIERTA)	4.426,00	84	8.400,00	1000	9.400,00	PB+IV	100	25	97	
M5 (VL)	EC (EDIFICACIÓN EN CONDOMINIO)	28.300,00	140	14.506,24	2039,52	16.545,76	PB+V	103,62	43	161	
		41.612,00	**452**	**46.454,48**	**4.039,52**	**50.494,00**			135	520	**43,63%**

Código Seguro De Verificación: 1TI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==
Firmado Por: Juan Damian Aragón Sánchez
Observaciones: DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1TI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==
Estado: Firmado
Página: 56/128
Fecha y hora: 12/02/2019 08:41:35

DOTACIONES					
ESPACIOS LIBRES					
		SUPERFICIE PROPUESTA			
EL-1	PARQUES Y JARDINES	7.032,00			
EL-2	PARQUES Y JARDINES	4.759,00			
		11.791,00			**12,36%**
EQUIPAMIENTOS					
		SUPERFICIE PROPUESTA			
EQ-SIPS-D1	SIPS	1.342,00			
EQ-SIPS-D2	SIPS	1.408,00			
EQ-SIPS-S-C	SIPS	**1.815,00**			
SIPS TOTAL	**TOTAL**	**4.565,00**			
EQ-E	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	**6.005,00**			
		10.570,00			**11,08%**
RED VIARIA					
		SUPERFICIE	DOTACIÓN MÍNIMA SEGÚN PGOU		
RED VIARIA TOTAL		**31.404,00**			**32,93%**
APARCAMIENTOS PROPUESTOS	523 PLAZAS		1 plaza / 100 m² construidos	504 plazas	
	DIMENSIONES 5X2,5 m			5X2,5 m	
TOTAL SUPERFICIE SR-14		**95.377,00**			**100,00%**

5. GESTIÓN URBANÍSTICA

1. Los terrenos delimitados en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable se integran, de conformidad con en el PGOU de Mairena del Aljarafe en el Área de Reparto SUD 2º Cuatrienio

2. Definición de la Unidad Reparcelable:
Se considera el ámbito de gestión reparcelable, el formado por el Sector SR-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, un Sistema General Exterior adscrito al Sector (parte del ASGV-24) y un propietario con aprovechamiento por convenio (ver anexo de convenio y acta ocupación directa). Por ello, los datos de este ámbito de Gestión son:

a)	Superficie del Sector SR-14	95.377 m² s
b)	Superficie del Sistema General adscrito ASGV-24	2.991,19 m² s
c)	Propietario con derecho de aprovechamiento por convenio	1.031,62 m² s
	Superficie del ámbito de gestión (unidad reparcelable):	**99.399,81 m² s**

3. El Aprovechamiento Medio del suelo urbanizable SR-14 resulta de cero coma cuatrocientos treinta u mil setecientas ochenta y ocho unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo (0, 431788 UA/m²s).

4. En el ámbito del presente Plan Parcial se delimita una única Unidad de Ejecución (UE) con una superficie de 95.377 m² a desarrollar por el Sistema de Compensación.

5. La ejecución material de las determinaciones del presente Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante Proyectos de Urbanización de los previstos en el artículo 98 la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística en Andalucía, sin perjuicio de su ejecución por fases. En la gestión jurídica se podrá hacer uso de las facultades que confiere el Art. 61 de LOUA en su vigente redacción.

6. Se Cederá obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe la superficie de los terrenos, urbanizados, para materializar la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende, en este caso, al diez por ciento (10%) del aprovechamiento.

7. La ADAPTACIÓN PARCIAL a LOUA del PGOU de Mairena del Aljarafe establece como coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,50 respecto a la vivienda libre que será de 1,00.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	57/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

	superficie m2s	Uso Global	Densidad viv/ha	coef. Edific m2c/m2s	% Edif. Resid Viv. Protegida	Edificabilidad m2c		nº viviendas	Coef. Ponderación por Uso	Coef. Homogeneización		Aprovechamiento ponderado -UA-	Ap.Tipo Sector UA/m2s	Ap.Tipo Area Reparto	Exceso Aprov. UA Sector
SR-14	95.377	Residencial	47,4	0,53	30%	viv.libre	35.346	307	1,00	viv.libre	1,00	35.345,88			
Caño Real						viv.protegida	15.148	144		viv.protegida	0,50	7.574,12			
Subtotal Sector	95.377						50.494	452				42.920	0,450		1.737,02

8. En el Sector se encuentra un ámbito de 93,00 m² de arroyo sin derecho de aprovechamiento.

9. Resumen de propietarios de la unidad reparcelable (ámbito de gestión):

RESUMEN DE PROPIETARIOS UBIDAD REPARCELABLE		
	SUPERFICIE	% SOBRE AR
ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA	48.215,30	48,51%
TELEVISIÓN Y TÉCNICA SL	825,70	0,83%
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE	34.936,60	35,15%
NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO SA	2.623,35	2,64%
MAIRSE GESTIÓN INMOBILIARIA SL	1.041,55	1,05%
RAFAEL MORENO VELA JOSEFA-VÁZQUEZ SANGUINO	1.506,85	1,52%
JOSÉ PUERTAS GÓMEZ	72,35	0,07%
MARTÍN VELA, MERCEDES-GORDILLO CARO, MANUEL	617,36	0,62%
MARTÍN VELA, CARMEN	617,36	0,62%
VELA TEJERA, PEDRO- MARTÍN VELA , ANTONIA	617,36	0,62%
PEREZ RIOS, FRANCISCO- MARTÍN VELA, MANUELA	617,36	0,62%
BIZCOCHO SILVA, MANUEL-MARTÍN VELA-ROSARIO	617,36	0,62%
MARTÍN VELA LUIS- MATEO BORRERO, ROSARIO	617,36	0,62%
BELTRÁN MORENO, ENRIQUE-MARTÍN VELA, ANA	617,36	0,62%
CAMINO	1.740,80	1,75%
ARROYO (CHG)	93,00	0,09%
PROPIETARIOS CON APROVECHAMIENTO POR CONVENIO	1031,62	1,04%
SSGG ADSCRITOS	2991,19	3,01%
	99.399,81	**100,00%**

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	58/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

6. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

6.1 RED DE ABASTECIMIENTO

Por red de abastecimiento consideramos la derivación que va desde la tubería de suministro existente de la compañía Aljarafesa, Empresa Pública de los Ayuntamientos del Aljarafe de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas, que se encuentra en las proximidades de los lindes del sector hasta los puntos de conexión y acometida para suministro particular a cada una de las parcelas, formando una red mallada en anillo.

Existe convenio entre la empresa Aljarafesa y el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe para la regulación de la infraestructura de abastecimiento. El clausulado del mismo será de aplicación en el diseño de la red a llevar a cabo en el proyecto de urbanización.

Se prevé que el tendido de esta red de abastecimiento sea realizado por parte de un instalador autorizado designado por la propiedad, pero siempre realizándolo atendiendo a los criterios técnicos y normativos de la compañía suministradora, para posteriormente cedérsela.

El dimensionado de la red definitivo, se establecerá en el proyecto de urbanización.

La propuesta de este Plan Parcial para la infraestructura urbana de Abastecimiento queda recogida en el Plano de Ordenación O-05.1.

CARACTERÍSTICAS DEL AGUA SUMINISTRADA

El agua de consumo humano procederá de la red de suministro metropolitano existente, descrita en el apartado correspondiente de información, por lo que deberá ser salubre y limpia, es decir, no deberá de contener ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO DE LA RED

La red de abastecimiento prevista será bastante sencilla, por la claridad del trazado viario y de ubicación de puntos de suministro. Se colocará bajo el acerado, cumpliendo las prescripciones de la compañía suministradora, así como las de separación mínima al resto de infraestructuras urbanas.

El diseño responde a esquema de red mallada, en circuito cerrado, con arterias siguiendo ambas aceras de la vía principal, desde las que derivan los puentes de cierre y las tomas para los diferentes usuarios.

Se han tenido en cuenta los siguientes criterios básicos:

- Cubrir las necesidades previstas con una dotación suficiente.
- Limitar las presiones de distribución y suministro a unos valores adecuados.
- Seguridad y regularidad en el servicio de abastecimiento.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	59/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

CONSIDERACIONES GENERALES

Según Artículo 7.10 de la Normativa del P.G.O.U. DE Mairena del Aljarafe.
"*Red de Abastecimiento*
1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento".

PRESIONES ADMISIBLES

La presión mínima recomendable de entrada a cada parcela, según el Código Técnico de la Edificación, debe ser tal que permita una presión mínima de consumo de 100 Kpa para grifos comunes y de 150 Kpa para fluxores y calentadores, ubicados a ras de planta baja. Dicha presión debe ser asegurada por la Compañía, lo que no debe acarrear complicación alguna por existir suministro consolidado en las proximidades. Las conexiones se prevén en el ramal denominado por el P.G.O.U. como cinturón SUR AB-11, y discurre bajo el viario ASGV-17.

PÉRDIDAS DE CARGA

Las pérdidas de carga, que en definitiva son perdidas de presión, se miden en m.c.a. Al igual que en los tramos rectos, en los distintos accesorios que se utilizan para la regulación y canalización del agua (llaves de paso, codos, tes, etc.) también existen perdidas de carga.

Todas estas pérdidas de carga se calculan mediante el uso de programa informático, gráficos, tablas y ábacos incluidos por el fabricante o en manuales de diseño para este tipo de instalaciones.

VELOCIDADES ADMISIBLES

La velocidad máxima estará condicionada por la aparición de golpes de ariete, aparición de vibraciones y cavitaciones, o la existencia de posibles partículas en suspensión.

La velocidad mínima estará condicionada por el agotamiento de oxígeno, aparición de contaminantes y formación de sedimentaciones. Todo ello puede producir un tiempo de permanencia excesivo en la red, lo cual disminuye la calidad del agua distribuida.

PUNTO DE CONEXIÓN A PARCELAS

Desde la red mallada de abastecimiento dentro del sector se dejara a cada parcela una o varias acometida de agua, dimensionadas de manera suficiente a las previsiones de consumo de cada una de ellas

MATERIALES EMPLEADOS EN LAS TUBERÍAS

Los materiales deberán ajustarse en todo caso a las prescripciones de la Normativa Técnica de Abastecimiento, publicada por la compañía Aljarafesa.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	60/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Se establecen las siguientes condiciones básicas para las tuberías:

- Deberán ser resistentes a la corrosión y totalmente estables al tiempo en sus propiedades físicas.
- No alterarán ninguna de las características del agua (olor, sabor, etc.).
- No se utilizarán tuberías de sustancias plásticas para el agua caliente, salvo que estén fabricadas y dimensionadas para soportar la temperatura del fluido.
- La presión de trabajo no será inferior a 10 Kg/cm2.

ACCESORIOS

Se instalarán válvulas de corte alojadas en arquetas con tapas de hierro fundido en todas sus derivaciones. Las llaves de corte serán del tipo compuerta, y estarán dispuestas de manera que se puedan independizar al máximo las líneas para cada zona.

Se proyectan elementos para el desagüe de la red con objeto de posibilitar una rápida evacuación del agua en caso de avería y poder efectuar los trabajos de reparación.

También se instalarán hidrantes, bocas de riego y ventosas, así como accesorios diversos tales como codos, tes, reducciones, etc. Estos últimos serán de los mismos materiales que las conducciones, es decir, de fundición dúctil, ensamblados con juntas del mismo tipo que las consideradas para las tuberías.

DISPOSITIVOS DE PROTECCIÓN ANTI RETORNO

Para protección contra retornos de agua se instalaran en todos los puntos finales de suministro y acometidas válvulas de retención, homologadas por la Dirección General de Industria, de diámetros nominales iguales a las tuberías donde están instaladas.

6.2 RED DE SANEAMIENTO

Por red de saneamiento consideramos la infraestructura que recoge todas las aguas fecales y pluviales del sector, las conduce y las vierte a la red general existente en las proximidades de los límites del Plan Parcial.

El tendido de esta red de saneamiento, al igual que la de abastecimiento, se hará por parte de un instalador autorizado designado por la propiedad, realizándose atendiendo a los criterios técnicos y normativos de la compañía suministradora Aljarafesa a través de su Normativa Técnica, para posteriormente cedérsela.

Al igual que ocurre con la red de abastecimiento, existe convenio entre la empresa Aljarafesa y el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe para la regulación de la infraestructura de saneamiento. El clausulado del mismo será de aplicación en el diseño de la red a llevar a cabo en el proyecto de urbanización.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	61/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

La propuesta de este Plan Parcial para la infraestructura urbana de Saneamiento queda recogida en el Plano de Ordenación O-05.2.

Las aguas que vierten en la red de evacuación se agrupan en 3 clases:

- Aguas residuales, son las que proceden del conjunto de aparatos sanitarios existentes (fregaderos, lavabos, duchas, etc), excepto inodoros. Son aguas con relativa suciedad que arrastran muchos elementos en disolución (grasas, jabones detergentes, etc).
- Aguas fecales, son aquellas que arrastran materias fecales procedentes de inodoros y placas turcas. Son aguas con alto contenido en bacterias y un elevado contenido en materias sólidas y elementos orgánicos.
- Aguas pluviales, son las procedentes de la lluvia, de escorrentías o de drenajes. Son aguas generalmente limpias.

JUSTIFICACIÓN DEL DISEÑO DE LA RED

En las Normas del Plan General de Mairena del Aljarafe, concretamente en la sección IV, artículo 7.13, se establece:
"*Red Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales*
1.- El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.
2.- Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora".

El conjunto desaguará en el ovoide SA-11 (1500) proyectado bajo el vial denominado en el P.G.O.U. ASVG-17 y que es único. Por ello, en el presente Plan Parcial se define para el sector un sistema unitario de saneamiento, y por tanto la evacuación de aguas pluviales y negras (residuales y fecales) se realizará conjuntamente. Si en el momento de la redacción del proyecto de urbanización, las circunstancias fueran otras, y la red exterior fuera separativa, aquél deberá adaptarse a esta circunstancia.

Como premisa principal se establece la sencillez y claridad del diseño de la red de tal modo que se pueda garantizar una evacuación adecuada y rápida de las aguas, para unas condiciones de uso normalmente previsibles. Además, se habrán de seguir los siguientes criterios de diseño general:
- La facilidad de accesibilidad, registro, mantenimiento y limpieza de las distintas partes de la red y de todos sus elementos.
- La estanqueidad de los distintos componentes de la red, evitándose la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas y uniones.
- Que la evacuación de las aguas usadas sea rápida, sin estancamientos, en el tiempo más corto posible, compatible con la velocidad máxima aceptable y capaz de impedir, con un cierto grado de seguridad, la inundación de la red y el consiguiente retroceso.

Para cada parcela se prevé un punto de vertido o acometida a la red. Mediante la misma evacuará a la red todas las aguas fecales, residuales. No obstante, cada parcela habrá de disponer de arqueta separadora de grasas y/o arqueta sifónica-toma de muestras, según

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	62/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

proceda, previa al vertido a la red general. La red de Pluviales discurrirá en paralelo a estas al punto de vertido tras el tanque de tormenta.
Las cotas de alcantarillado, pozos e imbornales, así como la pendiente de las conducciones, estarán condicionadas por la topografía del viario finalmente definido en el correspondiente proyecto de urbanización, así como por la de los puntos desde los que es necesario acometer.

CONSIDERACIONES GENERALES

- Las canalizaciones serán de material y sección circular de diámetro interior según resulte de los preceptivos cálculos.
- Las acometidas domiciliarias se realizarán en el mismo material, PVC-U, y se conectarán a los pozos de registro. El diámetro y las pendientes de estas canalizaciones serán definidas en el proyecto de urbanización en todos los casos.
- Los pozos de registro se dispondrán a una interdistancia máxima de 30 metros, serán prefabricados de hormigón, tendrán un diámetro interior de 1,2 metros que se reducirá con un tronco de cono en su encuentro con la calzada para la adaptación del cerco y la tapa.
- Las canalizaciones circulares se instalarán sobre camas de apoyo.
- Igualmente, los imbornales tendrán las características y dimensiones aprobadas por la empresa ALJARAFESA. Para las conexiones a los pozos se empleará tubería de PVC, y a la salida del mismo tendrá codo de 87,5 º para formación de cierre hidráulico
- El dimensionado de la red definitivo, se establecerá en el proyecto de urbanización.

En el diseño y cálculo de la red se considerarán unos límites máximos y mínimos de las velocidades del fluido, para que exista una buena conservación de los materiales.

MATERIALES EMPLEADOS

Al igual que en abastecimiento, todos los materiales a emplear cumplirán las prescripciones de la Normativas Técnicas publicadas por la compañía ALJARAFESA.

6.3 ELECTRICIDAD: MEDIA TENSIÓN Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Para el suministro de fluido eléctrico al sector habrá de transportar el mismo desde las redes generales de media tensión existentes en las proximidades de los límites de nuestra actuación, y transformar dicha energía en fluido eléctrico de baja tensión que pueda ser consumido por los usuarios finales al que está destinado.

El sector deberá adherirse al convenio marco entre Endesa y el Ayuntamiento. La alimentación en media tensión se prevé desde la nueva Subestación ubicada al suroeste del Sector, a través de la red subterránea de media que discurre bajo el vial ASGV-17. Desde esta línea partirían los diferentes anillos que abastecen a los distintos centros de transformación necesarios para dotar de suministro eléctrico a la urbanización. Desde los centros de transformación parten los diferentes anillos de baja tensión que dotarían de electricidad a cada una de las manzanas.

Por tanto, se prevé una instalación básica de transporte y distribución de media tensión, mediante conducciones subterráneas, y la instalación de seis centros de transformación. Aunque el proyecto de urbanización establecerá el diseño definitivo de acuerdo con la Compañía.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	63/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

La propuesta de este Plan Parcial para la infraestructura urbana de electrificación en media y baja tensión queda recogida en los Planos de Ordenación O-05.4 y O-05.5.

NORMATIVA DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES OFICIALES

Para el presente Plan Parcial, así como para la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, se atiende a las siguientes disposiciones:

Regulación de Actividades de Transporte, distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica.
Reglamento sobre Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación y sus Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT.
Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
Ley de Protección Ambiental de Andalucía.
Ley y Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
Normas de Protección de la Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión.
Normas Técnicas de Construcción y Montaje de Instalaciones de C.S.E.
Normas UNE y Recomendaciones UNESA que sean de aplicación.
Disposiciones complementarías de los Reglamentos anteriores.
NORMAS PARTICULARES Y CONDICIONES TÉCNICAS Y DE SEGURIDAD 2005 de la Compañía Sevillana Endesa (versión corregida por Resolución de 23-03-2006 de la D.G. Industria, Energía y Minas)

DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN SUBTERRANEA DE MEDIA TENSIÓN

CONDUCTORES

Los conductores a utilizar serán unipolares, de aluminio homogéneo y cumplirán las características indicadas en las normas UNE correspondientes.

El material de aislamiento será de polietileno reticulado químicamente (XLPE) adecuado. Serán de tipo campo radial y las pantallas de conductores de cobre en forma de hilos con una sección apropiada.

La cubierta exterior del cable será de policloruro de vinilo (PVC) y su color, rojo, para su identificación en caso de proximidad con otros conductores. Deberá llevar grabada, de forma indeleble, cada 30 cms, la identificación del conductor, nombre del fabricante y año de fabricación. Las pantallas de los cables deberán ser conectadas a tierra en todos los puntos accesibles de conexión.

AISLAMIENTO

El nivel de aislamiento mínimo utilizado para la línea será el correspondiente a la tensión mas elevada.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	64/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

CONEXIÓN

La conexión de los conductores a la celda de entrada, se efectuará con kit terminal o cono deflector.

TENDIDO

En el tendido por el terreno, Los conductores deberán ir siempre bajo tubo de polietileno de 160 mm o de 200 mm de diámetro nominal que cumplirán con las normas UNE EN 50086 y ENDESA CNL002, así como con la Especificación Técnica de Materiales de ENDESA nº 6700144.
Las arquetas de conexión de C.T.I. serán ciegas, de fábrica de ladrillo o prefabricadas, de medidas normalizadas por la compañía suministradora de electricidad. Para alineamiento se podrán utilizar las mismas arquetas que para baja tensión.
En los cruces bajo calzada se instalará un segundo tubo como reserva y se construirá sobre ellos un dado de hormigón. También se dispondrá de un segundo tubo de reserva en las zonas en que se prevea una posible futura ampliación de la red.
Será necesaria la construcción de arquetas en todos los cambios de dirección de los tubos y en alineaciones superiores a 40 m, de forma que ésta sea la máxima distancia entre arquetas; así como en empalmes de nueva ejecución. Los marcos y tapas para arquetas cumplirán con la Norma ONSE 01.01- 14. En todo caso, las tapas de fundición serán de Clase D400.

USOS Y NECESIDADES DE SUMINISTRO
El uso predominante del sector será residencial, no obstante, existen necesidades conocidas de carácter dotacional y deportivo. Habrá de dimensionarse la red convenientemente para suministrar adecuadamente la potencia a demandar en cada una de los usuarios.

Esto implica que la potencia a considerar por suma de cada edificio o punto de suministro será, como mínimo la resultante de aplicar el REBT y las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad 2005 de la Compañía Sevillana Endesa.

Con todo ello, se prevé que será necesario instalar al menos seis centros de transformación. La capacidad de cada Centro y el diseño se desarrollará conforme al futuro Proyecto de Urbanización.

Cada Centro de Transformación se prevé que puedan ir instalados en cabina doble, para disponer de una reserva de espacio para una posible ampliación con un CT adicional.

CARACTERÍSTICAS DE LA CORRIENTE Y SU PROCEDENCIA

La energía será suministrada por Compañía Sevillana-Endesa de Electricidad desde la subestación proyectada por el PGOU y ubicada al suroeste del Sector y que darán suministro al sector mediante conexión en las proximidades del linde de este.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Los centros de transformación serán de tipo interior. Las acometidas a los mismos serán subterráneas, alimentándolos mediante la red de Media Tensión definida.

Los centros estarán ubicados en caseta independiente destinada únicamente a esta finalidad. La caseta contará con tres recintos con puertas de acceso independientes: una para la zona de

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	65/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

aparamenta de MT (seccionamientos, protecciones, cuadros de baja, etc.) y otras dos para la ubicación de los transformadores.

En cualquier caso, deberán cumplir toda la normativa de aplicación definida.

Desde los centros de transformación previstos habrá de efectuarse el suministro a la red de baja tensión, a una tensión de 400V III y 50 Hz.

Para la distribución local del fluido eléctrico en baja tensión hasta cada uno de los puntos de acometida de los usuarios del sector, se prevé la implantación de una red de distribución cuya modalidad será de tendido del tipo subterráneo (según REBT ITC-BT 07).

El trazado de la red se prevé lo más sencillo, directo y accesible posible, de tal modo que prevalezcan los criterios de optimización y fácil mantenimiento.

NORMATIVA DE APLICACIÓN
Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias denominadas ITC.
Instrucción de 14 de Octubre de 2004 sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas residenciales y áreas de uso industrial.
Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad 2005 de la Compañía Sevillana Endesa (versión corregida por Resolución de 23-03-2006 de la D.G. Industria, Energía y Minas)

USOS Y NECESIDADES DE SUMINISTRO

Como ya se ha definido el uso predominante será el residencial, habiéndose de sumar las necesidades estimadas de los usos rotacionales y deportivos existentes en el sector, así como las necesidades propias del alumbrado público ordinario.

A la vista de la ordenación propuesta, se prevén diferentes agrupaciones de viviendas, en bloques o manzanas, para cada una de las cuales se estima la potencia demandada en función de los criterios y coeficientes de simultaneidad del REBT, considerando todas las viviendas de grado de electrificación elevado (9.200 w).

Además se estiman una previsión inicial de demanda de suministro de 75 KW para la parcela de SIPS,300 KW para suelo dotacional escolar y de 150 KW para el suelo dotacional deportivo existentes en el sector.

	UNIDADES	DOTACIÓN W/M2 O W/VIV	COEF SIMULT.	POTENCIA TOTAL KW
RESIDENCIAL	452	9200	1	4158,4
TERCIARIO	4040	125	1	505
EQ DEPORT		150	1	150,00
EQ SIPS		75	1	75,00
EQ DOCENTE		300	1	300,00
ALUMB VIARIO	31457	1,75	1	55,05
ESPACIOS LIBRES	11768	1	1	11,77
				5.255,22

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	66/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN

RED DISTRIBUCIÓN

Desde los centros de transformación se suministrará una tensión de 400V III y 50 Hz. La red de abastecimiento de baja tensión, desde los CT hasta las arquetas de conexión de cada una de las acometidas a las parcelas, será tendida por instalador autorizado. Esta red estará formada por conductores de Al aislados a 0,6/1 KV mediante POLIETILENO RETICULADO, instalados bajo tubos de polietileno PE en tendido subterráneo.

Para el cálculo de la sección de los conductores, se tendrá en cuenta la máxima caída de tensión admisible, que actualmente es de un 7%, según el Art. 104.3 del R.D. 1955/2000.

ARQUETAS DE REGISTRO

Se colocarán arquetas de registro del tipo normalizado A2 y A1, según normas de Endesa Distribución Eléctrica y siempre serán registrables,, que se utilizarán para registro, paso de cables y conexiones. Estas arquetas irán situadas en pasos de calles y en los puntos donde se derivan los distintos suministros de los ramales de distribución, y llevaran tapas de fundición según modelo de la compañía suministradora, salvo las arquetas de acometida de las distintas parcelas que serán no registrables.

CONDUCTORES DE PROTECCIÓN

Los conductores de protección tendrán las mismas características que los conductores activos, irán instalados en la misma canalización que estos.

CANALIZACIONES FIJAS

Las canalizaciones fijas serán conformes a lo establecido en la norma UNE-EN 50.086 2-4 y tendrán un diámetro tal que permitan un fácil alojamiento y extracción de los cables o conductores aislados.

Los tubos protectores serán de polietileno PE corrugados exterior y lisa interior en tendido subterráneo. En pasos de calzada éstos estarán protegidos por una capa de hormigón.

DISPOSICIÓN DE CANALIZACIONES

Las canalizaciones eléctricas no se situarán paralelamente por debajo de otras canalizaciones que puedan dar lugar a condensaciones, tales como las destinadas a conducción de agua, a menos que se tomen las disposiciones necesarias para protegerlas contra los efectos de estas condensaciones.

DISPOSITIVOS DE CONEXIÓN Y CORTE

Se instalarán dispositivos apropiados que permitan conectar y desconectar en carga en una sola maniobra, en toda instalación receptora en su origen, cualquier receptor y todo circuito auxiliar para mando o control, excepto los destinados a la tarificación de la energía.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	67/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Los dispositivos admitidos para la conexión en carga, son los cortacircuitos fusibles accionados por empuñaduras o cualquier otro sistema aislado que permita esta maniobra, que se colocaran en los cuadros de distribución de los anillos de BT en los centros de transformación.

De igual forma, se prevé para cada anillo de distribución en BT al menos 1 cofre de seccionamiento, de forma que la carga existente en cada uno de ellos quede repartida en dos tramos por igual.

PROTECCIONES CONTRA SOBRECARGAS Y CORTOCIRCUITOS

Las protecciones contra las sobrecargas que pudieran producirse en la instalación están formadas por fusibles calibrados, calculados de forma que queda garantizado el límite de intensidad de corriente admisible en los conductores de los circuitos que protege.

En el origen de todo circuito, en los cuadros de distribución de los anillos de BT en los centros de transformación, se establecerá un dispositivo de protección contra cortocircuitos, admitiendo como tales dispositivos los fusibles de características de funcionamiento adecuadas.

Los fusibles presentaran el grado de protección adecuado, estarán colocados en cuadros y marcados con la intensidad y tensión nominal de trabajo, siendo en todos los casos, tipos normalizados, siendo estas características recogidas en el articulado de la Norma UNE-20.460-4-43.

PROTECCIONES CONTRA CONTACTOS DIRECTOS

Las partes activas en tensión estarán, siempre que se pueda, alejadas de las zonas de paso, y en todo momento, protegidas contra los contactos directos: aislamiento, cubre bornes, cuadros, envolventes, separaciones, etc.

PUESTA A TIERRA

La puesta a tierra se establece con objeto de limitar la tensión (24/50 V) que con respecto a tierra puedan presentar, por avería en un momento dado, las masas metálicas, asegurando la actuación de los dispositivos diferenciales y así eliminar el riesgo que supone un contacto eléctrico. Permitirá, así mismo, el paso a tierra de las corrientes de falta o defecto, y cerrarse por la tierra del neutro del transformador que alimenta la instalación.

La toma de tierra estará constituida por electrodo o electrodos en forma de pica, de material anticorrosivo, cuya masa metálica permanecerá enterrada en buen contacto con el terreno para facilitar el paso a este de las corrientes de defecto que puedan presentarse. Las picas serán de cobre de 14 mm de diámetro como mínimo, las lineas principales a tierra de cable de cobre aislado a 1KV de una sección mínima de 16 mm2, y las derivaciones de las lineas principales tendrán las secciones mínimas indicadas en la ITC-BT 18 para conductores de protección.

La conexión de los conductores de protección a las lineas de tierra se realizará mediante piezas de conexión de aprieto por rosca, de material inoxidable. El valor máximo de los conjuntos de toma de tierra (pica y conductores) será de 20 ohmios en tiempo seco. En el caso de no poder conseguirse dicho valor, por las condiciones del terreno, se optará, o bien por colocar todos los

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	68/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

interruptores diferenciales de alta sensibilidad, o bien por aumentar el número de picas hasta reducir la resistencia del conjunto.

PRESCRIPCIONES PARTICULARES DE CRUZAMIENTOS Y PROXIMIDAD

CRUZAMIENTOS

A continuación se fijan, para cada uno de los casos indicados, las condiciones a que deben responder los cruzamientos de cables subterráneos de baja tensión directamente enterrados.

CALLES Y CARRETERAS

Los cables se colocarán en el interior de tubos protectores conforme con lo establecido en la ITC-BT-21, recubiertos de hormigón en toda su longitud a una profundidad mínima de 0,80 m. Siempre que sea posible, el cruce se hará perpendicular al eje del vial.

OTROS CABLES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Siempre que sea posible, se procurará que los cables de baja tensión discurran por encima de los alta tensión. La distancia mínima entre un cable de baja tensión y otros cables de energía eléctrica será: 0,25 m con cables de alta tensión y 0,10 m con cables de baja tensión. La distancia del punto de cruce a los empalmes ser á superior a 1 m. Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente enterrados, el cable instalado más recientemente se dispondrá en canalización entubada.

CABLES DE TELECOMUNICACIÓN

La separación mínima entre los cables de energía eléctrica y los de telecomunicación será de 0.20 m. La distancia del punto de cruce a los empalmes, tanto del cable de energía como del cable de telecomunicación, será superior a 1 m.
Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente enterrados, el cable instalado más recientemente se dispondrá en canalización entubada.
Estas restricciones no se deben aplicar a los cables de fibraóptica con cubiertas dieléctricas. Todo tipo de protección en la cubierta del cable debe ser aislante.

CANALIZACIONES DE AGUA Y GAS

Siempre que sea posible, los cables se instalarán por encima de las canalizaciones de agua.
La distancia mínima entre cables de energía eléctrica y canalizaciones de agua o gas será de 0,20 m. Se evitará el cruce por la vertical de las juntas de las canalizaciones de agua o gas, o de los empalmes de la canalización eléctrica, situando unas y otros a una distancia superior a 1 m del cruce. Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente enterrados, la canalización instalada más recientemente se dispondrá entubada.

CONDUCCIONES DE ALCANTARILLADO

Se procurará pasar los cables por encima de las conducciones de alcantarillado. No se admitirá incidir en su interior. Se admitirá incidir en su pared (por ejemplo, instalando tubos), siempre que se asegure que esta no ha quedado debilitada. Si no es posible, se pasará por debajo, y los cables se dispondrán en canalizaciones entubadas.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	69/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

OTROS CABLES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Los cables de baja tensión podrán instalarse paralelamente a otros de baja o alta tensión, manteniendo entre ellos una distancia mínima de 0,10 m con los cables de baja tensión y 0,25 m con los cables de alta tensión. Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente enterrados, el cable instalado más recientemente se dispondrá en canalización entubada.
En el caso de que un mismo propietario canalice a la vez varios cables de baja tensión, podrá instalarlos a menor distancia, incluso en contacto.

6.4 ALUMBRADO PÚBLICO

Se prevé que todo el viario público, incluyendo zonas peatonales o destinadas a la circulación de vehículos, esté dotado del necesario alumbrado público, de manera suficiente para garantizar los niveles de iluminación nocturna que le son exigibles. Para ello, se prevé el empleo de diferentes elementos báculos y farolas.

La modalidad de tendido previsto para la red de alumbrado es del tipo subterráneo, (REBT ITC-BT 07), mientras que los receptores de alumbrado habrán de ser del tipo intemperie (REBT ITC-BT 30).

La propuesta de este Plan Parcial para la infraestructura urbana de Alumbrado Público queda recogida en el Plano de Ordenación O-05.6.

CRITERIOS DE DISEÑO

Las características básicas a tener en cuenta en la red de alumbrado urbano a proyectar serán:

- El sistema debe ser ecoeficiente, por lo que se usarán lámparas LED y un sistema de telegestión punto de luz – aparato.
- Garantizar un nivel de iluminación suficiente para las necesidades previstas, y que ofrezca la máxima seguridad.
- Adquirir un confort visual.
- Primar la total seguridad en el servicio de alumbrado. Aspectos a contemplar, no sólo en el diseño de la red (establecimiento de potencias adecuadas), sino en la programación de las pautas de uso y mantenimiento a realizar en un futuro.
- Permitir una fácil orientación.
- Proporcionar un aspecto atractivo a las vías durante la noche.

De acuerdo con el Artículo 7.19. de la Normativa Alumbrado del P.G.O.U.

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán.

• Vías principales 20 Lux
• Vías secundarias e industriales 15 Lux
• Plazas, paseos y calles peatonales 15 Lux

El coeficiente de uniformidad será superior a cero con tres (0,3) en las Vías principales y superior a cero con veinticinco (0, 25) en el resto.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	70/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

2. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

3. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel e iluminación en los primeros quince (15) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras.

En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva

4. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas

MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento.
Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

5. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias denominadas ITC.NTE-IEE Instalaciones de electricidad, alumbrado exterior, para vías urbanas hasta un máximo de cuatro carriles de circulación, con anchuras normalizadas de 7, 9, 12, 14 y 17 metros; mediante lámparas de descarga de vapor de sodio a alta presión, sobre postes o báculos, quedando excluidas las vías peatonales, zonas ajardinadas y la red de suministro eléctrico.
NTE-IER Instalaciones para suministro y distribución de energía eléctrica a polígonos o zonas residenciales, desde la red general de la compañía suministradora hasta las acometidas a los centros de consumo.

USOS Y NECESIDADES DE SUMINISTRO

El uso de la zona proyectada será netamente urbana (viaria y aparcamientos). Se pretende iluminar adecuadamente las calles definida en planos, en cuanto que habrá de garantizarse que el nivel de iluminación será, como mínimo el recomendado por la normativa, para zonas.
Se establecerá como correcta una iluminación horizontal media según se refleja en las recomendaciones de la tabla siguiente:

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	71/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN

ACOMETIDA

Desde la red de distribución de baja tensión de la zona se efectuará la alimentación a la instalación de alumbrado público, a una tensión de 400V III y 50 Hz.
La acometida de abastecimiento (en baja tensión) será exclusiva desde el C.T. de la zona hasta la caja general de protección (C.G.P.) situada en monolito, donde estará el armario de ubicación del conjunto C.G.P. - módulo contador - cuadro de alumbrado público, y será tendida por la Compañía Suministradora de Electricidad.
ARMARIO

El armario será una construcción de fábrica de ladrillo al que llega la línea de acometida y del que parten las líneas de abastecimiento de energía eléctrica en baja tensión que constituyen los ramales de distribución que alimentan a los distintos receptores de alumbrado.
En el armario estarán instalados los siguientes elementos:

Caja general de protección (C.G.P.)
Módulo de medida. Contadores.
Dispositivo de mando y protección.

ARQUETAS DE REGISTRO

Se colocarán arquetas de registro del tipo normalizado para alumbrado público de 40x40 cm, construidas en fábrica de ladrillo o prefabricadas, que se utilizarán para registro, paso de cables y conexiones. Estas arquetas irán situadas al pie del armario y en los puntos donde se derivan los distintos ramales de distribución, así como a pie de las columnas tal como se indica en plano.

RAMALES DE DISTRIBUCIÓN

Del cuadro eléctrico donde están ubicados los dispositivos de mando y protección, partirán los distintos ramales de distribución que alimentaran los receptores de alumbrado. Estos ramales, situados a una profundidad de 0,40 m como mínimo del nivel del suelo, medidos desde la cota inferior del tubo serán tendidos por los instaladores autorizados contratados por la propiedad a tal efecto. En cruzamientos de calzada, la canalización, además de entubada ira hormigonada.

CONDUCTORES ACTIVOS

Los ramales de distribución estarán formados por conductores activos aislados. Estos conductores serán de cobre, tanto los ramales de distribución como las derivaciones. Las conexiones y derivaciones se realizarán en todos los casos mediante cajas de bornes adecuadas situadas dentro de los soportes de las luminarias, y a una altura mínima de 0,30 m del nivel del suelo o en arqueta registrable, que garantice, en ambos casos la continuidad, aislamiento y la estanqueidad del conductor.

La sección de los conductores a utilizar se determinará de forma que la caída de tensión entre el origen de la instalación y cualquier punto de utilización, sea, en el origen de la instalación, menor del 3% de la tensión nominal para reparto de alumbrado público. Esta caída de tensión

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	72/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

se calculará considerando alimentados todos los aparatos de utilización susceptibles de funcionar simultáneamente.

CONDUCTORES DE PROTECCIÓN

Los conductores de protección tendrán las mismas características que los conductores activos e irán instalados en la misma canalización que estos.

CANALIZACIONES FIJAS

Las canalizaciones fijas serán conformes a lo establecido en la norma UNE-EN 50.086 2-4 y tendrán un diámetro tal que permitan un fácil alojamiento y extracción de los cables o conductores aislados. Los tubos protectores serán de polietileno PE corrugados exterior y lisa interior en tendido subterráneo y un diámetro mínimo de 63 mm.

DISPOSICIÓN DE CANALIZACIONES

Las canalizaciones eléctricas no se situarán paralelamente por debajo de otras canalizaciones que puedan dar lugar a condensaciones, tales como las destinadas a conducción de agua, a menos que se tomen las disposiciones necesarias para protegerlas contra los efectos de estas condensaciones.

DISPOSITIVOS DE CONEXIÓN Y CORTE

Se instalarán dispositivos apropiados que permitan conectar y desconectar en carga en una sola maniobra, en toda instalación receptora en su origen, cualquier receptor y todo circuito auxiliar para mando o control, excepto los destinados a la tarificación de la energía.
Los dispositivos admitidos para la conexión en carga, son los interruptores, los cortacircuitos fusibles accionados por empuñaduras o cualquier otro sistema aislado que permita esta maniobra.

PROTECCIONES CONTRA SOBRECARGAS Y CORTOCIRCUITOS

Las protecciones contra las sobrecargas que pudieran producirse en la instalación están formadas por interruptores automáticos magnetotérmicos y c/c fusibles calibrados, calculados de forma que queda garantizado el límite de intensidad de corriente admisible en los conductores de los circuitos que protege.

El neutro se protegerá con interruptor automático de corte omnipolar.

En el origen de todo circuito se establecerá un dispositivo de protección contra cortocircuitos, admitiendo como tales dispositivos los fusibles de características de funcionamiento adecuadas y los interruptores automáticos con sistema de corte electromagnético.

PROTECCIONES CONTRA CONTACTOS DIRECTOS

Las partes activas en tensión estarán, siempre que se pueda, alejadas de las zonas de paso, y en todo momento, protegidas contra los contactos directos: aislamiento, cubre bornes, cuadros, envolventes, separaciones, etc.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	73/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA CONTACTOS INDIRECTOS

Se instalarán interruptores diferenciales para los circuitos de alumbrado, los cuales estarán conectados a tierra.
Estos aparatos provocan la apertura automática de la instalación cuando la suma vectorial de las intensidades que atraviesan los polos del aparato, alcanza un valor predeterminado.

PROTECCIONES CONTRA SOBRETENSIONES

Dependiendo de la situación que se presente, sea natural o controlada, o, según el grado de seguridad, se dispondrá de dispositivos de protección contra las sobretensiones transitorias en el origen de la instalación, que deben seleccionarse de forma que su nivel de protección sea inferior a la tensión soportada a impulsos de la categoría de los equipos y materiales que se prevé se vayan a instalar.

En nuestra instalación no será necesaria la protección contra sobretensiones puesto que toda nuestra instalación es enterrada.

RECEPTORES DE ALUMBRADO

En la conexión de los receptores de alumbrado a la red de distribución pública, en la modalidad subterránea, se emplearan como mínimo conductores activos de cobre aislados mediante POLIETILENO RETICULADO con aislamiento 0,6/1 KV.

SISTEMAS DE CONTROL REMOTO

Los circuitos de alumbrado que forman los ramales de distribución, serán conectados y desconectados mediante temporizador horario controlado por célula fotoeléctrica, con sus correspondientes contactores automáticos de paro-marcha. Se dispondrá, además, de un interruptor manual que permita el accionamiento de este sistema con independencia de los dispositivos citados.

PUESTA A TIERRA

Para la protección contra contactos eléctricos indirectos y que actúen los interruptores diferenciales, será necesaria la puesta a tierra de las masas de los receptores eléctricos.

La puesta a tierra se establece con objeto de limitar la tensión (24/50 V) que con respecto a tierra puedan presentar, por avería en un momento dado, las masas metálicas, asegurando la actuación de los dispositivos diferenciales y así eliminar el riesgo que supone un contacto eléctrico. Permitirá, así mismo, el paso a tierra de las corrientes de falta o defecto, y cerrarse por la tierra del neutro del transformador que alimenta la instalación.

La toma de tierra estará constituida por electrodo o electrodos en forma de pica, de material anticorrosivo, cuya masa metálica permanecerá enterrada en buen contacto con el terreno para facilitar el paso a este de las corrientes de defecto que puedan presentarse.
La toma de tierra de los soportes se realiza por conexión a una red de tierra común para todas las líneas que partan del mismo cuadro de protección medida y control, compuesta por pica de

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	74/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

cobre, enterrada a igual profundidad como mínimo, de la que saldrá para unir a cada farola por cable de cobre aislado.

Además, se instalarán un electrodo de puesta a tierra para cada grupo de 5 farolas como mínimo, y siempre en el primero y último de la línea. Estas conexiones a tierra se harán mediante pica de cobre enterrada a igual profundidad como mínimo, de la que saldrá para unir a cada farola por cable de cobre aislado, dentro de los báculos de las mismas (a partir de las cajas de conexión).
Las picas se instalarán efectuándose la unión mediante soldadura aluminotérmica. La conexión de los conductores de protección a las líneas de tierra se realizará mediante piezas de conexión de aprieto por rosca, de material inoxidable.

El valor máximo de los conjuntos de toma de tierra (pica y conductores) será de 30 ohmios en tiempo seco. En el caso de no poder conseguirse dicho valor, por las condiciones del terreno, se optará, o bien por colocar todos los interruptores diferenciales de alta sensibilidad, o bien por aumentar el número de picas hasta reducir la resistencia del conjunto.

POTENCIA ELÉCTRICA INSTALADA

La potencia eléctrica instalada es la correspondiente a la suma de las potencias de todos los receptores de alumbrado público.

La potencia eléctrica total considerada será 1,8 veces la potencia en vatios de las lámparas que alimentan, ya que los circuitos de alimentación de lámparas o tubos de descarga deberán estar provistos para transformar la carga debida a los propios receptores, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas.

En nuestro caso, el consumo total estimado es de 55,05 KW.

6.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

Ante la situación de liberalización real del mercado de las telecomunicaciones se prevé que en el desarrollo de los siguientes instrumentos de planeamiento y desarrollo del sector quede más definida dicha infraestructura, una vez se puedan ir consensuando con las diferentes compañías de telecomunicaciones.

Los Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial preverán las canalizaciones para la implantación de infraestructuras de telecomunicaciones en el dominio público, que garanticen el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias; en las condiciones establecidas en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Para ello, los proyectos de urbanización recabarán informe previo de la Administración competente en la materia sobre las características de la red y de cuantas compañías operen en la ciudad, sobre el interés de utilización de dichas infraestructuras y sus condiciones técnicas.

Se tratará de una red mallada subterránea de canalizaciones, con una serie de ramificaciones principales y secundarias que trascurrirán por el acerado, y que permitirán que las diferentes compañías doten al Sector del servicio necesario para todos los futuros usuarios que se instalen.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	75/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

La conexión de la nueva red de telecomunicaciones con las redes generales, se realiza en el área noroeste del ámbito.

La propuesta de este Plan Parcial para la infraestructura urbana de Telecomunicaciones queda recogida en el Plano de Ordenación O-05.7.

Según el marco legal recogido en el artículo 26 de la Ley General de Telecomunicaciones, se preverán las necesidades, en cuestiones de diseño, de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito de innovación.

La solución recomendada se ha basado en la coexistencia de varios Operadores de Telecomunicación en la U.E. y la conexión de sus Redes a los distintos Recintos de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), que será preciso proyectar para dar cumplimiento al Real Decreto-Ley 1/1998 y Reglamento que lo desarrolla publicado en Real Decreto 279/1999 de 22 de Febrero, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

Para la elaboración del proyecto se atenderá a lo dispuesto en el código de Buenas Prácticas.

Las características de la infraestructura para redes de comunicaciones electrónicas usará como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que son:

UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Canalizaciones subterráneas.
UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Arquetas y cámaras de registro
UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Tramos interurbanos
UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Líneas aéreas
UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Instalación en fachada

- **Criterios de diseño**

La conexión de la nueva red de telecomunicaciones con la redes generales, se podrá realizar por la misma parte sur del sector que lo hacen el resto de infraestructuras. Para ello, en este punto se recomienda prever en el futuro una arqueta tipo "D.

Se recomienda disponer una arqueta tipo D-H-III en cada esquina de calles, y en los inicios y finales de ramales principales. Desde estas arquetas se distribuye a las redes que dan servicio a las arquetas tipo M, preparadas para permitir las acometidas a cada parcela.

Las arquetas tipo D-H-III, que se recomienda colocar, permiten tener puntos para registrar la red, crear las diferentes conexiones y empalmes. Las arquetas serán estándar prefabricadas de material plástico homologado o de hormigón.

Cada arqueta de tipo D-H-III llevaría asociado un armario pedestal, donde las Operadoras ubicarán sus equipos activos o de interconexión. Bajo estos armarios se ejecutará un pedestal de hormigón a donde se anclará el armario, entrando por este elemento los tubos enterrados. Los armarios tendrán compartimentos independientes para cada Operadora.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	76/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Todos los conductos permitirán el paso de cables metálicos con capacidad máxima de 600 pares (calibre 0.405 mm.) con lo que la distribución de conductos para cada Operador será de 2 conductos para alojar 2 cables de hasta 600 pares cada uno, 1conducto para alojar 1 cable coaxial o cable de fibras ópticas para el servicio de CATV y 1 conducto de reserva. En la práctica, al existir dos posibles puntos de acometida distintos, la ocupación de conductos será inferior a la descrita. Estos conductos serán de polietileno corrugados con prisma de hormigón de revestimiento para protegerlos.

La solución recomendada se ha basado en la coexistencia de varios Operadores de Telecomunicación en la U.E. y la conexión de sus Redes a los distintos Recintos de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), que será preciso proyectar para dar cumplimiento al Real Decreto-Ley 1/1998 y Reglamento que lo desarrolla publicado en Real Decreto 279/1999 de 22 de Febrero.

6.6 RED DE GAS

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

El esquema diseñado acomete al sector desde la línea proyectada por el PGOU. Desde ésta parten los diferentes anillos que abastecen a cada una de las manzanas del conjunto.

La propuesta de este Plan Parcial para la infraestructura urbana de gas queda recogida en el Plano de Ordenación O-05.8.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	77/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

6.7 RED DE RECOGIDA NEUMÁTICA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

La Modificación Primera del PGOU recoge en su artículo 11.12 la obligatoriedad de incorporar una red de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos como integrante de las infraestructuras básicas en la urbanización de los nuevos sectores de uso residencial y/o terciario.

En este sentido, se describe a continuación por un lado la red de ámbito municipal y por otro la red propia planteada para el sector SR-14:

Red General Municipal:

Con el fin descrito en el primer párrafo de este punto, el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo promovió la realización de un proyecto para la implantación de un Sistema de Recogida Neumática de Residuos Urbanos en los suelos urbanizables del vigente PGOU. La adjudicación del concurso recayó en la UTE RARU-Mairena, la cual designó como redactor del proyecto al Ingeniero Industrial D. Luis Alberto Herrero Rodríguez, colegiado nº 3318 del Colegio Oficial de Ingenieros Industrial de Andalucía Occidental.

El objeto del proyecto era la implantación de una red general para permitir la recogida selectiva de dos fracciones de residuos urbanos, a la cual acometieran todos y cada uno de los sectores que se fueran desarrollando. Esta red general estaría a su vez conectada a centrales de recogida, en concreto dos, de modo que el sistema pudiera ir dando servicio al futuro vecindario.

Se conseguía así, además de la automatización de la recogida y transporte de estos residuos, la reducción en sus costes, la minimización del impacto visual, de ruidos y olores, y la flexibilidad en el sistema para la extensión a nuevos usuarios.

La Red General se concibe en dos redes independientes, cada una con su propia central de recogida. La red número 1 da servicio a los sectores ST-3, ST-4 y SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5 y SR-8, mientras que la red número 2 da servicio a los sectores SR-11, SR-12, SR-13, SR-14, SR-15, SR-9 y SR-6. Las Centrales de Recogida proyectadas se ubican en espacios de los sistemas generales, en concreto el ASGE-7 para la red nº 1 y el ASGE-8 para la red nº 2.

Es por tanto la red número 2 la que sirve al sector objeto del presenta Plan Parcial de Ordenación. Tiene un ramal en el viario límite entre los sectores SR-12 y SR-13, dando servicio al SR-12 y al SR-11, por la parte sur con un ramal por un viario del SR-13 para dar servicio a este sector y al SR-14, y por el lado oeste con otro ramal para dar servicio a los SR-9, SR-15 y SR-6. La acometida a la central nº 2 se lleva a cabo por un viario del SR-12, con una longitud aproximada de 3100 m y teniendo como condicionante externo el cruce con el arroyo Caño Real.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	78/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Red planteada para el sector:

La propuesta de este Plan Parcial para la infraestructura urbana de Recogida Neumática de Residuos queda recogida en el Plano de Ordenación O-05.9. En la misma se diseñan dos tuberías principales, una por cada una de los dos viarios interiores del sector, con las correspondientes acometidas a las parcelas. La conexión con la red general municipal es al norte del sector en el viario límite con el ASGE-8, donde ya alcanza la Central de Recogida nº 2.

Características generales del sistema de recogida neumática:

La red de transporte se desarrolla por el eje de los viales. Los trazados rectos no tendrán giros superiores a 5º, y las conexiones y transiciones se resolverán mediante codos entre los 15º y 90º.

La profundidad media (cota de asiento de la tubería) a la que discurre la red general es de unos 3'5 m en una zanja de 120 cm de ancho, debiendo resolverse los cruces con otras infraestructuras con separaciones horizontales y verticales entre los 60 y 80 cm. Los cambios de profundidad se hacen con pendientes nunca superiores a 15º.

De modo muy sintético, los elementos que componen el sistema son los siguientes:

- La central de recogida de basuras, donde además de depositarse y clasificarse cada una de las fracciones de residuos, se produce la corriente de aspiración de aire mediante turbo extractores.
- Las tuberías de transporte de residuos, que conectan la central con los buzones de vertido.
  Son tuberías de acero al carbono soldable, del tipo DIN ST 37.2 o de superior calidad, especialmente endurecido en sus piezas especiales: codos, transiciones,…
  Las mismas tienen un diámetro de aproximadamente 500 mm y un grosor de entre 6 (zonas rectas) y 8 mm (en zonas de especial abrasión), de modo que tengan la capacidad de soportar a lo largo de la vida de la instalación el tráfico y las cargas puntuales sobre la traza de la tubería.
  Se diseñan tramos rectos, y en caso de curvas, siempre con un radio mínimo de 1800 mm. Además llevarán una protección catódica para evitar su corrosión interior.
- Conductos auxiliares: para el funcionamiento del sistema son necesarios las siguientes conducciones que discurren paralelas a la tubería principal:
  - Canalización para alojamiento de cableado, mediante tubo de polietileno corrugado. Los cables eléctricos serán multipolares de 0'75 mm2 de sección.
  - Tubos de aire comprimido, en polietileno flexible, con una presión de trabajo mínima de 1 MPa.
- Válvulas de seccionamiento: albergadas en arquetas en los cruces de ramales y con el fin que su propio nombre indica.
- Válvulas de residuos: en los propios edificios, entre sus bajantes verticales y el comienzo de la red general, para ir almacenando las diferentes fracciones de residuos.
- Buzones de vertido: en los propios edificios o en la vía pública, próximos a éstos.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	79/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

- Válvulas de entrada de aire: en los extremos de los ramales de la red general con el fin de regular la entrada del elemento conductor del sistema.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	80/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

7. PLAN DE ETAPAS

El desarrollo del SR-14 "Caño Real", mediante el presente documento de Plan Parcial de Ordenación, estaba previsto para el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General Ordenación Urbanística de Mairena Aljarafe (Sevilla). Se prevé en una única etapa coincidente con el ámbito de la Unidad de Ejecución, estableciendo los siguientes hitos:

1. Presentación de proyecto de Bases y Estatutos. Dentro de los SEIS (6) meses siguientes a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
2. Constitución de la Junta de Compensación. DOS (2) meses desde la Aprobación de Bases y Estatutos.
3. Deberá presentarse el Proyecto de Reparcelación ante el órgano municipal competente para su tramitación en el plazo máximo de SEIS (6) meses, a contar desde la constitución de la junta de compensación.
4. Deberá presentarse el Proyecto de Urbanización ante el órgano municipal competente para su tramitación en el plazo máximo de SEIS (6) meses, a contar desde la constitución de la junta de compensación.
5. Las obras de urbanización del Sector se iniciarán en el plazo máximo de DOCE (12) meses a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, así como de cuantas autorizaciones sectoriales resulten preceptivas. Las obras se desarrollarán de conformidad a las fases definidas en el correspondiente proyecto, debiendo finalizar en un plazo máximo de CUATRO AÑOS (4) años a contar desde la Aprobación definitiva del Plan Parcial.
6. El plazo para solicitar las licencias de edificación para parcelas destinadas a vivienda libre será de VEINTE Y CUATRO (24) meses a contar desde la finalización de la obra de urbanización.
7. Se deberá obtener la Calificación Provisional de vivienda protegida en el plazo máximo de 60 meses desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.
8. Se solicitará la Calificación Definitiva de vivienda protegida en el plazo máximo de 45 meses a partir de la obtención de la Calificación Provisional de vivienda protegida.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	81/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Se contiene en este documento un avance de los gastos de urbanización, de acuerdo a la definición de los mismos del artículo 113 de la LOUA, y en base, al desarrollo de la obra urbanizadora que se contiene en este documento de Plan Parcial y a la valoración previa que se ha realizado de las indemnizaciones.

Una evaluación más precisa, se obtendrá una vez esté redactado el Proyecto de Urbanización y se disponga de la especificación completa y de su estado de mediciones.

Asimismo la valoración de las indemnizaciones se ajustará una vez se haya tenido acceso a todas las propiedades, y se contendrá con toda precisión en el Proyecto de Reparcelación.

1. URBANIZACIÓN LOCAL. Y CONEXIONES EXTERIORES.-

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO				
1- URBANIZACIÓN LOCAL Y CONEXIONES EXTERIORES				
1_1 URBANIZACIÓN LOCAL	TRABAJOS PREVIOS		39.664,80	
	MOVIMIENTOS DE TIERRA		348.753,60	
	FIRMES Y PAVIMENTACIONES		1.011.700,75	
	RED PARA INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN MEDIA TENSIÓN		187.348,01	
	INSTALACIÓN ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN		506.609,18	
	INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO		253.048,20	
	INSTALACIÓN ABASTECIMIENTO Y PCI		133.478,97	
	UINSTALACIÓNDE SANEAMIENTO		310.390,65	
	INSTALACIÓN DE TELECOMUNICAICIONES		139.951,36	
	INSTALACIÓN RED DE GAS NATURAL		71.444,19	
	INSTALACIÓN RIEGO		77.687,89	
	INSTALACIÓN REGOGIDA NEUMÁTICA		297.353,57	
	ESPACIOS LIBRES Y JARDINERÍA		113.071,06	
	MOBILIARIO URBANO Y EQUIPAMIENTO		138.826,79	
	OBRAS COMPLEMENTARIAS		99.167,00	
	SEÑALIZACIÓN VIARIA		39.664,80	
	CONTROL DE CALIDAD		59.497,20	
	SEGURIDAD Y SALUD		59.497,20	
	GESTIÓN DE RESIDUOS		79.329,60	
TOTAL PEM URBANIZACIÓN LOCAL			**3.966.484,82**	
1_2 CONEXIONES EXTERIORES	10% PEM LOCAL		**396.648,48**	
TOTAL PEM URBANIZACIÓN LOCAL+ CONEXIONES EXTERIORES			**4.363.133,30**	
PRESUPUESTO DE CONTRATA	GASTOS GENERALES	13%	567.207,33	

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	82/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

	BENEFICIO INDUSTRIAL	6%	261.788,00
PRESUPUESTO DE CONTRATA DE URBANIZACIÓN		**5.192.128,63**	**5.192.128,63**

2. INDEMNIZACIONES.- Según tasación

2- INDEMNIZACIONES		
TOTAL DE ONDEMNIZACIONES SEGÚN TASACIÓN	**289.143,00**	**289.143,00**

3. REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS, GESTIÓN, ANUNCIOS, TASAS, IMPUESTOS, ETC.-

3- REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS, GESTIÓN, ANUNCIOS, TASAS, IMPUESTOS ETC			
3_REDACCIÓN DOCUMENTOS ETC	1- TOPOGRAFÍA		**2.000,00**
	2-PLAN PARCIAL		**46.500,00**
	3- PROYECTO DE REPARCELACIÓN		**34.000,00**
	4- BASES Y ESTATUTOS		**8.500,00**
	5- PROYECTO URBANIZACIÓN Y CONEXIONES EXTERIORES		**198.625,00**
	6- DIRECCIÓN OBRAS URBANIZACIÓN		**85.125,00**
	6-1 COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD		
	7- PROYECTO DE DEMOLICIÓN		**6.000,00**
	8- CONTROL DE CALIDAD		**1.986,25**
	9- GERENCIA Y SECRETARÍA		
	10- TASACIÓN		**5.512,50**
	10-1 TASACIÓN	3.675,00	
	10-2 ACTUALIZACIÓN DE TASACIÓN	1.837,50	
	11- CONVENIO SEVILLANA ENDESA		**115.184,12**
	11-1 CONVENIO	90.199,00	
	11-2 ACTUALIZACIÓN DE CONVENIO IPC	24.985,12	
	12- NUEVO DEPÓSITO ALJARAFESA		**76.250,00**
	13- CONVENIO ALJARAFESA		**75.011,55**
	13-1 CONVENIO	60.886,00	
	13-2 ACTUALIZACIÓN DE CONVENIO IPC	14.125,55	
	14- GASTOS DE GESTIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN		**228.905,00**
	15- GASTOS FINANCIEROS		**264.405,88**
	15-1 APERTURA DE AVAL	2.617,88	

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	83/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

	15-2 GASTO TRIMESTRAL (20 TRIM)	261.788,00		
	16- ANUNCIOS, TASAS E IMPUESTOS		**204.793,00**	
	17- SEGUROS		**2.936,00**	
TOTAL REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS, GESTIÓN, ANUNCIOS, TASAS, IMPUESTOS ETC			**1.355.734,30**	**1.355.734,30**

4. <u>CONTRIBUCIÓN A SISTEMAS GENERALES.-</u>

4 - CONTRIBUCIÓN A SISTEMAS GENERALES		
CONTRIBUCIÓN PREVISTA A SISTEMA GENERAL	**3.760.273,00**	
ACTUALIZACIÓN CON IPC		
TOTAL DE CONTRIBUCIÓN A SISTEMAS GENERALES	**3.760.273,00**	**3.760.273,00**

5. <u>DEMOLICIONES.-</u> Según tasación

5 - DEMOLICIONES		
DEMOLICIÓN SEGÚN TASACIÓN		
TOTAL DE DEMOLICIÓN	**59.164,00**	**59.164,00**

6. <u>TOTAL.-</u>

RESUMEN ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	
1- URBANIZACIÓN LOCAL Y CONEXIONES EXTERIORES	**5.192.128,63**
2- INDEMNIZACIONES	**289.143,00**
3- REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS, GESTIÓN, ANUNCIOS, TASAS, IMPUESTOS ETC	**1.355.734,30**
4 - CONTRIBUCIÓN A SISTEMAS GENERALES	**3.760.273,00**
5 - DEMOLICIONES	**59.164,00**
TOTAL	**10.656.442,93**

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	84/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

9. MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR

El principal promotor es el grupo de la entidad financiera **ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA**, mayoritario en el presente Plan Parcial. Dispone de los Medios económicos suficientes para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos en el presente plan, a continuación se desglosan los medios:

Según el informe anual del año 2.016 del Grupo validado en la C.N.M.V.

9.1 RESULTADOS

La transformación comercial impulsa el crecimiento de los clientes vinculados y digitales

Santander avanzó durante 2016 en su estrategia de vinculación y fidelización de clientes en todos sus mercados con el lanzamiento de distintas estrategias y productos de alto valor añadido.

El Banco ha reforzado su oferta multicanal con nuevas aplicaciones para el móvil, desarrollo de la biometría y lanzamiento de nuevas facilidades de medios de pago en varios de sus mercados.

Todo ello permite que el número de clientes vinculados aumente en 1,4 millones (particulares +9% y empresas +29%) y el de clientes digitales en 4,3 millones, destacando el crecimiento de los clientes de banca móvil en un 53%.

Los ingresos comerciales crecen con recurrencia. Esfuerzo en costes y descenso de las dotaciones

La estrategia de vinculación permite que los ingresos comerciales crezcan en ocho de las lo unidades principales del Grupo, destacando la evolución de los ingresos por comisiones.

El plan de eficiencia permite absorber las inversiones en transformación comercial y los mayores costes regulatorios, con lo que los costes caen a perímetro constante y descontado la inflación. Santander se mantiene como una de las entidades más eficientes del mundo. Santander está en el top 3 por satisfacción de clientes en ocho de sus nueve países principales.

Crecimiento sólido del beneficio antes de impuestos y creación de valor para el accionista

El beneficio ordinario antes de impuestos crece un 12% (sin efecto de tipo de cambio) y sube en 9 de las lo principales unidades del Grupo. El beneficio atribuido sube un 4% hasta los 6.204 millones de euros.

La buena evolución de la cuenta de resultados permite a Santander cumplir con los principales objetivos financieros y consolidarse como uno de los bancos europeos con mejor rentabilidad para el accionista.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	85/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

9.2 BALANCE

Expansión de la actividad en un entorno desafiante

En un entorno económico de bajos tipos de interés y economía en recuperación, Santander mantiene un crecimiento constante de la actividad comercial, tanto en crédito como en recursos, en prácticamente todos sus mercados, apoyando a sus clientes empresas en sus planes de expansión y ayudando a sus clientes particulares a satisfacer sus necesidades financieras.

Mejora de los ratios de calidad crediticia

Santander mantiene su tradicional prudencia en riesgos y continúa la mejora de la morosidad y aumento de la cobertura. El coste del crédito continúa en descenso y se sitúa ya en línea con los objetivos anunciados al mercado.

Fortaleza de capital apoyada en generación orgánica

Santander mantiene sólidas ratios de capital adecuadas al modelo de negocio, estructura de balance y perfil de riesgo. La generación de capital (3.363 millones de euros en2016) permite elevar el capital, financiar el crecimiento del negocio y aumentar el pago de dividendo en efectivo.

9.3 RECURSOS

Tal y como expone el informe anual- Los Recursos propios computables ascienden a 81.584 millones de euros un 7,1% más que el año anterior

Recursos propios computables (*fully loaded*)*
Millones de euros

	2016	2015	Variación absoluta	%	2014
Capital y reservas	101.437	98.193	3.244	3,3	93.748
Beneficio atribuido	6.204	5.966	238	4,0	5.816
Dividendos	(2.469)	(2.268)	(201)	8,8	(1.014)
Otros ingresos retenidos	(16.116)	(15.448)	(668)	4,3	(11.468)
Intereses minoritarios	6.784	6.148	636	10,3	4.131
Fondos de comercio e intangibles	(28.405)	(28.254)	(151)	0,5	(29.164)
Acciones propias y otras deducciones	(5.368)	(5.633)	265	(4,7)	(5.767)
Core CET1	**62.068**	**58.705**	**3.363**	**5,7**	**56.282**
Preferentes y otros computables T1	5.767	5.504	262	4,8	4.728
Tier 1	**67.834**	**64.209**	**3.625**	**5,6**	**61.010**
Fondos de insolvencia genéricos e instrumentos T2	13.749	12.000	1.749	14,6	7.561
Recursos propios computables	**81.584**	**76.209**	**5.375**	**7,1**	**68.570**
Activos ponderados por riesgo	588.088	583.917	4.171	0,7	583.366
CET1 capital ratio	**10,55**	**10,05**	**0,50**		**9,65**
T1 capital ratio	**11,53**	**11,00**	**0,53**		**10,46**
Ratio de capital total	**13,87**	**13,05**	**0,82**		**11,75**

(*).- En 2014, dato proforma incluyendo ampliación de capital de enero de 2015

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	86/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

9.4 RATING AGENCIAS DE CALIFICACIÓN:

Tal y como expone el informe anual- Los Recursos propios computables ascienden a 81.584 millones de eurOs un 7,1% más que el año anterior.

AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

- El acceso del Grupo a los mercados de financiación mayoristas, así como el coste de las emisiones depende, en parte, de las calificaciones de las agencias de *rating*.
- Las agencias de calificación revisan periódicamente los *ratings* del Grupo. La calificación de la deuda depende de una serie de factores endógenos de la entidad (solvencia, modelo de negocio, capacidad de generación de resultados...) y de otros exógenos relacionados con el entorno económico general, la situación del sector y del riesgo soberano de las geografías donde opera.
- Durante 2016, las agencias DBRS, Fitch, Moody's y Standard & Poor´s han confirmado las calificaciones, en todos los casos con perspectiva estable. En 2017, Standard & Poor´s ha vuelto a confirmar las calificaciones, mejorando la perspectiva de estable a positiva.

Agencias de calificación

	Largo plazo	Corto plazo	Perspectiva
DBRS	A	R-1 (bajo)	Estable
Fitch Ratings	A-	F2	Estable
Moody's	A3	P-2	Estable
Standard & Poor´s	A-	A-2	Positiva
Scope	A+	S-1	Estable

10. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El sector SR-14 tiene una superficie de suelo de **95.377 m2s.** Aplicando un coste estimado de 44 €/m2s (según fuentes del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en referencia a precios de urbanización), resulta un Presupuesto de Ejecución Material de:

1- URBANIZACIÓN LOCAL Y CONEXIONES EXTERIORES			
1_1 URBANIZACIÓN LOCAL	TRABAJOS PREVIOS		39.664,80
	MOVIMIENTOS DE TIERRA		348.753,60
	FIRMES Y PAVIMENTACIONES		1.011.700,75
	RED PARA INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN MEDIA TENSIÓN		187.348,01
	INSTALACIÓN ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN		506.609,18
	INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO		253.048,20
	INSTALACIÓN ABASTECIMIENTO Y PCI		133.478,97
	UINSTALACIÓNDE SANEAMIENTO		310.390,65
	INSTALACIÓN DE TELECOMUNICAICIONES		139.951,36
	INSTALACIÓN RED DE GAS NATURAL		71.444,19
	INSTALACIÓN RIEGO		77.687,89
	INSTALACIÓN REGOGIDA NEUMÁTICA		297.353,57

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	87/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

	ESPACIOS LIBRES Y JARDINERÍA		113.071,06	
	MOBILIARIO URBANO Y EQUIPAMIENTO		138.826,79	
	OBRAS COMPLEMENTARIAS		99.167,00	
	SEÑALIZACIÓN VIARIA		39.664,80	
	CONTROL DE CALIDAD		59.497,20	
	SEGURIDAD Y SALUD		59.497,20	
	GESTIÓN DE RESIDUOS		79.329,60	
TOTAL PEM URBANIZACIÓN LOCAL			**3.966.484,82**	
1_2 CONEXIONES EXTERIORES	10% PEM LOCAL		**396.648,48**	
TOTAL PEM URBANIZACIÓN LOCAL+ CONEXIONES EXTERIORES			**4.363.133,30**	
PRESUPUESTO DE CONTRATA	GASTOS GENERALES	13%		567.207,33
	BENEFICIO INDUSTRIAL	6%		261.788,00
PRESUPUESTO DE CONTRATA DE URBANIZACIÓN			**5.192.128,63**	**5.192.128,63**

Respecto a las **acometidas de los suelos dotacionales**, y las **conexiones exteriores** que sean por cargo del sector, podemos estimar que se producirá un incremento aproximado del **10% de los costes de ejecución material del Sector,** por lo tanto:

3.966.484,82 € x 10% (conexiones) = 396.648,48 € (2)

- **Costes urbanización interior 3.966.484,82 € (1)**
- **Costes conexiones exteriores 396.648,48 € (2)**

PEM TOTAL (1) + (2) 4363.133 €

Por lo tanto, si el PEM de la obra se estima en **4363.133 €** el Precio de Contratación de la misma PC, sería:
PC = PEM x 119**%**

PRESUPUESTO DE CONTRATACION (PC) = 5.192.128,63

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	88/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

8.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS VALORACIÓN DEL MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman de la siguiente manera:

Viarios:

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquéllas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcenes, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc.), señalización y equipamiento, instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Existen varios ratios para valorar el coste de mantenimiento, como el utilizado por la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras (ACEX), que estima que, para su correcta conservación habría que destinar al año el 2% del valor total de la inversión.

Así, se calcula el coste de mantenimiento de las infraestructuras viarias:

Coste de urbanización por Contrata: **5.192.128,63€**

Coste estimado de mantenimiento: **103.842,57€/año**.

Abastecimiento y saneamiento:

Los servicios de agua y alcantarillado en el municipio son gestionados por la empresa EMASESA.

Las obras de implantación de la infraestructura serán sufragadas por el Promotor de la Innovación, por lo cual no suponen coste para la Administración Pública.

Desde la recepción de las obras por parte de dicha compañía y la puesta en marcha del servicio, ALJARAFESA se hace cargo de la gestión integral del servicio. Así, mediante la imposición de tarifas al servicio de abastecimiento y saneamiento, se sufraga junto con la prestación del servicio propiamente dicho, el coste de puesta en marcha y mantenimiento del mismo.

De manera orientativa y en base a la experiencia acumulada, se puede definir una repercusión por vivienda anual, que se define en aproximadamente 25 €/vivienda y año, lo que supone un valor de **11.300 €/año.**

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	89/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Infraestructuras eléctricas:

Al igual que ocurre con abastecimiento y saneamiento, será la Compañía Suministradora de Electricidad, en este caso Sevillana Endesa, la que se encargue de la gestión, operación y mantenimiento del sistema, una vez ejecutada la infraestructura por el Promotor con cargo a las obras de Urbanización, y recepcionada por dicha compañía.

No obstante, y del mismo modo, de manera orientativa se puede definir una repercusión por vivienda anual, que se define en aproximadamente 10 €/vivienda y año, lo que supone un valor de **4.520 €/año.**

Alumbrado público:

El coste energético de las luminarias de alumbrado público, incluyendo lógico mantenimiento y las necesarias reposiciones, conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 15 €/viv, lo que supone un valor de **6.780 €/año.**

Sistemas de espacios libre y zonas verdes:

El coste de mantenimiento de las zonas verdes públicas conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 2,5 €/m2 de media, dado que en el sector se pretende la implantación de técnicas de sostenibilidad y eficiencia en plantación y regadío, lo que supone un valor de **29.420 €/año.**

Total gastos mantenimiento: **155.920,07 €**

8.2 DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN

En este punto, se identifican los ingresos que obtiene la Administración, y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo del nuevo sector urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, cabe destacar:

- Operaciones corrientes:

o Impuestos directos (impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).

o Impuestos indirectos (recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc).

o Tasas y otros ingresos (ventas por patrimonio, tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc).

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	90/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

o Ingresos patrimoniales (rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc)

- Operaciones de capital (enajenaciones de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc.): Esta opción dependerá de la iniciativa del propio Ayuntamiento.

Por todo lo anterior, el desarrollo del sector traerá consigo una serie de beneficios económicos al Ayuntamiento en forma de impuestos, como:

- Impuestos de un único pago: Serán aquellos que solamente se abonarán una sola vez.

o Licencias de obras e impuesto de construcciones, según ordenanzas fiscales:

Total Viviendas: 452 uds

Licencia media por vivienda: 3.100 €/viv

Ingresos por Licencias de viviendas: **1.401.200 €**

Total Ingresos por Licencias: **1.401.200 €**

En aplicación del plan de etapas la previsión es que estos ingresos se produzcan de manera escalonada durante los aproximadamente tres años posteriores a la finalización de las obras de urbanización. Con ello resulta:

Ingresos por pago único: **467.067 €/año**

- Impuestos periódicos: Son aquellos que se abonan periódicamente y repercuten sobre aquellas infraestructuras que necesitan una mayor conservación y mantenimiento:

o Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Cuota media anual: 200 € /viv

Ingresos por IBI de viviendas: **90.400 €**

o Impuesto de Circulación de Vehículos (Se estima 1 vehículo / vivienda).
Cuota media anual: 110 €/vehículo
Ingresos por IC de vehículos: **49.720 €**

o Tasa de recogida de basuras:
Cuota media anual: 150 € /viv
Ingresos por tasas basuras: **67.800 €**

Total Ingresos por Impuestos periódicos: **207.920 €/año**

De los análisis anteriores se extrae una cifra global de ingresos de **674.987 €/año** que como consecuencia de la actuación se genera para la Administración durante los primeros tres años posteriores a la finalización de las obras de urbanización, pero que tras dicho periodo resultará

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	91/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

de manera estable en **207.920 €/año**. Desde el punto de vista de ingreso estable por habitante resulta un valor aproximado de **153,3 €/hab** o su equivalente por vivienda de **460 €/viv.**

8.3 CONCLUSIÓN. EL BALANCE ECONÓMICO.

Atendiendo a estos datos se determina el coste de las infraestructuras y servicios, así como los ingresos que la Hacienda Pública obtiene como consecuencia del desarrollo del sector.

Las cifras resultantes indican un resultado, positivo o negativo, que permite sacar las conclusiones sobre el impacto que la actuación de urbanización tiene sobre la Hacienda de la Administración afectada, y por tanto determinar la sostenibilidad o no de la actuación.

Para ello se determina el balance de los resultados:

Ingresos estables: 207.920 €/año

Gastos: 155.920,07 €/año

Balance: **51.999,93 €/año**

Atendiendo a los parámetros indicados, se puede concluir que el impacto en la Hacienda Pública Local de la actuación es claramente positivo, dado que los ingresos anuales que genera son superiores a los gastos que a ésta le suponen los costes de mantenimiento y prestación de sus servicios.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	92/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

NORMATIVA URBANÍSTICA.

PREÁMBULO

TITULO I GENERALIDADES.

TITULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL ÁREA

TITULO III ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

TITULO IV CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.

TITULO V CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

TITULO VI CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS, SISTRMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES, VIARIOS Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS

TITULO VI CONDICIONES AMBIENTALES.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	93/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	94/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

PREÁMBULO

TITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto el establecimiento de la Ordenación **Pormenorizada,** de los suelos del Sector SR-14.
La delimitación del Sector se contiene en la documentación gráfica del Documento Plano de Información I-01.

Artículo 2. Ámbito.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el Sector SR-14 del PGOU de Mairena del Aljarafe.

Artículo 3. Naturaleza.

El presente Plan Parcial posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.

Artículo 4. Vigencia.

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones establecidas por el Art. 36.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 5. Obligatoriedad.

El presente Plan Parcial obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	95/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Artículo 6. Documentación de del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

I. MEMORIA GENERAL (INCLUIDO ESTUDIO ECONÓMICO)
II. NORMATIVA URBANÍSTICA
III. PLANOS
IV. RESUMEN EJECUTIVO

Los distintos documentos integran una unidad coherente, siendo todos vinculantes, en función del alcance de sus contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos, y deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos establecidos en la Memoria.

Artículo 7. Interpretación.

1. Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (Art. 3.1. Código Civil).

2. La interpretación de la misma corresponde a los órganos urbanísticos del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

3. Los órganos urbanísticos competentes del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este documento, en la forma prevista en el vigente Planeamiento General de Mairena del Aljarafe.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	96/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

TITULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL ÁREA

Artículo 8. Régimen del Suelo Urbanizable

1. El PGOU de Mairena, clasifica este suelo como Urbanizable Sectorizado.

2. En consecuencia, el contenido urbanístico legal del derecho de los propietarios de este suelo, será el correspondiente a esta clasificación, de acuerdo a lo regulado en el Capítulo II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. (Ley 7/2002, de 17 de Diciembre).

El artículo 50.D de la LOUA, establece los derechos de los propietarios de este suelo.

- La Administración no tiene previsto la ejecución pública directa del planeamiento de este suelo.
- El artículo 51. A y B LOUA, establece los deberes de los propietarios de este suelo, siendo en este caso, privado, el sistema de ejecución previsto.
- El artículo 53 LOUA, establece el régimen de este suelo en tanto no cuente con ordenación pormenorizada.
- Una vez se obtenga la aprobación definitiva del Plan Parcial, el régimen urbanístico aplicable será el que se contiene en el artículo 54 de la LOUA.
- El aprovechamiento medio del Área de Reparto al que pertenece este suelo (2º Cuatrienio) es de 0,431788 UA/m².
- Asimismo serán de aplicación a estos suelos todas las determinaciones del Capítulo III, del Titulo XI del PGOU de Mairena: “Régimen del Suelo Urbanizable”.

3. En caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de edificación, se comunicará la aparición de los mismos a la Consejería de Cultura, y se paralizará cautelarmente la zona afectada, en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
4. Asimismo, el aprovechamiento bajo rasante que otorga el Plan Parcial al propietario de la parcela quedará suspendido, y se delimitará el nuevo aprovechamiento que puede materializarse y patrimonializarse por el titular, y que será el compatible con los citados restos arqueológicos

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	97/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Artículo 9. Conservación de la urbanización

Una vez terminadas las obras de urbanización los propietarios deberán constituir una entidad urbanística de conservación cuya vigencia permanecerá hasta la terminación de la construcción de las edificaciones previstas y sea concedida la primera ocupación. En el momento en que se construya un edificio de una parcela, el porcentaje de participación que le corresponda a dicha parcela en la entidad urbanística de conservación pasará a ser responsabilidad del Ayuntamiento.

Artículo 10. Programación.

El desarrollo del SR-14 "Caño Real", mediante el presente documento de Plan Parcial de Ordenación, estaba previsto para el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General Ordenación Urbanística de Mairena Aljarafe (Sevilla). Se prevé en una única etapa coincidente con el ámbito de la Unidad de Ejecución, estableciendo los siguientes hitos:

1. Presentación de proyecto de Bases y Estatutos. Dentro de los SEIS (6) meses siguientes a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
2. Constitución de la Junta de Compensación. DOS (2) meses desde la Aprobación de Bases y Estatutos.
3. Deberá presentarse el Proyecto de Reparcelación ante el órgano municipal competente para su tramitación en el plazo máximo de SEIS (6) meses, a contar desde la constitución de la junta de compensación.
4. Deberá presentarse el Proyecto de Urbanización ante el órgano municipal competente para su tramitación en el plazo máximo de SEIS (6) meses, a contar desde la constitución de la junta de compensación.
5. Las obras de urbanización del Sector se iniciarán en el plazo máximo de DOCE (12) meses a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, así como de cuantas autorizaciones sectoriales resulten preceptivas. Las obras se desarrollarán de conformidad a las fases definidas en el correspondiente proyecto, debiendo finalizar en un plazo máximo de CUATRO AÑOS (4) años a contar desde la Aprobación definitiva del Plan Parcial.
6. **El plazo para solicitar las licencias de edificación para parcelas destinadas a vivienda libre será de VEINTE Y CUATRO (24) meses a contar desde la finalización de la obra de urbanización.**
7. **Se deberá obtener la Calificación Provisional de vivienda protegida en el plazo máximo de 60 meses desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.**

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	98/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

8. **Se solicitará la Calificación Definitiva de vivienda protegida en el plazo máximo de 45 meses a partir de la obtención de la Calificación Provisional de vivienda protegida.**

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	99/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

TITULO III

ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 1. ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 11. Obligatoriedad en la redacción de estudios de detalle

Será necesario redactar Estudio de Detalle en los siguientes supuestos:

1. Cuando se plantee la edificación parcial de una de las parcelas definidas en el Plan Parcial, y no se tramite Proyecto Básico de edificación de la totalidad de la parcela.
2. Cuando se desee efectuar trasvases de edificabilidad y nº de viviendas entre parcelas del Plan Parcial.
3. Cuando se desee trazar nuevo viario secundario ó establecer o modificar, la localización pormenorizada del suelo dotacional público.
4. Cuando se desee adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes, definidas en el Plan Parcial, el trazado local del viario secundario o la localización del suelo público dotacional.

Artículo 12. Condiciones generales.

1. Los Estudios de Detalle en el ámbito del presente Plan Parcial, conforme al Art. 15 de la LOUA, podrán formularse con la finalidad de:

    a. Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en este Plan Parcial, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos.

    b. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan Parcial, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

    c. Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de aquellas parcelas identificadas en la presente Innovación con Ordenación pormenorizada que precisan de Estudio de Detalle, y con sujeción a las presente Normas.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	100/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Artículo 13. Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle.

1. En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del presente Plan Parcial y las siguientes condiciones:

   a. Distribuir la entera edificabilidad asignada.
   b. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
   c. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

2. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

   a. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
   b. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
   c. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
   d. Se procurará respetar en la medida de lo posible los árboles existentes incorporándolos al espacio a libre. No obstante, aquellos que deban necesariamente ser desplazados se procurará su trasplante, y de no ser posibles deberán ser objeto de sustitución por idéntica masa arbórea.
   e. Los cerramientos o vallados de las propiedades privadas recayentes a un espacio público liberado por un Estudio de detalle, tendrán las características que se señalan en estas Ordenanzas.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	101/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

CAPÍTULO 2. PARCELACIONES.

Artículo 14. Parcelación urbanística.

1. Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la Ordenación pormenorizada

2. La parcela mínima será la establecida en cada caso en las condiciones particulares de la presente Ordenación.

3. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

Artículo 15. Proyectos de Parcelación.

Los proyectos de parcelación contendrán la documentación requerida por las Normas Urbanísticas del PGOU de Mairena del Aljarafe.

CAPITULO 3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Artículo 16. Desarrollo.

1. La ejecución material de las determinaciones del presente Plan Parcial se efectuarán mediante Proyecto de Urbanización.
2. El Proyecto de Urbanización será único para la totalidad del Sector.
3. Si en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización no estuviesen aprobados los Proyectos de Obra de los Viarios Sistemas Generales que rodean al Sector, el Proyecto de Urbanización contendrá previsiones sobre rasantes e infraestructuras de los mismos.
4. Aunque se indicarán con carácter no normativo, y a fin de producir la necesaria coordinación con las determinaciones del Sector, deberán ser consideradas por los redactores de los Proyectos de Obra de los Sistemas Generales.
5. En caso contrario, el Proyecto de Ejecución ajustará sus determinaciones a las de los Proyectos de Obra de esos Sistemas Generales.
6. El Proyecto de Ejecución desarrollará las determinaciones del Plan Parcial relativas a la urbanización con el grado de desarrollo suficiente para la ejecución de la obra, pudiendo ajustar sus determinaciones de manera justificada y siempre que no se altere la zonificación.
7. En este sentido, podrán ajustarse las rasantes definidas en el Plan Parcial y modificarse los trazados de redes de infraestructuras y las bases de cálculo recogidas en el Plan

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	102/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Parcial, siempre que se justifique su idoneidad, y en base al completo desarrollo que el Proyecto de Urbanización realiza respecto de las previsiones del Plan Parcial.

8. El Proyecto de Urbanización cumplirá con las determinaciones establecidas por las Compañías Suministradoras en su preceptivos Informes del Plan Parcial, así como con las Normas de diseño de estas empresas suministradoras.

Artículo 17. Documentación y prescripciones técnicas

1. El Proyecto de Urbanización cumplirá con las determinaciones establecidas en el PGOU en su Titulo 7. "Normas de Urbanización".

2. Los Proyectos de Urbanización, deberán de cumplir con lo estipulado en el Decreto 293/2009 de la Junta de Andalucía para la accesibilidad y eliminación de barreras.

Artículo 18. Gastos de urbanización.

1. A los efectos de determinar los costes de urbanización y su repercusión proporcional a los distintos propietarios en el desarrollo del sistema de actuación previsto, los gastos de urbanización incluirán al menos los siguientes conceptos:

   a. Redacción técnica del Proyecto de Urbanización.
   b. Redacción técnica del Proyecto de Reparcelación.
   c. Obras de vialidad, comprendiendo las de movimiento de tierras, explanación, compactación, afirmado y pavimentación de las calzadas, acerados, encintados y construcción de las canalizaciones en el subsuelo para los distintos servicios.
   d. Obras de instalación y funcionamiento del suministro de agua potable y su distribución domiciliaria, instalación de hidrantes contra incendios y de riego, así como las de saneamiento, pluviales y aguas negras, que incluyen la construcción de los colectores generales, en la proporción que le corresponda al área.
   e. Obras de suministro, conducción y distribución de energía eléctrica, así como la instalación completa de alumbrado público, de los servicios de telefonía y telecomunicaciones, y distribución de gas que se prevean.
   f. Obras de urbanización, plantación y jardinería de los espacios libres y vías públicas, incluyendo su amueblamiento urbano.
   g. Gestión del sistema de actuación previsto, incluidos los gastos financieros.
   h. Indemnizaciones que procedan legalmente a favor de titulares de derechos afectados por la ejecución del planeamiento y que sean incompatibles con éste.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	103/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

TITULO IV

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 19. Condiciones Generales de los Usos.

El Plan Parcial cumplirá con las determinaciones establecidas en el PGOU en su Titulo 5. "Regulación de Usos".

Artículo 20. Usos del Plan Parcial

1. Este Plan Parcial establece los siguientes usos pormenorizados.

    a. Residencial
    b. Terciario
    c. Sistemas de equipamientos, áreas libres y servicios urbanos

2. Dentro del uso pormenorizado residencial se establece la categoría de vivienda plurifamiliar. En función del régimen de venta se distingue entre vivienda libre y vivienda protegida.

3. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc. Para el uso pormenorizado terciario se establecen:

    a. Hospedaje.
    b. Comercio.
    c. Oficinas.
    d. Recreativo
    e. Hostelería.

4. Todos los usos mencionados cumplirán las condiciones que para los mismos se establecen en el Titulo V, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Mairena del Aljarafe. Asimismo cumplirán las condiciones establecidas para la zona en la que estén implantados, y que se contienen en el Titulo V de estas Normas Urbanísticas.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	104/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 21. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Las edificaciones que se proyecten en el ámbito de este Plan Parcial, se ajustarán a las determinaciones contenidas en el Titulo VI de las Normas del PGOU de Mairena del Aljarafe, "Condiciones Generales de la Edificación", en cumplimiento de lo establecido en el apartado 1, del artículo 6.1 de las NNUU del PGOU.

2. Estas Normas definen las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso al que se destinen, y por las Normas particulares de la zona en la que se localicen.

3. Los proyectos de edificación deberán resolver obligatoriamente la recogida neumática del edificio.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 22. Condiciones generales de urbanización

1. La urbanización cumplirá las condiciones que se establecen en el Titulo VII, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Mairena del Aljarafe, y sus ordenanzas reguladoras particulares.

    a. Respecto del artículo 7.19 del título, que hace referencia al alumbrado, será obligatoria la instalación de un sistema ecoeficiente de lámparas LED y un sistema de telegestión punto de luz - aparato.
    b. Se deberá ejecutar la urbanización de las instalaciones deportivas locales EQ-D1 Y EQ-D-2, en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, tal y como indica el artículo 11.12.b de las Normas Urbanística de Mairena del Aljarafe.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	105/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

TITULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

CAPITULO I. ÁREAS DE ORDENANZAS.

Artículo 23. Estructuración en Áreas de Ordenanzas.

Las manzanas residenciales se estructuran en tres Áreas de Ordenanzas:

1. Área de Ordenanza EAP. Parcelas de uso pormenorizado residencial plurifamiliar destinadas a viviendas protegidas en tipología de edificación abierta.

   - Constituidas por las parcelas: M1 y M2

2. Área de Ordenanza EAL. Parcelas de uso pormenorizado residencial plurifamiliar destinadas a viviendas libres en tipología de edificación abierta.

   - Constituidas por las parcelas: M3 y M4

3. Área de Ordenanza RC. Parcelas de uso pormenorizado residencial plurifamiliar constituyendo conjuntos residenciales de carácter unitario.

   - Constituida por la parcela: M5

CAPITULO II. ÁREA DE ORDENANZA EAP. PARCELAS DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR DESTINADAS A VIVIENDAS PROTEGIDA EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.

Artículo 24. Características particulares de las parcelas

1. Parcela M-1.

   a. Superficie de la parcela: dos mil cincuenta metros cuadrados de suelo (2.050 m²s)
   b. Máxima edificabilidad: siete mil doscientos cincuenta y ocho con cincuenta y cuatro metros cuadrados edificables. (7.258,54m² t).
   c. Coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta: tres con cincuenta y cuatro metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (3,54 m²t/m²s).

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	106/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

2. Parcela M-2.

   a. Superficie de la parcela: dos mil trescientos cincuenta y un metros cuadrados de suelo (2.351 m²s)
   b. Máxima edificabilidad: siete mil ochocientos ochenta y nueve con setenta metros cuadrados edificables. (7.889,70 m² t).
   c. Coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta: tres con treinta y seis metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (3,36 m²t/m²s).

Artículo 25. Condiciones particulares de parcelación.

No se permite la división de las parcelas definidas en el Plan Parcial con esta Calificación.

Artículo 26. Alineaciones y Retranqueos

1. Las edificaciones se situarán paralelas al lindero que da fachada al viario 1 en al menos el 60 % de su longitud. Al presentar el límite de las parcelas arcos de circunferencia se permitirá formalizar la edificación paralela a la línea recta aparente.

2. El retranqueo máximo al viario 1 y 2 será de tres metros, permitiéndose la alineación a vial.

3. Para el resto de linderos no se establecen alineaciones ni retranqueos.

Artículo 27. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima sobre rasante será del sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie de parcela.

Artículo 28. Construcciones auxiliares y espacio libre de parcela

Se permiten construcciones auxiliares en el espacio libre de edificación de la parcela para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones auxiliares, que computará a efectos de ocupación y no de edificabilidad, no podrá superar los 50 m², y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. El espacio libre de parcela resultante deberá ajardinarse en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se dotará de al menos un árbol en ese espacio libre de parcela por cada cincuenta (50) metros cuadrados de suelo libres de ocupación, cuya distribución será libre siempre y cuando se garantice espacios amplios de sombra.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	107/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Artículo 29. Ocupación bajo rasante.

Se permite la ocupación bajo rasante de hasta un total del 100 % de la parcela, para los usos de aparcamiento o almacén.

Artículo 30. Altura de las edificaciones.

1. La altura máxima de las edificaciones permitida será de PB+5, con una altura máxima de cornisa de 20 m.
2. La altura máxima de piso será de trescientos cincuenta (350) centímetros, salvo en planta baja que se permite hasta cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo 31. Construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

    a. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura de cumbrera en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Los espacios interiores bajo cubierta si expresamente lo autorizan las Normas de zona podrán ser habitables, si cumplen las condiciones de altura libre de piso del uso pormenorizado que corresponda, en un 50% de su superficie, salvo en viviendas unifamiliares, en las que el porcentaje se reduce al 25%, computando a efectos del computo del aprovechamiento, la superficie que tenga una altura libre superior a dos (2,00) metros.

    b. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de cuatro (4,00) metros sobre la altura de la cornisa, con una superficie construida máxima de treinta (30) metros cuadrados, para cada núcleo de escalera, y con una ocupación inferior al 15% de la planta, y nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a tres (3) metros de la alineación de fachada.

    c. También se autorizaran los áticos habitables con una altura máxima de cuatro (4,0) metros sobre la altura de cornisa, siempre y cuando su plano de fachada este retranqueado como mínimo tres metros (3m), respecto al plano de fachada del resto de plantas inferiores. En este caso los remates de escaleras ascensores y otros servicios técnicos, no podrán sobrepasar en ningún punto la altura máxima del ático.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	108/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

d. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en defecto el buen hacer constructivo.

e. Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2. Por encima de la altura máxima total que se obtenga no podrá admitirse construcción alguna, salvo los paneles de captación de energía solar.

Artículo 32. Cerramientos de parcela

1. No será obligatorio el cerramiento de parcela.
2. En el caso de dotar a las parcelas de cerramientos se ajustarán a las determinaciones contenidas en el artículo 6.84 de las NNUU del PGOU.
3. Para el caso de formación de muros de contención en la alineación exterior, como consecuencia de la topografía del terreno, se limita la altura de los mismos a 2 m sobre la rasante, y su acabado se realizará en hormigón visto, fábrica de ladrillo cara vista o aplacado de piedra natural.
4. Sobre estos muros se permitirá coronarlos con elementos de cerrajería de altura máxima 1,00 m.

Artículo 33. Condiciones particulares de uso.

1. El uso característico es el residencial plurifamiliar ó colectivo, caracterizado por desarrollarse en régimen de propiedad horizontal y disponer de elementos comunes para todas las viviendas incluidas en el edificio, y en régimen de vivienda protegida.

2. Sobre rasante, se permite, en plantas bajas, el uso terciario, como compatible, y en las siguientes categorías:
   a. Comercio, con las limitaciones del Artículo 5.20 de la NNUU del PGOU.
   b. Oficinas, en todas sus categorías, con las limitaciones del artículo 5.24 de las NNUU del PGOU.
   c. Hostelería, en la categoría “sin actividad musical”.

3. Bajo rasante, será obligado el uso de garaje-aparcamiento, en extensión suficiente para obtener la dotación de 1 plaza/100 m² construidos del uso residencial, ó 1 plaza por

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	109/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

vivienda, utilizándose el estándar más restrictivo, y 1 plaza/50 m² construidos de uso terciario.

4. Como uso complementario, se permite, en plantas sobre y bajo rasante, trasteros al servicio de las viviendas implantadas en la edificación.

CAPITULO III. ÁREA DE ORDENANZA EAL. PARCELAS DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR DESTINADAS A VIVIENDAS LIBRES EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.

Artículo 34. Características particulares de la parcela

1. Parcela M-3.

   a. Superficie de la parcela: cuatro mil cuatrocientos ochenta y cinco metros cuadrados de suelo (4.485,00 m²s).
   b. Máxima edificabilidad: nueve mil cuatrocientos metros cuadrados edificables. (9.400,00 m² t). De la cual como mínimo mil metros cuadrados edificables (1.000,00 m² t) serán obligatoriamente para uso terciario.
   c. Coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta: dos con diez metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (2,10 m²t/m²s).

2. Parcela M-4.

   a. Superficie de la parcela: cuatro mil cuatrocientos veintiséis metros cuadrados de suelo (4.426,00 m²s).
   b. Máxima edificabilidad: nueve mil cuatrocientos metros cuadrados edificables. (9.400,00 m² t). De la cual como mínimo mil metros cuadrados edificables (1.000,00 m² t) serán obligatoriamente para uso terciario.
   c. Coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta: dos con doce metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (2,12m²t/m²s).

Artículo 35. Condiciones particulares de parcelación.

No se permite la segregación de parcelas

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	110/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Artículo 36. Alineaciones.

1. Las edificaciones se situarán paralelas a los linderos de fachada que dan a viario en al menos el 60 % de su longitud, siguiendo las siguientes condiciones:

    a. Para la parcela M3 y M4 será obligatorio en el lindero que da a viario V1.
    b. Para la parcela M3 será obligatoria a su vez en uno de los dos linderos restantes que dan a viario (viario V2 y viario V3).

2. Al presentar el límite de las parcelas arcos de circunferencia se permitirá formalizar la edificación paralela a la línea recta aparente.

Artículo 37. Retranqueos.

1. Las plantas bajas que se destinen a uso terciario se deberán retranquear al menos 3 metros desde la línea de parcela.
2. En el caso de uso residencial en planta baja se establece un retranqueo máximo de tres metros al viario V1.
3. Será obligatorio el retranqueo de las edificaciones un mínimo de h/3, siendo "h" la altura de la edificación, siempre que linde con parcelas edificables, tal y como se grafía en el plano O-01.

Artículo 38. Soportales

Se permiten plantas porticadas en plantas bajas cuando estas se destinen a uso terciario, no computando a efectos de edificabilidad.

Artículo 39. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima sobre rasante será del sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela.

Artículo 40. Construcciones auxiliares y espacio libre de parcela

Se permiten construcciones auxiliares en el espacio libre de edificación de la parcela para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones auxiliares, que computará a efectos de ocupación y no de edificabilidad, no podrá superar los 50 m², y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. El espacio libre de parcela resultante deberá ajardinarse en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se dotará de al menos un árbol en ese espacio libre de parcela por cada

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	111/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

cincuenta (50) metros cuadrados de suelo libres de ocupación, cuya distribución será libre siempre y cuando se garantice espacios amplios de sombra.

Artículo 41. Ocupación bajo rasante.

Se permite la ocupación bajo rasante de hasta un total del 100 % de la parcela, para los usos de aparcamiento o almacén.

Artículo 42. Altura de las edificaciones.

1. La altura máxima permitida de las edificaciones será de PB +4. con una altura máxima de cornisa de 16,5 m.
2. La altura máxima de piso será de trescientos cincuenta (350) centímetros, salvo en planta baja que se permite hasta cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo 43. Construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

    a. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura de cumbrera en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Los espacios interiores bajo cubierta si expresamente lo autorizan las Normas de zona podrán ser habitables, si cumplen las condiciones de altura libre de piso del uso pormenorizado que corresponda, en un 50% de su superficie, salvo en viviendas unifamiliares, en las que el porcentaje se reduce al 25%, computando a efectos del computo del aprovechamiento, la superficie que tenga una altura libre superior a dos (2,00) metros.

    b. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de cuatro (4,00) metros sobre la altura de la cornisa, con una superficie construida máxima de treinta (30) metros cuadrados, para cada núcleo de escalera, y con una ocupación inferior al 15% de la planta, y nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a tres (3) metros de la alineación de fachada.

    c. También se autorizaran los áticos habitables con una altura máxima de cuatro (4,0) metros sobre la altura de cornisa, siempre y cuando su plano de fachada este retranqueado como mínimo tres metros (3m), respecto al plano de fachada del resto de plantas inferiores. En este caso los remates de escaleras ascensores

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	112/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

y otros servicios técnicos, no podrán sobrepasar en ningún punto la altura máxima del ático.

d. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en defecto el buen hacer constructivo.

e. Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2. Por encima de la altura máxima total que se obtenga no podrá admitirse construcción alguna, salvo los paneles de captación de energía solar.

Artículo 44. Cerramientos de parcela

1. No será obligatorio el cerramiento de parcelas.
2. En el caso de dotar a las parcelas de cerramientos se ajustarán a las determinaciones contenidas en el artículo 6.84 de las NNUU del PGOU.
3. Para el caso de formación de muros de contención en la alineación exterior, como consecuencia de la topografía del terreno, se limita la altura de los mismos a 2 m sobre la rasante, y su acabado se realizará en hormigón visto, fábrica de ladrillo cara vista o aplacado de piedra natural.
4. Sobre estos muros se permitirá coronarlos con elementos de cerrajería de altura máxima 1,00 m.

Artículo 45. Condiciones particulares de uso.

1. El uso característico es el residencial plurifamiliar ó colectivo, caracterizado por desarrollarse en régimen de propiedad horizontal y disponer de elementos comunes para todas las viviendas incluidas en el edificio, y en régimen de vivienda libre.
2. En planta baja, se localizará uso terciario, obligado, en la cuantía mínima que se especifica en los cuadros de características incluidos en el Plano de ordenación O-1 , en las siguientes categorías:
    a. Comercio, con las limitaciones del artículo 5.20 de las NNUU del PGOU.
    b. Oficinas, en todas sus categorías, con las limitaciones del artículo 5.24 de las NNUU del PGOU.
    c. Hostelería, en la categoría “sin actividad musical”.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	113/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

3. Para el Uso residencial y terciario será compatible:
    a. El Equipamiento comunitario según Capítulo V del Título V del PGOU de Mairena del Aljarafe (sea público o privado)
    b. En el caso de Equipamiento privado los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el capítulo 13 del título 10 del PGOU de Mairena del Aljarafe.

4. Bajo rasante, será obligado el uso de garaje-aparcamiento, en extensión suficiente para obtener la dotación de 1 plaza/100 m² construidos del uso residencial, ó 1 plaza por vivienda, -utilizándose el estándar más restrictivo-, y 1 plaza/50 m² construidos de uso terciario.
5. Como uso complementario, se permite, en plantas sobre y bajo rasante, trasteros al servicio de las viviendas implantadas en la edificación.
6. La titularidad del subsuelo de estas parcelas será privada, con las limitaciones establecidas en el artículo 6.32 de las NNUU del PGOU y en el artículo 49.3 de la LOUA.

CAPITULO IV. ÁREA DE ORDENANZA RC. PARCELAS DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CONSTITUYENDO CONJUNTOS RESIDENCIALES DE CARÁCTER UNITARIO. (RESIDENCIAL EN CONDOMINIO)

Artículo 46. Características particulares de la parcela

1. Parcela M-5.

    a. Superficie de la parcela: veinte y nueve mil doscientos veinte y nueve metros cuadrados de suelo (28.300,00 m²s)
    b. Máxima edificabilidad: dieciséis mil quinientos cuarenta y seis metros cuadrados edificables. (16.546,00 m² t). De la cual como mínimo dos mil treinta y nueve con cincuenta y dos metros cuadrados edificables (2.039,52 m² t) serán obligatoriamente para uso terciario.
    c. Coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta: cero con cincuenta y siete metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (0,57 m²t/m²s).

Artículo 47. Condiciones particulares de parcelación.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las siguientes condiciones:

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	114/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

a. Longitud mínima del lindero frontal: Cincuenta metros (50m)
b. Superficie mínima de parcela: 10.000 m²
c. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal. (50 m)

Artículo 48. Alineaciones.

1. Para la edificación residencial, no se establecen alineaciones obligatorias.
2. Las edificaciones destinadas a uso terciario privado tendrán alineación obligatoria al espacio libre EL-3 en al menos el sesenta por ciento (60%) de su longitud. Cumpliendo esta determinación, el movimiento de estas edificaciones terciarias será libre, siempre y cuando sea dentro del ámbito grafiado en el plano de ordenación O-1, en al menos un ochenta por ciento (80%).

Artículo 49. Retranqueos.

1. En cada planta las edificaciones deberán separarse de todos sus linderos una distancia mínima de un tercio de su altura, excepto de los linderos de fachada, en que esta separación se medirá a partir del eje de la calle, pudiendo en consecuencia llegar a materializarse sobre la alineación exterior, para los viarios V1, V3 y V4.
2. En el caso del lindero con el Sistema General Viario ASGV-17, se establecerá un retranqueo mínimo obligatorio de h/3.
3. Se establece un retranqueo máximo de tres metros para el uso terciario que linda con el espacio libre EL-3.

Artículo 50. Separación entre edificios

Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a un tercio de su altura.

Artículo 51. Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cincuenta (50%) de la superficie de parcela.
2. Se recomendará para la redacción de proyecto unitario de la parcela que se evite el tránsito de coches en el interior de la parcela sobre rasante, priorizando los tránsitos rodados bajo rasante. Para ello se establecerán zonas de aparcamiento localizadas para visitas.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	115/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Artículo 52. Construcciones auxiliares

Se permiten construcciones auxiliares en el espacio libre de edificación de la parcela para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones auxiliares, que computará a efectos de ocupación y no de edificabilidad, no podrá superar los 100 m², y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. El espacio libre de parcela resultante deberá ajardinarse en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se dotará de al menos un árbol en ese espacio libre de parcela por cada cincuenta (50) metros cuadrados de suelo libres de ocupación, cuya distribución será libre siempre y cuando se garantice espacios amplios de sombra.

Artículo 53. Ocupación bajo rasante.

Se permite la ocupación bajo rasante en las parcelas de hasta un total del 50 % de la parcela, para los usos de aparcamiento o almacén.

Artículo 54. Altura de las edificaciones.

1. La altura máxima de las edificaciones permitida será de PB +5, con una altura máxima de cornisa de 20 m.
2. La altura máxima de piso será de trescientos cincuenta (350) centímetros, salvo en planta baja que se permite hasta cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo 55. Construcciones por Encima de la Altura Máxima

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

    a. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura de cumbrera en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Los espacios interiores bajo cubierta si expresamente lo autorizan las Normas de zona podrán ser habitables, si cumplen las condiciones de altura libre de piso del uso pormenorizado que corresponda, en un 50% de su superficie, salvo en viviendas unifamiliares, en las que el porcentaje se reduce al 25%, computando a efectos del computo del aprovechamiento, la superficie que tenga una altura libre superior a dos (2,00) metros.

    b. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de cuatro (4,00) metros sobre la altura de la cornisa, con una superficie construida máxima de treinta (30)

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	116/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

metros cuadrados, para cada núcleo de escalera, y con una ocupación inferior al 15% de la planta, y nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a tres (3) metros de la alineación de fachada.

c. También se autorizaran los áticos habitables con una altura máxima de cuatro (4,0) metros sobre la altura de cornisa, siempre y cuando su plano de fachada este retranqueado como mínimo tres metros (3m), respecto al plano de fachada del resto de plantas inferiores. En este caso los remates de escaleras ascensores y otros servicios técnicos, no podrán sobrepasar en ningún punto la altura máxima del ático.

d. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en defecto el buen hacer constructivo.

e. Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2. Por encima de la altura máxima total que se obtenga no podrá admitirse construcción alguna, salvo los paneles de captación de energía solar.

Artículo 56. Cerramientos de parcela

1. No será obligatorio el cerramiento de parcelas.
2. En el caso de dotar a las parcelas de cerramientos se ajustarán a las determinaciones contenidas en el artículo 6.84 de las NNUU del PGOU.
3. Para el caso de formación de muros de contención en la alineación exterior, como consecuencia de la topografía del terreno, se limita la altura de los mismos a 2 m sobre la rasante, y su acabado se realizará en hormigón visto, fábrica de ladrillo cara vista o aplacado de piedra natural.
4. Sobre estos muros se permitirá coronarlos con elementos de cerrajería de altura máxima 1,00 m.
5. En el caso de cerramientos de parcelas edificadas hacia la vía pública o divisiones en zonas de jardín delantero o edificación aislada que no precisen muros de contención de tierras, se podrán realizar mediante muro ciego de altura media no superior a un metro (1,00 m.) y verja transparente con vegetación o árboles perimetrales.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	117/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Artículo 57. Condiciones particulares de uso.

1. El uso característico es el residencial plurifamiliar ó colectivo, caracterizado por desarrollarse en varios edificios, todos ellos en régimen de propiedad horizontal y disponer de elementos comunes para las viviendas incluidas en el condominio, y en régimen de vivienda libre, constituyendo conjuntos de carácter unitario.

2. En la parcela se localizará un uso terciario, obligado, en la cuantía mínima que se especifica en los cuadros de características incluidos en el Plano O-1. Su localización obligatoria será la grafiada en el plano de ordenación O-01 en al menos un 80% de la edificabilidad, colindando con el espacio libre EL-3.

   Las categorías de uso terciario serán las siguientes:

   a. Comercio, con las limitaciones del artículo 5.20 de las NNUU del PGOU.
   b. Oficinas, en todas sus categorías, con las limitaciones del artículo 5.24 de las NNUU del PGOU.
   c. Hostelería, en la categoría “sin actividad musical”.

3. Para el Uso residencial y terciario será compatible:
   a. El Equipamiento comunitario según Capítulo V del Título V del PGOU de Mairena del Aljarafe (sea público o privado)
   b. En el caso de Equipamiento privado los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el capítulo 13 del título 10 del PGOU de Mairena del Aljarafe.

4. Bajo rasante, será obligado el uso de garaje-aparcamiento, en extensión suficiente para obtener la dotación de 1 plaza/100 m² construidos del uso residencial, ó 1 plaza por vivienda, -utilizándose el estándar más restrictivo-, y 1 plaza/50 m² construidos de uso terciario, permitiéndose las circulaciones rodadas baja las edificaciones.

5. Como uso complementario, se permite, en plantas sobre y bajo rasante, trasteros al servicio de las viviendas implantadas en la edificación.

6. La titularidad del subsuelo de estas parcelas será privada, con las limitaciones establecidas en el artículo 6.32 de las NNUU del PGOU y en el artículo 49.3 de la LOUA.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	118/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

TITULO VI

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS, SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES, VIARIOS Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS

CAPITULO I. ÁREA DE ORDENANZA EQ. MANZANA DE USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO

Artículo 58. Identificación.

1. Se incluyen en este ámbito las áreas que como tales designa el PLANO O-01 ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE DESARROLLO, y que comprende los terrenos del Equipamiento Público definido en el presente Plan Parcial. Se aplicarán estas Normas a las parcelas calificadas en el plano O-01, con los siguientes usos pormenorizados:

a.	EQ-SIPS-D1 (Equipamiento SIPS Deportivo)	1.342 m²
b.	EQ-SIPS-D2 (Equipamiento SIPS Deportivo)	1.408 m²
c.	EQ-SIPS-D-C (Equipamiento SIPS Social Comercial)	1.815 m²
d.	EQ-E (Equipamiento Educativo)	6.005 m²

Artículo 59. Condiciones particulares.

1. Las edificaciones que se proyecten en estas parcelas y sus urbanizaciones complementarias, se ajustarán a las determinaciones del Capítulo 5 del Titulo 5 de las NNUU del PGOU y a las determinaciones de la normativa sectorial aplicable.

2. Las edificaciones tendrán una altura máxima de 3 plantas, y estarán retranqueadas de sus linderos medianeros un mínimo de 3 m, que deberán ajardinarse, para mantener la tipología ciudad-jardín utilizada de forma predominante en este Plan Parcial, con el objetivo de imprimir este carácter de ciudad-jardín a este desarrollo urbano, al que deben colaborar igualmente los equipamientos públicos.

3. La dotación de aparcamientos se ajustará a lo establecido en el artículo 5.43.3 de las NNUU del PGOU.

4. El resto de parámetros se dejan libres, salvo las limitaciones anteriormente reseñadas de la normativa de rango superior y la sectorial, con la finalidad de permitir la mayor flexibilidad posible a la gran cantidad de usos que pueden albergar, y por cuanto su carácter público garantiza su control.

5. Estos suelos son de dominio público.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	119/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

6. Es obligación del urbanizador ejecutar la urbanización de las instalaciones deportivas locales EQ-D1 Y EQ-D-2, en consonancia con los espacios libres.

CAPITULO II. ÁREA DE ORDENANZA EL. MANZANA DE USO PORMENORIZADO ESPACIO LIBRE

Artículo 60. Parcela de uso pormenorizado espacio libre.

1. Se incluyen en este ámbito las áreas que como tales designa el PLANO O 01, y que comprende los terrenos de áreas libres definidos en el presente Plan Parcial. Se incluyen en esta área de Ordenanza, las parcelas

    a. EL-1 67.032,00 m²
    b. EL-2 4.759,00 m²

Artículo 61. Condiciones de edificabilidad.

1. En parcelas de superficie superior a 2.500 m², y en relación a los usos deportivos y sociales permitidos en el artículo 5.30.1 de las NNUU del PGOU, las edificaciones correspondientes a esos usos se atendrán a las siguientes limitaciones:

    a. Su altura será de 1 planta

    b. La edificabilidad máxima de la suma de todas las edificaciones de esos usos implantados no superará 0,05 m²t/m²s de parcela neta.

2. Se permitirán asimismo elementos de instalaciones tales como monolitos de acometidas a infraestructuras, buzones de recogida de basura, y otros similares.

Artículo 62. Parcelación

No se permite las subdivisión por parcelación de las parcelas así calificadas.

Artículo 63. Diseño

1. El diseño y la ejecución de los jardines, cumplirán las condiciones que se recogen en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU, relativas a la elección de especies autóctonas, aptas para el clima y suelo de estos terrenos, a la reutilización del manto vegetal, a la utilización de sistemas eficientes de riego, y al mantenimiento de la topografía original del terreno, salvo las necesarias adaptaciones a las rasantes de los viarios circundantes.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	120/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

2. Las áreas peatonales con tratamiento duro no podrán exceder el 30% de la superficie total de las zonas calificadas como Espacios Libres

Artículo 64. Condiciones complementarias

1. El Proyecto de estos espacios se ajustará a las condiciones del Título V establecidos para este uso en el Capítulo VI de las NNUU del PGOU de Mairena.

2. Asimismo cumplirán las determinaciones contenidas en la normativa sectorial aplicable, en especial en las Áreas de Juegos de niños.

3. La ejecución del espacio libre EL-1 llevará implícita la ejecución de las parcelas deportivas EQ-D1 Y EQ-D-2.

CAPITULO III. ÁREA DE ORDENANZA VIARIO Y APARCAMIENTOS.

Artículo 65. Condiciones particulares

1. El Proyecto de Urbanización se ajustará a las condiciones establecidas para este uso, en el Capítulo VII del Titulo 5 de las NNUU del PGOU de Mairena, y a las determinaciones de la Normativa Sectorial aplicable.

2. Su diseño cumplirá con las determinaciones contenidas en el Titulo VII, "Normas de Urbanización" de las NNUU del PGOU, con las determinaciones establecidas en los planos correspondientes de este documento, y con el Decreto 293/2009 de Presidencia de la Junta de Andalucía sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

3. Se permite la situación de elementos de instalaciones en las aceras o en bandas de aparcamientos (con elevación de 14 cm del piso respecto de la cota de aparcamiento), tales como buzones de recogida de basuras, armarios de instalaciones, etc. . Estos elementos no podrán reducir los itinerarios practicables para minusválidos.

4. Las modificaciones que introduzca el Proyecto de Urbanización en el diseño del viario respecto de las determinaciones de este Plan Parcial, no podrán alterar la dotación de aparcamientos exigida en el artículo 11.27.3 de las NNUU del PGOU.

5. Estos suelos serán de dominio público.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	121/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

TITULO VII

CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 66. Criterios generales para los espacios libres

1. Se considera necesaria la integración de la vegetación existente en la actualidad. Para ello deberá priorizarse en los proyectos oportunos, la conservación del máximo número de pies arbóreos o arbustivos existentes frente a la introducción de otras especies.

2. Se mantendrán y mejorarán las escorrentías permanentes y estacionales que discurran por estos espacios. Los proyectos de ejecución contemplarán su regeneración hídrica y vegetal, interponiendo los dispositivos precisos para evitar la entrada de aguas residuales.

3. Con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, las acciones de reforestación necesarias se realizarán con especies arbóreas y arbustivas autóctonas propias de comunidades termomediterráneas.

4. Los espacios libres se diseñarán de manera que prime un mantenimiento reducido, concentrando el mantenimiento más consuntivo en las zonas más demandadas por el usuario (entrada, zonas de sombra, zonas de juegos, etc.…).

5. Para el desarrollo de las actuaciones del sistema de espacios libres (general o local), se recomienda la reutilización de los excedentes de tierras de valor agrológico que puedan generarse en las labores de urbanización.

6. Siempre que sea posible, se procurará la conectividad de las actuaciones del sistema general de espacios libres con los espacios libres locales próximos.

7. Las actuaciones de dotación de espacios libres locales habrán de contemplar equipamiento urbano para su mayor funcionalidad y aprovechamiento.

Artículo 67. Durante la fase de obras de construcción se adoptarán las siguientes medidas:

1. El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de construcción deberá planificarse utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población, evitando en lo posible el paso de camiones pesados y maquinaria por los núcleos de población. De igual forma, se limitarán al máximo las zonas a las que vaya a acceder

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	122/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

maquinaria pesada, restaurando las carreteras y caminos afectados por las obras, limpiando de barro y tierra las carreteras afectadas a fin de evitar accidentes.

2. Durante la ejecución de la urbanización se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de la aguas de escorrentía. Un inadecuado acondicionamiento de la salida de las aguas puede dar lugar a erosiones e inundaciones en zonas no deseables o encharcamientos bajando la calidad de los suelos agrícolas periféricos.

3. Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco (desde junio a mediados de octubre) para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de las mismas.

4. Si durante la fase de construcción y explotación se necesitasen préstamos de áridos o subproductos de cantería, estos se beneficiarán de canteras autorizadas, no extrayéndose nunca de otras zonas no autorizadas.

5. Durante la fase de obras se jalonarán y señalizarán estrictamente los límites de las zonas a transformar. Inclusive viarios de acceso y las áreas destinadas a instalaciones auxiliares.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	123/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	124/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

PLANOS

INFORMACIÓN

I-01. SITUACIÓN

I.02. PLANEAMIENTO VIGENTE.
- I.02.1 PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICIACIÓN DEL SUELO
- I.02.2 PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA GENERAL
- I.02.3 PLANEAMIENTO VIGENTE. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- I.02.4 PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE
- I.02.5 PLANEAMIENTO VIGENTE. AFECCIONES SECTORIALES.

I.03.TOPOGRAFÍA

I.04.ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

I.05.INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

ORDENACIÓN

O-01.ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE DESARROLLO.
0.02. ALINEACIONES Y RASANTES.
0.03. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.
0.04. SECCIONES VIARIAS
0.05. INFRAESTRUCTURAS
- O-05.1 INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO
- O-05.2 INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO
- O-05.3 INFRAESTRUCTURA DE RIEGO
- O-05.4 INFRAESTRUCTURA DE MEDIA TENSIÓN
- O-05.5 INFRAESTRUCTURA DE BAJA TENSIÓN
- O-05.6 INFRAESTRUCTURA DE ALUMBRADO
- O-05.7 INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES
- O-05.8 INFRAESTRUCTURA DE GAS
- O-05.9 INFRAESTRUCTURA DE RECOGIDA NEUMÁTICA DE RESIDUOS

O.06 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

O.07 IMAGEN NO VINCULANTE.

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	125/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	126/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

ANEXOS (EN DOCUMENTO SEPARADO)

1. CERTIFICADOS CATASTRALES
2. CONVENIO SSGG ADSCRITO
3. ACTA OCUPACION
4. CUMPLIMIENTO DECRETO 293/2009
5. RESPUESTA INFORMES SECTORIALES Y ALEGACIONES
6. CONVENIOS ALJARAFESA-ENDESA

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	127/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		

Código Seguro De Verificación:	lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	12/02/2019 08:41:35
Observaciones	DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL 24/01/2019. EL SECRETARIO.	Página	128/128
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lTI/ONmsipkJdmNMO/Yd+g==		