



GMU MAIRENA DEL ALJARAFE

ENTRADA

02/05/2023 14:12

1590

PROPUESTA DE DELIMITACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA
"PROMOLIVA"
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
MAIRENA DEL ALJARAFE.
PROPUESTA DE DELIMITACION

Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística A.T.U. Promoliva. MAIRENA DEL ALJARAFE.

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	1/20





PROPUESTA DE DELIMITACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA "PROMOLIVA", MAIRENA DEL ALJARAFE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

1. Antecedentes.
 - 1.1. Objeto y alcance del trabajo y autor del encargo.
 - 1.2. Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística. Procedimiento de Tramitación conforme a la LISTA
 - 1.3. Justificación de la Actuación de Transformación Urbanística, en base al Planeamiento Municipal y a la LISTA. Objetivos generales de la actuación.
2. Planamiento de desarrollo. Legislación de aplicación LISTA.
 - 2.1. Determinaciones del planeamiento General de Mairena del Aljarafe. PGOU y Adaptación Parcial a la LOUA.
 - 2.2. Determinaciones de la LISTA para las Actuaciones de Transformación Urbanística.
3. Estado actual.
 - 3.1 Usos y topografía.
 - 3.2 Propiedad del suelo
 - 3.3 Infraestructuras urbanas
5. Ordenación Propuesta.
 - 5.1. Edificabilidad, Densidad, Aprovechamiento.
 - 5.2 Justificación de las Dotaciones : Espacios Libres y Equipamientos
 - 5.3 Ordenación General. Usos, Volumetría.
6. Cuadro Resumen Ordenación.
7. Gestión y desarrollo del Plan de Reforma Interior.
 - 7.1. Iniciativa. Delimitación de la Unidad de Ejecución.
 - 7.2. Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
 - 7.3. Programación Temporal
8. Estudio Económico Financiero
9. Viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
02/05/2023 14:12
1590

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	2/20





MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes.

1.1. Objeto y alcance del trabajo y autor del encargo.

El presente documento tiene por objeto la justificación de la Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística ATU del espacio de las antiguas instalaciones de la empresa PROMOLIVA, en el casco urbano de Mairena del Aljarafe.

La parcela está situada , en el borde suroeste del Centro Histórico , en la zona de transición con los nuevos sectores de suelo urbanizable desarrollados por el PGOU al sur del Centro Histórico, sectores SR-10, y SR-8. Tiene frente de fachada hacia el oeste a la carretera de Mairena a Palomares, siendo sus límites, por el norte con la calle Guadilato, y por el sur con la Avda . de la Sabiduría , y con lindero trasero por el este con medianeras de fincas residenciales, y parcela de espacios libres públicos, con fachada a la calle Zarzalejo.

El Objeto es la Reforma interior de esta parcela de grandes dimensiones, con uso anterior industrial, actualmente vacía , pendiente de nuevo uso y nueva ordenación, insertada en la trama urbana consolidada al sur del centro histórico en un entorno residencial , en la zona de transición de los ensanches del centro Histórico con tipologías de viviendas adosadas de 2 plantas, y en continuidad con el Sector SR-10, desarrollado con tipologías de bloques residenciales extensivos con alturas de 6 y 4 plantas

La Superficie de la parcela es de : 15.662 m2 (catastro)

La Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística ATU se redacta por iniciativa y encargo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, como administración municipal responsable de los instrumentos de ordenación urbanística en el municipio, siendo el arquitecto redactor D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, arquitecto colegiado Nº 2.849 del Colegio de Arquitectos de Sevilla, como asesor técnico en materia de planeamiento de la GMU de Mairena del Aljarafe.

1.2. Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística, y delimitación del Área de Reforma Interior. Contenido documental y Procedimiento de Tramitación.

La LISTA establece en su Título II relativo a Actuaciones de Transformación Urbanística, los criterios para delimitar estas Actuaciones, correspondiendo al Plan de Ordenación Urbana la delimitación de actuaciones de mejora urbana y reforma interior.

Pero también contempla (Art. 25 LISTA), la posibilidad de que puedan delimitarse actuaciones de transformación urbanística por los propios instrumentos de ordenación detallada (por el PRI), previa propuesta de delimitación motivada.

En nuestro caso además la necesidad de realizar una Actuación de Transformación Urbanística, está fijada normativamente por la Adaptación Parcial a la LOUA.

La Lista establece en el Art.25 los contenidos mínimos y procedimiento de tramitación de la Propuesta de Delimitación; con un contenido básico de definición de las bases para el desarrollo de la actuación y una estimación de los costes de urbanización, su financiación y los plazos de ejecución; y con un procedimiento de aprobación por el Ayuntamiento (a completar en el Reglamento), que establece un periodo de información pública no inferior a un mes.

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE

ENTRADA

02/05/2023 14:12

1590

Código Seguro de Verificación

IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU

Fecha

02/05/2023 14:12:27

Normativa

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmante

SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA

Url de verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU>

Página

3/20





El Reglamento de la LISTA , desarrolla con mas detalle los contenidos de la Propuesta de Delimitación en su Artículo 44.

Artículo 44. Contenido de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación Urbanística.

1. El contenido de la propuesta de delimitación será el siguiente:

a) Memoria en la que se describa la actuación y se analice:

1º El ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78.

2º El ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83.

3º Análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

b) Ámbito propuesto, incluyendo los sistemas generales que se prevean adquirir y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.

c) Bases para la ordenación de la actuación de transformación urbanística que incluirá un esquema de la ordenación y una propuesta de, al menos, las siguientes determinaciones:

1º. Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad.

2º. Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación.

3º. Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes.

d) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística con una propuesta de las siguientes determinaciones:

1º. Carácter público o privado de la iniciativa.

2º. Modalidad de gestión prevista.

3º. Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.

Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación.

2. El contenido de las propuestas que se prevean en el Plan General de Ordenación Municipal, en el Plan Básico de Ordenación Municipal o en el Plan de Ordenación Urbana será el regulado en el apartado 1, debiendo establecer además un plazo máximo, no superior a dos años, para la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada cuyo transcurso determinará la caducidad de la propuesta conforme al artículo 25.3.a de la Ley.

El Reglamento de la LISTA , define el procedimiento de tramitación de las Propuestas de Delimitación de Actuaciones de transformación Urbanística, no definidas en el planeamiento general en el siguiente Artículo 45.

Artículo 45. Procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

1. Cuando la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística no se establezca en los instrumentos de ordenación urbanística general o en el Plan de Ordenación Urbana el procedimiento para su aprobación será el siguiente:

a) El procedimiento se iniciará de oficio, a instancia propia o en virtud de propuesta de las personas interesadas en asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística.

b) La propuesta se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes y audiencia a las personas propietarias del ámbito, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la ordenación y promoción de la actuación de transformación urbanística. En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización se dará audiencia también a las personas propietarias de terrenos colindantes en esta clase de suelo al objeto de que puedan manifestar su interés en participar en la actuación.

d) A la vista de los frámenes anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre la propuesta mediante acuerdo del órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente la propuesta de delimitación aprobada.

2. La aprobación de la propuesta faculta a las personas propietarias, en el caso de iniciativa privada, o a los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se adjudique formalmente la participación privada conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título V, para presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada.

El instrumento de ordenación urbanística detallada que ordene la actuación de transformación urbanística, que podrá tramitarse simultáneamente con el procedimiento de la propuesta de delimitación, deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	4/20



dotaciones de la Zona. (que no obstante están bien cubiertas con las reservas dotacionales de los distintos sectores próximos (SR-10 y SR-8). La ampliación de suelos destinados a espacios libres debe incidir en la mejora de las condiciones de habitabilidad, y uso y disfrute del espacio público por los ciudadanos, además de la aportación a la mejora medioambiental que puede generar el tratamiento vegetal de los espacios libres.

Además la nueva propuesta de ordenación deberá definir propuestas de mejora de la accesibilidad y conectividad urbana, posibilitando nuevas circulaciones o ampliando espacios públicos para posibilitar nuevos recorridos peatonales o de carriles bici, con especial significado de la necesaria ampliación de la sección del viario de la carretera de Palomares, en el frente de la parcela, que tiene función de distribuidor viario principal, para generar el espacio necesario para el trazado de carril bici y de un acerado peatonal de anchura suficiente y proporcional a la jerarquía de este viario. También deberá resolverse en el nuevo viario resultante la dotación mínima de aparcamiento en viario público, complementaria a la dotación exigible en parcela privada.

Resumen Objetivos Actuación de Reforma Interior. (LISTA nueva ordenación)

Cambio de Uso global industrial a uso residencial una vez demolida y fuera de actividad la industria anterior que fue reconocida de forma singular con ese uso en el PGOU.

Integración de la nueva pieza residencial en el entorno urbano, ensanche sur del Centro Histórico y zona de alta densidad del Sector SR-10.

Regeneración y mejora ciudad existente, incorporación de espacios libres y dotaciones para mantener los estándares actuales de SSGG de la ciudad y las dotaciones locales de la zona urbana.

2.2. Determinaciones del planeamiento General de Mairena del Aljarafe. PGOU y Adaptación Parcial a la LOUA.

Situación actual planeamiento en vigor. PGOU

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado

Calificación: Ordenanza Industrial Nivel B.

Condiciones de Parcelación: Parcela mínima de 950 m2 y frente mínimo de fachada 25 m.

Condiciones edificación: Edificabilidad: 1 m2c/m2s, y ocupación 65%. Altura máxima 3 plantas y 12 m.

Condiciones de Uso: el uso característico es el industrial en todas sus categorías, siendo usos compatibles los terciarios y los de equipamiento

Comentarios: La edificabilidad resultante máxima sería de 15.662 m2 de techo de uso y tipología industrial. No obstante esta edificabilidad máxima resultaría de muy difícil materialización, si se mantuviera el uso industrial, pues al ser la ocupación máxima del 65% esta edificabilidad debería reducirse a 10.179 m2 en tipologías de naves industriales de una planta, pudiéndose solo materializar el resto. (5.400 m2 de techo), en entreplantas a segundas plantas con usos de oficinas o similares. Además una nueva ordenación del ámbito con usos industriales también generaría la necesidad de reforzar la red viaria interna para dar accesibilidad a las distintas naves/parcelas, posibles para completar un desarrollo coherente con tipologías de naves industriales. Con lo que la superficie de ocupación con tipologías industriales de una planta se reduciría incluso mas que el 65%.

2. Justificación del Ajuste de la Actuación de Transformación Urbanística, en base al Planeamiento Municipal y a la LISTA. Objetivos generales de la actuación

2.1. Justificación del Ajuste de la Actuación a los objetivos del plan General.

Los Suelos de Promoliva, fueron clasificados por el PGOU, (2001), como Suelo Urbano, con calificación de Ordenanza Industrial Nivel B, reconociendo el uso industrial existente en aquel momento sobre la parcela.

Tras el cese de la actividad y demolición de las edificaciones e instalaciones, es necesario realizar una nueva propuesta de ordenación de estos suelos, con la idea de sustituir el uso anterior industrial por el uso residencial, para integrar los suelos en el conjunto de tejidos urbanos limitrofos, que tienen consolidado el uso global residencial.

Además se da también cumplimiento a las previsiones del documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Mairena, que prevé que en los supuestos que se sustituya el uso industrial asignado por el PGOU, sobre parcelas con calificación industrial de tan grandes dimensiones, los suelos deben someterse a actuación de transformación urbanística, adquiriendo la categoría y régimen de suelo correspondiente al Suelo Urbano No Consolidado., (Conforme a la legislación de la LOUA), , actuación que deberá desarrollarse conforme a los nuevos criterios de ordenación y procedimientos de tramitación y régimen de derechos de la LISTA.

La propuesta de nueva ordenación de este suelo vacante, se basa en el objetivo principal de integración y coherencia de los nuevos usos previstos, con el tejido urbano circundante en donde se implanta. Por tanto se considera necesaria y conveniente la sustitución del uso industrial anterior por nuevos usos residenciales o terciarios, que permiten una más fácil convivencia y continuidad con los tejidos residenciales próximos.

La ordenación urbanística general del PGOU establece en esta zona de la ciudad el uso global residencial, siendo posible el mantenimiento de parcelas con usos industriales compatibles con carácter singular, por motivo de las situaciones de preexistencias. Pero el uso industrial desarrollado de forma intensiva, se plantea dentro de la ordenación general municipal, en otras implantaciones más específicas, situadas con mejores conexiones viarias, y en sectores más específicos para evitar posibles conflictos de convivencia con los usos residenciales; (ruidos, tráfico pesado, emisiones, etc.).

La nueva propuesta de ordenación con implantación de nuevas edificaciones residenciales debe tener en cuenta la coherencia de sus relaciones espaciales con respecto a los tejidos residenciales próximos. Así se plantea su desarrollo con un modelo de edificabilidad, tipologías y densidad de viviendas equivalente a los de los Sectores colindantes de Suelo urbanizable desarrollados por el PGOU al sur del casco antiguo, Sectores SR-10 y SR-8, con densidades y edificabilidades altas en torno a 60 viv/ha y edificabilidades en torno a 75 m2c/m2 suelo bruto. Este modelo se desarrolla con tipologías de bloque residencial plurifamiliar, de carácter extensivo, con parcelas de dimensiones suficientes para ubicación de espacios libres comunitarios, y con 4 a 6 plantas de altura.

Además la propuesta de ordenación, debe considerar la necesaria integración, con los tejidos residenciales situados al norte de la actuación en el entorno de las calles Guadato, y Avda. del Olivo, desarrollados con tipología de vivienda unifamiliar adosada en hileras de 2 plantas, de manera que se posibilite una transición volumétrica gradual, entre ambas tipologías, unifamiliar y plurifamiliar, similar a como se ha desarrollado la transición entre el tejido de ensanche del centro histórico con los nuevos desarrollos al sur del mismo.

La nueva propuesta de ordenación también debe servir para mantener y en su caso mejorar el nivel de dotaciones de espacios libres y equipamientos existente en la zona, generado nuevos suelos dotacionales al servicio de las nuevas viviendas, y procurando complementar las prestaciones de las

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	5/20





Situación actual planeamiento en vigor. La Adaptación Parcial a la LOUA

La Adaptación a la LOUA prevé en el Artículo 34 de su Anexo a las Normas Urbanísticas, que si se produce propuesta de transformación del uso característico industrial por el uso compatible terciario en un porcentaje de más del 30% de la edificabilidad o del 50% del suelo del ámbito , esa actuación de transformación no podrá ser autorizada sin previa Modificación de PGOU , adquiriendo el suelo la clasificación y régimen de suelo correspondiente al Suelo Urbano No Consolidado.

En la presente Actuación de Transformación Urbanística el cambio de uso propuesto, es aún más drástico, al sustituirse completamente el uso industrial por el uso residencial.

2.3. Determinaciones de la LISTA para las Actuaciones de Transformación Urbanística.

Actuaciones de Reforma Interior. (Art. 29 LISTA).

*Se consideran Actuaciones de Reforma Interior aquellas que en Suelo urbano tienen por objeto una nueva ordenación urbanística, a causa de necesidad de modificar los usos existentes, y que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

*Se deberán promover Actuaciones de Reforma Interior, en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada., o teniéndola, se considere necesario su revisión.

Régimen de suelo . Derechos y deberes. (Art. 30 LISTA)

*Cesión al Ayuntamiento libre de cargas, del 10% del incremento del aprovechamiento nuevo respecto al precedente en planeamiento vigente.

*Cesión de SSG y SSLL incluidos o adscritos al ámbito , que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito.(a definir)

*Costear la urbanización interna del ámbito , (calles nuevas), y de las conexiones exteriores, (calles circundantes), aportando las mejoras o refuerzo de infraestructuras necesarias para dotar las nuevas demandas.

*Entregar al Ayuntamiento la urbanización y las infraestructuras nuevas.

2.4. Justificación del ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83.

La propuesta de ordenación de la Actuación, se ajustara a los Criterios generales para la ordenación urbanística, del Artículo 79 del Reglamento de la LISTA.

Se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana.

Se prioriza la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.

Se priorizan las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

Se favorece la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reduce la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

Se integran los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. Pues el espacio libre diseñado es abierto y continuo , sin existir zonas de accesibilidad deficiente o de riesgo.

Se establecen criterios de ordenación del espacio público urbano conforme a las directrices del Artículo 80. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano, generándose las zonas verdes en la cantidad y calidad de ejecución correspondientes.

Se establecen criterios de ordenación de las dotaciones conforme a las directrices del Artículo 81. Criterios de ordenación de las Dotaciones, generándose las reservas de equipamientos necesarias en la cantidad y posición y distribución correspondientes, incluyendo distribución de actividades complementarias y diversificadas en la funcionalidad de los espacios libres, la integración del ámbito en la red peatonal y de carriles bici municipales; y la reserva de vivienda protegida. Y por último se dará cumplimiento y justificación a las Reservas y estándares dotacionales del Artículo 82, del Reglamento.

2.5. Viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

Se justifica en el apartado 9 de la presente Memoria , tras la exposición de las bases de la propuesta de ordenación y de la valoración económica y las determinaciones de Gestión y ejecución de la Actuación.

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	6/20





3. Estado actual. Usos y topografía. Titularidad del suelo

3.1 Estado actual. Usos y topografía.

El uso actual de los terrenos de la antigua fábrica de aceitunas, es el de una parcela vacía de grandes dimensiones, de topografía sensiblemente llana. La parcela ha sido objeto de la demolición de las antiguas edificaciones existentes, aunque existen restos de soleras de hormigón o de otras cimentaciones o infraestructuras sin demoler bajo rasante.

Los frentes de fachada de la parcela están urbanizados, con acerados de escasa dimensión. En la carretera de Palomares el Ayuntamiento desarrolla un proyecto de reforma y reurbanización, que incorpora un carril bici, por el frente de fachada de la parcela que va a ocupar casi al 100% la sección actual de acerado. En la calle Guadalupe, el acerado tiene una sección reducida de 1,00 m de ancho, y en la Avda. del Olivo existen dos tramos con secciones diferentes: una con acerado y aparcamiento en cordón, y la segunda en la trasera de la gasolinera, sin acerado peatonal y resuelta como aparcamiento en batería.

3.2 Titularidad del suelo

La titularidad del suelo es de una empresa privada: BORGES AGRICULTURAY INDUSTRIAL NUTS SA.

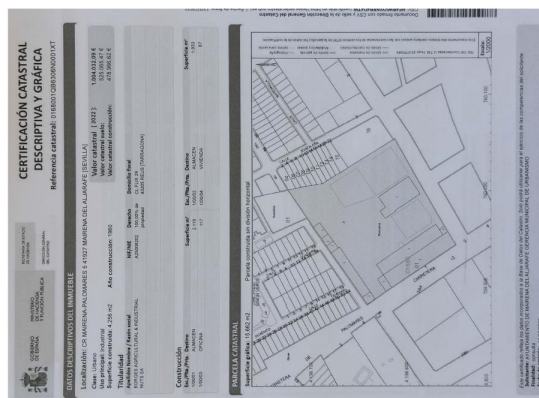
La superficie según catastro es de 15.662 m2

3.3. Infraestructuras urbanas

La urbanización de las calles perimetrales incluye los distintos servicios urbanos de abastecimiento saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público. No obstante los cambios de uso y de edificabilidad, demandaran la necesidad de redimensionar y reforzar seguramente las redes e instalaciones existentes, con las condiciones, técnicas, dimensionamiento y puntos de conexión que establezcan las compañías competentes de las infraestructuras urbanas.

4. Ambito de la Propuesta de Delimitación.

El Ámbito propuesto, coincide con la parcela catastral de referencia en la que se ubicaba la antigua fabrica de aceitunas de Promoliva, incluyendo los sistemas generales que se incorporan en la Actuación, y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.



la referencia catastral de la parcela es 0168001QB6306N0001XT

Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística A.T.U. Promoliva. MAIRENA DEL ALJARAFE.

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	7/20



**5. Bases de Ordenación de la Propuesta de Delimitación.****5.1. Edificabilidad, Densidad, Aprovechamiento**

La LISTA mantiene como referencia hasta que se apruebe su Reglamento los parámetros máximos de art. 17 LOUA, en cuanto a Edificabilidad y Densidad Residencial. Sin embargo el Reglamento de la LISTA no ha definido unos parámetros máximos de edificabilidad y densidad a aplicar en las actuaciones de Reforma Interior. Con lo cual se deduce que la definición de estos parámetros de edificabilidad y densidad para el desarrollo de la ordenación detallada los debe definir el instrumento de ordenación detallada, de forma justificada y razonada, en función de las referencias existentes en la Zona Urbana donde se implanta, y de forma justificada al nivel de consolidación del ámbito, sus características específicas, la viabilidad económica, etc.

En el ámbito del Plan de Reforma Interior se sustituye el uso característico industrial por nuevos usos residenciales, sobre los que hay que definir sus nuevos parámetros de edificabilidad global y densidad de viviendas.

Se utiliza como referencia la edificabilidad y densidad global del sector urbano próximo donde se implanta el ámbito de actuación. El SR-10 Mairena Centro. También se considera la situación de transformación del suelo que parte de suelos previamente consolidados que requieren de reforma interior

Edificabilidad : 0,75 m2c/m2s
Densidad : 58 viv /ha
Sup. Media Vivienda: 0,75 x 10.000/58 = 130 m2/viv

Sobre estos parámetros de referencia se propone realizar algunos ajustes, a fin de actualizar los parámetros a la situación de demanda y necesidades de vivienda actuales, manteniendo los parámetros de la LOUA, como referencia límite máxima, considerando una Densidad Alta, entre 50 y 75 viv/ha, y no superior a 75 viv/ha, y edificabilidad bruta inferior a 1m2/m2, en este caso ajustada a la capacidad volumétrica del Ambito, y a la superficie generada por aplicación de los estándares dotacionales.

Se propone mantener la edificabilidad con un ligero ajuste a 0,78 m2c/m2s, y subir la densidad hasta un máximo de 75 viv/ha, manteniendo la densidad Alta, para generar una superficie media de vivienda mas actualizada a la demanda actual, que requiere de pisos de menor superficie.

Sup. Del ARI: 15.662 m2s
Edificabilidad : 0,78 m2c/m2s (redondeado)
Densidad : 75 viv /ha
Sup. Media Vivienda: 0,78 x 10.000/75 = 104 m2/viv

Comparativa del aprovechamiento existente y nuevo aprovechamiento. Cesiones de aprovechamiento.

Es necesario realizar una comparativa del valor de aprovechamientos de tipología industrial y de tipología de vivienda plurifamiliar de alta densidad, para evaluar el incremento de aprovechamiento, conforme a los criterios de la LISTA para Areas de Reforma Interior.

Se deben actualizar los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías en suelo Urbano a los valores de repercusión de mercado actuales. De manera que el valor de repercusión de suelo urbanizado actual del uso y tipología residencial del bloque abierto es tres veces superior al valor de

repercusión del suelo industrial en tipología de nave industrial tradicional. (se adjunta anexo con actualización de valores de referencia)

Aprov. existente: 15.662 m2c uso Industrial x 0,33 UA/m2c = 5.168 UA
Aprov. nuevo: 12.220 m2c uso residencial x 1,00 UA/m2c = 12.220 UA

El incremento de aprovechamiento con la transformación del uso a residencial es de 7.052 UAs, equivalente a un incremento del 136%.

Conforme al Régimen de suelo, para Actuaciones de Reforma Interior en Suelo Urbano será obligatoria la cesión de suelo urbanizado libre de cargas correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento, equivalente a 705 UAs / 1,00 UA/m2c = 705 m2c de uso residencial.

5.2 Justificación de las Dotaciones . Espacios Libres y Equipamientos. Reservas VPO

Las reservas exigibles de Vivienda Protegida se definen en el Art.61.5 LISTA.

En ARI, la reserva del 10% de la nueva edificabilidad residencial con destino Vivienda Protegida.

Reservas y cesiones de dotaciones El. y EQ.

Este contenido esta poco definido en la LISTA, pues lo remite al desarrollo posterior de su Reglamento.

Art.61.4 LISTA. Establece como criterio general que se aplicaran los criterios que definan los instrumentos de ordenación general de conformidad con el Reglamento (sin aprobar), y con un mínimo el 10% de superficie del ámbito destinado a Espacios Libres, salvo excepciones a desarrollar en Reglamento.

Disposición Transitoria 2ª LISTA Ante la falta de aprobación del Reglamento, es de aplicación la Disposición Transitoria Segunda:

En instrumentos de Ordenación Detallada, Aplicación de los estándares de referencia Art. 17 LOUA, hasta entrada en vigor Reglamento LISTA.

Aplicando el Art. 17 LOUA, resulta:

Para Areas de Reforma Interior se permite ajustar y justificar los estándares exigibles a los sectores (vacios de suelo urbano), de forma proporcionada en función del alcance de la intervención y del grado de consolidación de la edificación. (se toman como referencia los estándares del Art.17 y se justifica su viabilidad y resultado al caso concreto).

En nuestro caso al existir una renovación total y no existir edificaciones se pueden aplicar los estándares del Art. 17 sin limitación.

Cesión El local : 10% ámbito o 18 m2s / 100 m2c 12.220 m2c/100 x18 = 2.199 m2s
Cesión Eq local : 12 m2s / 100 m2c 12.220 m2c/100 x12 = 1.466 m2s

Reserva de plazas de aparcamiento. : 0,5 plazas cada 100 m2c de edificación residencial 12.220 m2c/100 x 0,5 plazas = 61 plazas

Densidad Máxima: 75 viv/ha (limitada en Artículo 17 para Alta Densidad) se puede incrementar justificadamente en actuaciones de reforma interior.

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE

ENTRADA

02/05/2023 14:12

1590

8

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	8/20



Estandar de SSGG Espacios libres: Estandar Municipal de la Adaptación Parcial a la LOUA, (actualizado en Modificación Sexta PGOU) : 7,09 m2s/habitante

$$117 \text{ viv} \times 2,4 \text{ Hab/viv} \times 7,09 \text{ m}^2/\text{hab} = 1.974 \text{ m}^2\text{s}$$

El Reglamento de la LISTA, ya en vigor, establece los siguientes criterios sobre reservas de dotaciones. En el Artículo 82.

Dotaciones privadas de EL, computan hasta el 20% del estándar total del ámbito.

Los SSGG deben definirse por instrumento de ordenación general. Los SSLL por instrumentos ordenación detallada.

Los SSGG Espacios libres deben mantener el estándar existente, o mínimo 7 m2s/hab en poblaciones hasta 100.000 hab.(este estándar de referencia es casi el mismo que establece el PGOU de Mairena).

En Actuaciones de Reforma Interior, se deduce o interpreta la necesidad de mantener el estándar de SSGG EL existentes en el conjunto de la población, incorporando nuevos SSGEL en el propio ámbito aunque no estén definidos en el planeamiento general y aunque resulten pequeños y sin función como SSGG.

En Actuaciones de Reforma Interior, los SSLL de Espacios libres y equipamientos se deben añadir en proporción al incremento de población y de forma justificada en función del grado de consolidación. No se fijan unos estándares mínimos.

Los estándares de referencia serán los existentes en la Zona del Suelo Urbano donde se ubica la actuación, ajustados al incremento de población o ajustados por el grado de consolidación. En este caso también se toma como referencia los estándares del vecino sector SR-10, en lugar de los estándares de la Zona del Suelo urbano del sur del casco histórico.

Conclusión.

En conclusión las previsiones del Reglamento sobre estándares no son contradictorias con las que resultan de aplicación del Artículo 17 de la LOUA por la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA

Cesión de SSGG Espacios libres: (estándar Adaptación 7.09 m2/habitante)	1.974 m2s
Cesión Espacios Libres Locales : (estándar LOUA 18 m2s/100 m2c)	2.199 m2s
Cesión Equipamiento local : (estándar LOUA 12 m2s/100 m2c)	1.466 m2s

En su conjunto la suma de espacios libres generales y locales es muy superior al 10% de la superficie ámbito de la Actuación. 1566 m2.

5.3 Ordenación General. Usos. Volumetría. Alineaciones

La propuesta de ordenación detallada, desarrolla las determinaciones en cuanto a densidad y edificabilidad máximas, y en cuanto a reservas de suelo para dotaciones desarrolladas en el apartado anterior.

Se propone la nueva ordenación fragmentando la parcela en dos nuevas manzanas, con el trazado de una nueva calle local de direcciz norte sur, que posibilita la conexión viaria y peatonal entre el barrio residencial de las calles Guadaira y Guadaira con el resto del Sector SR-10, y sirve de acceso y formalización espacial a las dos nuevas manzanas.

La primera manzana situada al este, se ordena con una nueva parcela residencial con tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera de altura máxima dos plantas más ático, y con zonas ajardinadas comunes en el espacio libre privado, que sella la medianera fronsera de las viviendas en hilera situadas en la Calle Zoraleña, con una tipología y volúmenes similares. Además se genera una nueva parcela destinada a espacios libres locales que completa y amplía el jardín situado con fachada a la calle Zoraleña, generando un espacio ajardinado mayor con superficie total de más de 3.000 m2, que posibilita su uso como parque de barrio.

La segunda manzana situada al oeste, con fachada a la carretera de Palomares, se ordena, en tres franjas paralelas desarrolladas de norte a sur.

Se dispone una primera franja al norte paralela a la calle Guadaira, donde se ubican usos de actividades complementarias a la vivienda, con parcela de equipamiento local, con la previsión de construcción de una pista polideportiva al aire libre de uso no reglamentario, y una parcela complementaria de uso terciarios en edificio de uso exclusivo.

En paralelo se dispone una segunda franja rectangular destinada a espacios libres locales, con tratamiento de espacio público como salón urbano, (con tratamiento urbanizado con arbolado y escasa presencia de áreas ajardinadas, diferente al otro espacio libre tratado como parque), que posibilita áreas de esparcimiento complementarias a las anteriores: parcelas de equipamiento deportivo y servicios terciarios, y que sirve de elemento de conexión peatonal en la dirección este oeste.

Y en la parte sur se dispone una tercera parcela de mayores dimensiones, destinada a usos residenciales con tipologías de viviendas plurifamiliares en pisos, donde se concentran la mayor parte de las viviendas y la edificabilidad residencial previstas, con ordenación de bloques de viviendas formando dos conjuntos en forma de "L", con disposición perpendicular de los bloques, con 4 y 6 plantas a fin de diferenciar las alturas y el contraste de volúmenes, y que generan una serie de espacios libres interiores de parcela, destinados a jardines privados y a dotaciones privadas internas, (piscina, etc), que tienen su proyección espacial hacia el exterior, completando y enriqueciendo el espacio público externo del ámbito de la actuación.

La disposición volumétrica, genera una ordenación en alturas, que posibilita una transición ordenada de los volúmenes más bajos de dos plantas desde la urbanización de viviendas adosadas de la parte norte, hacia la zona sur más próxima a las zonas de 6 plantas de los sectores SR-10 y SR-8.

La ordenación propuesta también produce ensanchamientos del viario público en todas las calles perimetrales, con el doble objetivo de reajustar y ensanchar las secciones de los acerados perimetrales (ajustadas a normativa de accesibilidad), y para generar bandas lineales de aparcamiento en cordón en el viario público para cubrir los estándares de plazas necesarios. (se generan 90 plazas de aparcamiento, sobre un estándar de 62).

En la Carretera de Palomares, también se genera un retroaqueo respecto a la alineación anterior, para generar la anchura suficiente para el trazado de un carril bici, y del ensanchamiento necesario del acerado peatonal, con proporciones acorde a la importancia jerárquica como distribuidor urbano de este viario, que se reurbaniza sustituyendo su diseño urbano de carretera a calle. En este caso por su función jerárquica y el trazado del carril bici, no se ubica en esa calle banda de aparcamiento.

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	9/20



**6. Cuadro Resumen Ordenación.****Superficies Zonificación**

Superficies Zonificación	Sup. Parcela	Edificabilidad
Viviario local	3.194,00 m2	
Espacios Libres E.1	1.464,00 m2	
Espacios Libres E.2	2.464,00 m2	
Espacios Libres Total	3.928,00 m2	
Equipamiento Local	1.200,00 m2	
Parcela R1 Residencial Unifamiliar	1.990,00 m2	1.990,00 m2c
Parcela R2 Residencial Plurifamiliar	5.350,00 m2	9.630,00 m2c
Parcela T3 Terciario comercial	1.000,00 m2	600,00 m2c
Total Plan Reforma Interior	15.662,00 m2	12.220,00 m2c

Edificabilidad/Aprovechamiento y numero de viviendas

Conjunto edificios	Edificab.	Edif.,.neta	Viviendas	Plantas
Residencial Unif. R1.	1.990,00 m2c	1,00	12	2+ At
Residencial Purif. R2.	9.630,00 m2c	1,80	104	4 y 6
Terciario Comercial T3.	600,00 m2c	0,60	0	1
TOTAL P.R.I.	12.220,00 M2C	(0,78)	116	(75viv/ha)

Justificación de dotaciones

Espacio libre 1 :	1.464 m2	
Espacio libre 2 :	2.464 m2	
Total espacios libres: 3.928 m2		
Estandar SG Espacios Libres	116 viv x 2,4 Hab/viv x 7,09 m2s/hab =	1.974m2
Estandar SL Espacios Libres	11.620 m2c/100 x 18 m2 =	2.092m2
Total Estandar Espacios Libres :	4.066 m2	diferencia --138 m2
Equipamiento Deportivo :	1.200 m2	
Estandar SL Equipamiento	11.620 m2c/100 x 12 m2 =	1.395m2
Total Estandar Equipamiento :	1.395 m2	diferencia -195 m2

Existe una diferencia o déficit en cuanto a cesiones dotacionales de 333 m2, sobre una superficie total teórica de 5.639 m2 (déficit del 5,9%). Se justifica y compensa con el criterio del Reglamento de la LISTA de que los espacios libres y equipamientos privados puedan cubrir el 20% de los estándares exigibles del ámbito de ordenación, y en cualquier caso también por la aplicación del Art. 82 del Reglamento de la LISTA, que especifica que los estándares dotacionales exigibles a sectores de suelos vacíos, podrán ser ajustados, en los casos de Areas de Reforma Interior, en función de sus propias necesidades y nivel de consolidación.

Análisis de las condiciones de desarrollo parcelas residenciales.

Parcela Residencial 1	Sup 1.990 m2 Tipología unifamiliar adosada , Altura 2 plantas + ático . 12 viviendas sup media vivienda : 165 m2/viv	Edificabilidad neta 1,00 m2c/m2s = 1.990 m2c
Parcela residencial 2 Sup	5.350 m2 Tipología plurifamiliar en bloque , Altura 4 plantas + át en dos bloques orientados norte sur, y Altura 6 plantas + át, en los dos bloques perpendiculares orientados este oeste.	Edificabilidad neta 1,80 m2c/m2s = 9.630 m2c
Bloques 4 plantas superficie construida	2 x 4 x 4 = 48 + 4 = 52 viv	Sup media vivienda 88 m2/viv
Bloques 6 plantas superficie construida	2 x 6 x 4 = 48 + 4 = 52 viv	Sup media vivienda 97 m2/viv

Estos cálculos en la distribución de viviendas y edificabilidades de los bloques en esta parcela deben ser considerados orientativos, siendo los límites máximos los fijados en el apartado anterior. Edificabilidad 1,8 m2c/m2s y 104 viviendas.

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	10/20





7. Gestión y desarrollo de la Actuación de Transformación Urbanística.

7.1. Iniciativa. Delimitación de la Unidad de Ejecución. Aprovechamiento

La formulación del Plan de Reforma Interior le corresponde al Ayuntamiento como promotor de la iniciativa de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística, en desarrollo de los objetivos de ordenación urbanística municipal.

Al existir un único propietario titular en el ámbito de la actuación, la iniciativa de ejecución será privada, pudiendo ejecutarse el desarrollo de la Actuación mediante sistema de compensación.

Con la tramitación y aprobación del Plan de Reforma Interior se inicia simultáneamente la tramitación y aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución, como documento independiente, que incluye el mismo ámbito de planeamiento del PRI, y la delimitación de la nueva Área de Reparto, de la misma superficie 15.662 m².

El aprovechamiento medio asignado por el Plan de Reforma Interior, asignando un coeficiente de uso y tipología uniforme de 1,00, es de 0,78 UA/m² (12.220 m²c x 1,00 UA/m²c / 15.662 m²s)

7.2. Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El desarrollo de la ejecución del Plan de Reforma Interior, requerirá la tramitación y aprobación municipal de los correspondientes instrumentos de ejecución del planeamiento: Proyecto de Reparcelación, para redefinir las nuevas parcelas, dotaciones y viario público, y Proyecto de Urbanización, para la definición de las obras.

La ejecución al ser el único propietario, se realizará por iniciativa privada por el sistema de Compensación.

7.3. Programación Temporal

La Aprobación Inicial del Plan de Reforma Interior se realizará en el Plazo Máximo de 1 año desde la aprobación de la Propuesta de Delimitación de la actuación.

Los plazos temporales para el desarrollo de gestión y ejecución de la Actuación serán los siguientes.

1 año para la formulación y presentación a trámite de Aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización a partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan de Reforma Interior.

2 años para la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización a partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan de Reforma Interior.

3 años para el inicio de las Obras de Urbanización a partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan de Reforma Interior.

4 años para la finalización y recepción de las Obras de Urbanización a partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan de Reforma Interior.

8. Estudio Económico Financiero

8.1. Evaluación económica de los costes de actuación

En cumplimiento del Reglamento de Planeamiento, se hace previsión de coste de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.

Coste de urbanización:

El Art. 95 de la LUISA define los gastos de urbanización. En el caso que nos ocupa, son los siguientes conceptos:

a) Obras de urbanización interior consistentes en:

Vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y enclavado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras; saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

Instalaciones y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios para los que se prevé una inversión de 200.000,00 € que se integran en el montante total del presente capítulo; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público; y los de telefonía y telecomunicaciones. En el caso de la presente propuesta, hay que tener en cuenta que las conexiones y redes urbanas están en gran medida resueltas debido a la previa transformación urbanística y ejecución del sector.

Ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

Este capítulo se corresponde con la urbanización interior del ámbito, que se puede cuantificar en un importe de 1.033.692,00 €, resultado de multiplicar la superficie de la unidad (todo el sector) 15.662 m² por el importe de 66 €/m², estimado teniendo en cuenta el estado de ejecución parcial de los terrenos afectados. Dicha cantidad se debe incrementar con el gasto general de la contrata y el beneficio industrial de las mismas, que se estiman en un incremento del 1% sobre el presupuesto de ejecución material (PEM).

Por lo que, por todo lo anterior, resulta la cantidad de: 1.230.093,48 €, antes de IVA.

b) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del presente documento de planeamiento y del proyecto de urbanización.

Redacción del PERI y DAE:	40.000 €
Levantamiento Topográfico:	1.200 €
Proyecto de Reparcelación:	10.000 €
Proyecto de Urbanización:	40.000 €

Total: 91.200 €

c) Gestión del sistema de actuación.

Los gastos de Gestión de la Urbanización se estiman en 100.000 €.

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
02/05/2023 14:12
1590

11

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	11/20





d) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

No procede.

e) Readjustamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

No procede.

f) Obras de infraestructuras y servicios exteriores que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

Se estima una cantidad de 100.000 € en costes de obras exteriores de urbanización, debido a que en principio por la ya consolidación previa del sector deben de estar resueltas.

g) Tasas de expedientes administrativos y urbanísticos.

Las tasas relativas al Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización se estiman en un 6% €/m²s de la superficie del sector, por lo que:

- Tasas Proyecto de Reparcelación: 4,48 €/100 m²c de 12.220 m²c = 547,46 €

- Tasas Proyecto de Urbanización: 2,03% del PEM (1.033.692 €) = 20.983,95 €

Total TASAS: 21.531,41 €

h) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

No procede

Lo que resulta una cantidad total de costes de ejecución de la UE del Sector de 1.542.824,89 €.

Coste del suelo:

De acuerdo con estudios de mercado y con tasaciones recientes de las que se tiene constancia en situaciones similares en el municipio, el valor del suelo en las condiciones actuales (uso característico Industrial – Categoría II) es de 135 €/m² suelo neto lucrativo. De acuerdo con ello, el valor total del suelo del sector sería:

135 €/m²s neto x 15.662 m²s neto = 2.114.370 €.

Coste global de ejecución:

Coste de urbanización: 1.542.824,89 €

Coste del suelo: 2.114.370,00 €

COSTE TOTAL 3.657.194,89 €

Lo que resulta:

233,51 €/m² suelo bruto.
299,28 €/m² fecho.

2. Viabilidad de la actuación.

La viabilidad de la actuación desde el punto de vista exclusivo de la economía, independientemente de las razones expuestas en la Memoria, es la siguiente:

12.220 m² de edificación susceptibles de aprovechamiento lucrativo para equilibrar 3.657.194,89 € de costes totales, supone una valoración mínima de 299,28 €/m²c de repercusión de urbanización, cantidad inferior a la que en este momento se estima en el mercado inmobiliario, lo que garantiza la viabilidad de la actuación.

3. Financiación de la actuación.

Los costes descritos y cuantificados en este Estudio se asumirán por los propietarios de los suelos, garantizándose la viabilidad de la actuación, debido a la baja repercusión de los costes de urbanización por los metros cuadrados de techo ordenados.

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	12/20





GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
02/05/2023 14:12
1590

9. Viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

Se comprueba la viabilidad económica de la actuación, comprobándose que el coste de las inversiones en urbanización de la actuación, son soportables en función del valor inicial del suelo y del valor de mercado de los aprovechamientos generados, que garantizan la intervención del titular y promotor privado, y la iniciativa de ejecución propuesta.

Se comprueba la viabilidad social de la Actuación, posibilitar la sustitución de los usos industriales desaparecidos, por nuevos usos residenciales; y nuevas dotaciones públicas, reutilizando un suelo en desuso, que se recupera con una nueva utilidad social, al tiempo que desde el punto de vista de la ordenación de la ciudad, se consigue completar en positivo el vacío urbano existente, consecuencia de la pérdida de actividad industrial, generando un tejido residencial coherente e integrado, en conjunto del sector de crecimiento residencial generado en el entorno sur del Casco Antiguo, sobre el nuevo Eje Central de la Ciudad, Avda. de las Civilizaciones.

Mairena 28 de Abril de 2023

Firmado digitalmente por
 MUÑOZ ZAPATERO JUAN
 CARLOS
 Nombre de reconocimiento (DN):
 c=ES,
 serialNumber=DCESES,
 givenName=JUAN CARLOS,
 sn=MUNOZZAPATERO,
 cn=MUNOZZAPATERO JUAN
 CARLOS
 Fecha: 2023.05.02 14:00:44
 +02:00

**MUÑOZ
 ZAPATERO
 JUAN CARLOS**

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	13/20





PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA ATU "PROMOLIVA".

RESUMEN EJECUTIVO

1. Objeto y alcance del trabajo

El presente documento tiene por objeto la Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística, ATU, del espacio de las antiguas instalaciones de la empresa PROMOLIVA, en el casco urbano de Mairena del Aljarafe.

La parcela está situada , en el borde suroeste del Centro Histórico , en la zona de transición con los nuevos sectores de suelo urbanizable desarrollados por el PGOU al sur del Centro Histórico, sectores SR-10, y SR-8. Tiene frente de fachada hacia el oeste a la carretera de Mairena a Palomares, siendo sus límites, por el norte con la calle Guadilato, y por el sur con la Avda . de la Sabiduría , y con lindero trasero, por el este con medianeras de fincas residenciales, y parcela de espacios libres públicos, con fachada a la calle Zarzalejo.

El Objeto es la Reforma interior de esta parcela de grandes dimensiones, con uso anterior industrial, actualmente vacía , pendiente de nuevo uso y nueva ordenación, insertada en la trama urbana consolidada al sur del centro histórico en un entorno residencial , en la zona de transición de los ensanches del centro Histórico con tipologías de viviendas adosadas de 2 plantas, y en continuidad con el Sector SR-10, desarrollado con tipologías de bloques residenciales extensivos con alturas de 6 y 4 plantas

La Superficie de la parcela es de : 15.662 m2 (catastro)

2. Justificación de la Actuación de Transformación Urbanística, en base al Planeamiento Municipal y a la LISTA. Objetivos generales de la actuación

Los Suelos de Promoliva, fueron clasificados por el PGOU, (2001), como Suelo Urbano, con calificación de Ordenanza Industrial Nivel B, reconociendo el uso industrial existente en aquel momento sobre la parcela.

Tras el cese de la actividad y demolición de las edificaciones e instalaciones, es necesario realizar una nueva propuesta de ordenación de estos suelos, con la idea de sustituir el uso anterior industrial por el uso residencial , para integrar los suelos en el conjunto de tejidos urbanos limítrofes , que tienen consolidado el uso global residencial .

Además se da también cumplimiento a las previsiones del documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Mairena , que prevé que en los supuestos que se sustituya el uso industrial asignado por el PGOU, sobre parcelas con calificación Industrial de tan grandes dimensiones, los suelos deben someterse a actuación de transformación urbanística, adquiriendo la categoría y régimen de suelo correspondiente al Suelo Urbano No Consolidado., (conforme a la legislación de la LOUA), , actuación que deberá desarrollarse conforme a los nuevos criterios de ordenación y procedimientos de tramitación y régimen de derechos de la LISTA.

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
02/05/2023 14:12
1590

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	14/20





La propuesta de nueva ordenación de este suelo vacante, se basa en el objetivo principal de integración y coherencia de los nuevos usos previstos, con el tejido urbano circundante en donde se implanta. Por tanto se considera necesaria y conveniente la sustitución del uso industrial anterior por nuevos usos residenciales o terciarios, que permitan una más fácil convivencia y continuidad con los tejidos residenciales próximos.

La ordenación urbanística general del PGOU establece en esta zona de la ciudad el uso global residencial, siendo posible el mantenimiento de parcelas con usos industriales compatibles con carácter singular, por motivo de las situaciones de preexistencias. Pero el uso industrial desarrollado de forma intensiva, se plantea dentro de la ordenación general municipal, en otras implantaciones más específicas, situadas con mejores conexiones viarias, y en sectores más específicos para evitar posibles conflictos de convivencia con los usos residenciales, (ruidos, tráfico pesado, emisiones, etc.).

La nueva propuesta de ordenación con implantación de nuevas edificaciones residenciales debe tener en cuenta la coherencia de sus relaciones espaciales con respecto a los tejidos residenciales próximos. Así se plantea su desarrollo con un modelo de edificabilidad, tipologías y densidad de viviendas equivalente a los de los Sectores colindantes de Suelo urbanizable desarrollados por el PGOU al sur del casco antiguo, Sectores SR-10 y SR-8, con densidades y edificabilidades altas en torno a 40 viv/ha y edificabilidades en torno a 75 m²c/m² suelo bruto. Este modelo se desarrolla con tipologías de bloque residencial plurifamiliar, de carácter extensivo, con parcelas de dimensiones suficientes para ubicación de espacios libres comunitarios, y con 4 a 6 plantas de altura.

Además la propuesta de ordenación, debe considerar la necesaria integración, con los tejidos residenciales situados al norte de la actuación en el entorno de las calles Guadalupe, y Avda. del Olivo, desarrollados con tipología de vivienda unifamiliar adosada en hileras de 2 plantas, de manera que se posibilite una transición volumétrica gradual, entre ambas tipologías, unifamiliar y plurifamiliar, similar a como se ha desarrollado la transición entre el tejido de ensanche del centro histórico con los nuevos desarrollos al sur del mismo.

La nueva propuesta de ordenación también debe servir para mantener y en su caso mejorar el nivel de dotaciones de espacios libres y equipamientos existente en la zona, generado nuevos suelos dotacionales al servicio de las nuevas viviendas, y procurando complementar las prestaciones de las dotaciones de la Zona. (que no obstante están bien cubiertas con las reservas dotacionales de los distintos sectores próximos (SR-10 y SR-8). La ampliación de suelos destinados a espacios libres debe incidir en la mejora de las condiciones de habitabilidad, y uso y disfrute del espacio público por los ciudadanos, además de la aportación a la mejora medioambiental que puede generar el tratamiento vegetal de los espacios libres.

Además la nueva propuesta de ordenación deberá definir propuestas de mejora de la accesibilidad y conectividad urbana, posibilitando nuevas circulaciones o ampliando espacios públicos para posibilitar nuevos recorridos peatonales o de carriles bici, con especial significado de la necesaria ampliación de la sección del viario de la carretera de Palomares, en el frente de la parcela, que tiene función de distribuidor viario principal, para generar el espacio necesario para el trazado de carril bici y de un acerado peatonal de anchura suficiente y proporcional a la jerarquía de este viario. También deberá resolverse en el nuevo viario resultante la dotación mínima de aparcamiento en viario público, complementaria a la dotación exigible en parcela privada.

Resumen Objetivos Actuación de Reforma Interior. (LISTA nueva ordenación)

Cambio de Uso global industrial a uso residencial una vez demolida y fuera de actividad la industria anterior que fue reconocida de forma singular con ese uso en el PGOU.

Integración de la nueva pieza residencial en el entorno urbano, ensanche sur del Centro Histórico y zona de alta densidad del Sector SR-10.

Regeneración y mejora ciudad existente, incorporación de espacios libres y dotaciones para mantener los estándares actuales de SSGG de la ciudad y las dotaciones locales de la zona urbana.

3. Cuadro Resumen Ordenación.

Superficies Zonificación

Superficies Zonificación	Sup. Parcela	Edificabilidad
Viarío local	3.194,00 m ²	
Espacios Libres E.1	1.464,00 m ²	
Espacios Libres E.2	2.464,00 m ²	
Espacios Libres Total	3.928,00 m ²	
Equipamiento Local	1.200,00 m ²	
Parcela R1 Residencial Unifamiliar	1.990,00 m ²	1.990,00 m ² c
Parcela R2 Residencial Plurifamiliar	5.350,00 m ²	9.630,00 m ² c
Parcela T3 Terciario comercial	1.000,00 m ²	600,00 m ² c
Total Plan Reforma Interior	15.662,00 m ²	12.220,00 m ² c

Edificabilidad/Aprovechamiento y número de viviendas

Conjunto edificios	Edificab.	Edif.: neta	Viviendas	Plantas
Residencial Unif. R1.	1.990,00 m ² c	1,00	12	2+ At
Residencial Purif. R2.	9.630,00 m ² c	1,80	104	4 y 6
Terciario Comercial T3.	600,00 m ² c	0,60	0	1
TOTAL P.R.I.	12.220,00 M ² C	(0,78)	116	(75viv/ha)

4. Justificación de dotaciones

Espacio libre 1 : 1.464 m²
Espacio libre 2 : 2.464 m²
Total espacios libres: 3.928 m²

Estándar SG Espacios libres: 116 viv x 2,4 Hab/viv x 7,09 m²s/hab = 1.974m²

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	15/20





Estándar SL Espacios Libres $11.620 \text{ m}^2 / 100 \times 18 \text{ m}^2 = 2.092 \text{ m}^2$
 Total Estándar Espacios Libres : 4.066 m^2 diferencia --138 m²

Equipamiento Deportivo : 1.200 m²

Estándar SL Equipamiento $11.620 \text{ m}^2 / 100 \times 12 \text{ m}^2 = 1.395 \text{ m}^2$
 Total Estándar Equipamiento : 1.395 m^2 diferencia -195 m²

Existe una diferencia o déficit en cuanto a cesiones dotacionales de 333 m², sobre una superficie total teórica de 5.639 m² (déficit del 5,9%). Se justifica y compensa con el criterio del Reglamento de la LISTA de que los espacios libres y equipamientos privados puedan cubrir el 20% de los estándares exigibles del ámbito de ordenación, y en cualquier caso también por la aplicación del Art. 82 del Reglamento de la LISTA, que especifica que los estándares dotacionales exigibles a sectores de suelos vacíos, podrán ser ajustados ,en las casos de Areas de Reforma Interior , en función de sus propias necesidades y nivel de consolidación.

5. Gestión y desarrollo de la Actuación de Transformación Urbanística.

La formulación del Plan de Reforma Interior le corresponde al Ayuntamiento como promotor de la iniciativa de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística, en desarrollo de los objetivos de ordenación urbanística municipal.

Al existir un Único propietario titular en el ámbito de la actuación, la iniciativa de ejecución será privada, pudiendo ejecutarse el desarrollo de la Actuación mediante sistema de compensación.

Con la tramitación y aprobación del Plan de Reforma Interior se inicia simultáneamente la tramitación y aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución, como documento independiente, que incluye el mismo ámbito de planeamiento del PRI, y la delimitación de la nueva Área de Reparío, de la misma superficie 15.662 m².

El aprovechamiento medio asignado por el Plan de Reforma Interior , asignando un coeficiente de uso y tipología uniforme de 1,00, es de $0,78 \text{ UA/m}^2$ ($12.220 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ UA/m}^2 \times 1,5.662 \text{ m}^2$)

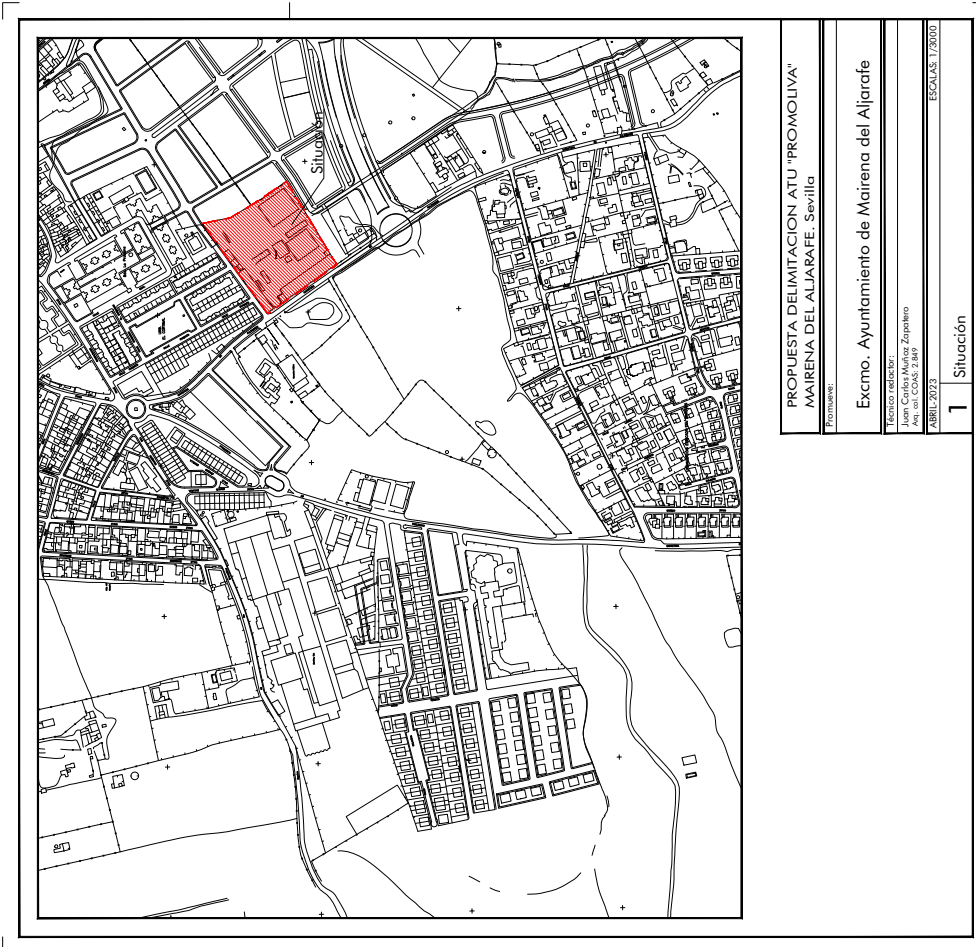
6. Viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

Se comprueba la viabilidad económica de la actuación, comprobándose que el coste de las inversiones en urbanización de la actuación, son soportables en función del valor inicial del suelo y del valor de mercado de los aprovechamientos generados, que garantizan la intervención del titular y promotor privado, y la iniciativa de ejecución propuesta.

Se comprueba la viabilidad social de la Actuación posibilitar la sustitución de los usos industriales desaparecidos, por nuevos usos residenciales, y nuevas dotaciones públicas, reutilizando un suelo en desuso, que se recupera con una nueva utilidad social, al tiempo que desde el punto de vista de la ordenación de la ciudad, se consigue completar en positivo el vacío urbano existente , consecuencia de la pérdida de actividad industrial , generando un tejido residencial coherente e integrado, en conjunto del sector de crecimiento residencial generado en el entorno sur del Casco Antiguo , sobre el nuevo Eje Central de la Ciudad, Avda. de las Civilizaciones.

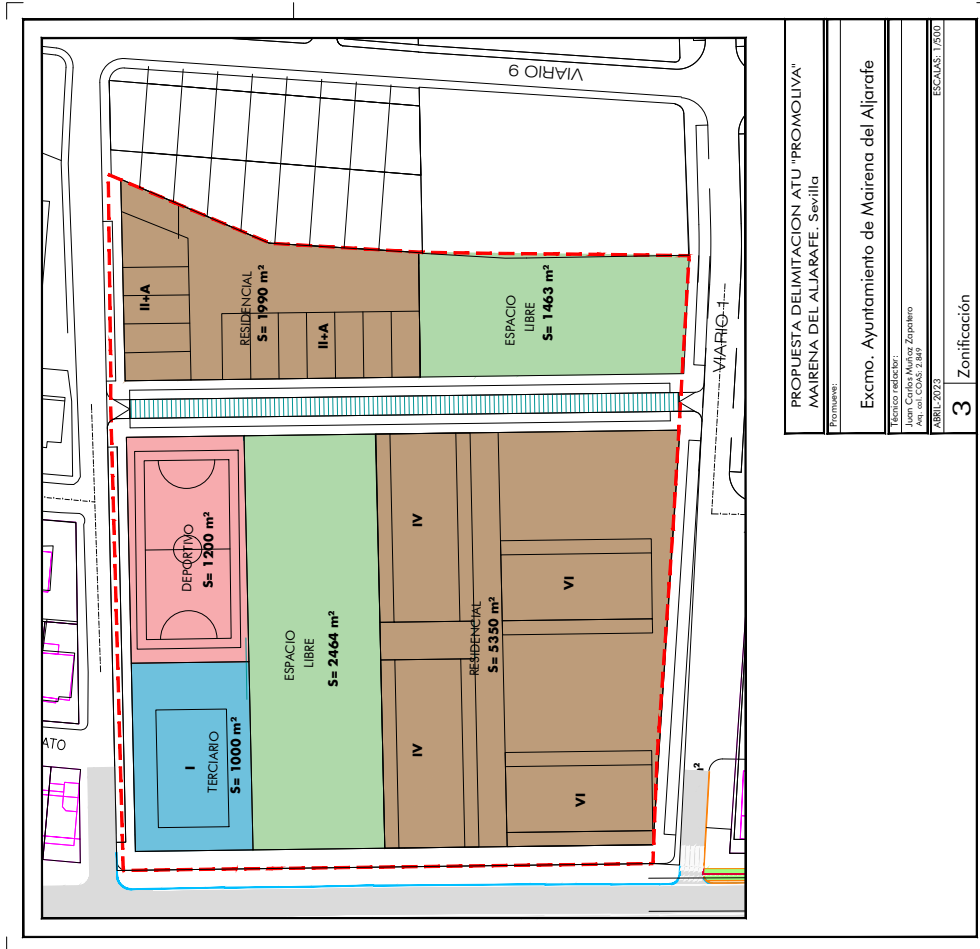
Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	16/20





Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	17/20





PROPUESTA DELIMITACION ATU "PROMOLIVA" MAIRENA DEL ALJARAFE, Sevilla	
Firmante:	
Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe	
Escalera del Acto:	
Juan Carlos Muñoz Zapatero	
Arg. del COAG: 2887	
ABRIL: 2023	ESCALAS: 1/200
3	Zonificación

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	19/20



PROUESTA DELIMITACION ATU "PROMOLIVA" MAIRENA DEL ALJARAFE, Sevilla	
Firmante: Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe	Escalera del Acto: Juan Carlos Muñoz Zapatero Arg. del COAG: 2889 ABBE: 2023 ESCALAS: 1/200
4	Propuesta

Código Seguro de Verificación	IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Fecha	02/05/2023 14:12:27
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OSSX7JFGKYTH2WYW5B7RFKU	Página	20/20

