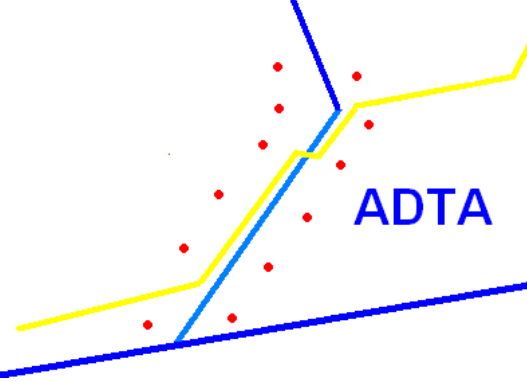


# Presentación I

**ADTA significa Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe**

**ADTA fue creada en 1999 y tiene como finalidad la defensa de los valores territoriales (geográficos, culturales, etc) del Aljarafe, con el fin de conseguir una mejor calidad de vida para los que vivimos en la comarca**

**ADTA está formada por gente que vivimos ó estamos vinculados al Aljarafe y que nos sentimos especialmente concienciados sobre estos asuntos.**

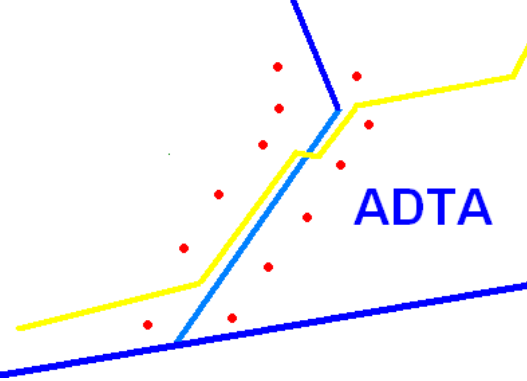


## Presentación II

**ADTA ha intervenido en debates públicos como el de la ordenación del territorio, el del transporte, etc.**

**ADTA ha intervenido en los procesos de publicación de planes como el de la S-40, Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla y diversos planes municipales**

**ADTA ha hecho una propuesta para la creación del Corredor Verde del Aljarafe, en torno al arroyo Riopudio y la Cañada Real de las Islas. Esta propuesta ha sido expuesta en numerosos lugares y recogida parcialmente en el Proyecto de Restauración del Arroyo Riopudio (Mº Medio Ambiente) y Proyecto de Delimitación de la Cañada Real de las Islas (Consejería de Medio Ambiente)**



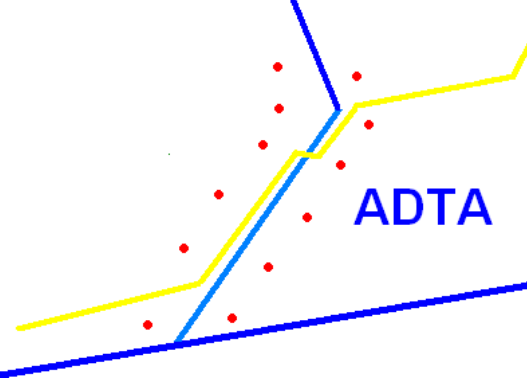
## Presentación III

**ADTA es miembro fundador del Foro Aljaraque Vivo, junto a la Asociación Empresarial Aljaraque y otras Entidades, para el impulso de las recomendaciones del Libro Blanco del Aljaraque.**

**ADTA es miembro fundador la Asociación Plataforma Aljaraque Habitable, que agrupa asociaciones de todo el Aljaraque, para el impulso de un desarrollo sostenible.**

**ADTA está adherida a la Estrategia Andaluza de Educación Ambiental**

**ADTA impulsa el Pacto por el Riopudio, al que se han adherido hasta ahora diversas organizaciones (Ecologistas en Acción, Universidad y Compromiso, Los Verdes, Asociación “Ben-Basso” para la Difusión y Protección del Patrimonio Histórico, etc)**



# Introducción histórica I

## PRE-CONSTITUCIÓN

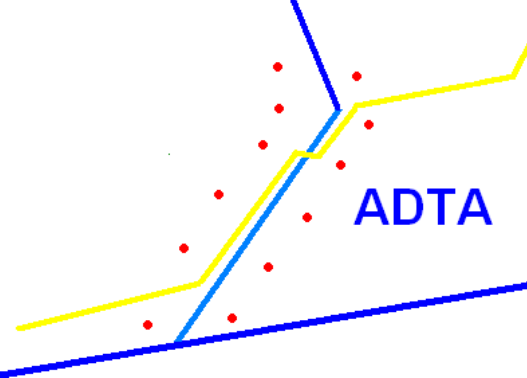
Ley de Ensanche y Extensión de julio de 1892

Ley de Saneamiento y Mejora Interior de marzo de 1895

Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de mayo 1956

Ley 1976

Reglamento Gestión Urbanística 1978



## Introducción histórica II

### POST-CONSTITUCIÓN

#### ESTATAL

Ley RS y OU 1990  
Texto refundido RS y OU 1992

Sentencia TC marzo 1997

L RS y Valoraciones 1998  
Sentencia TC junio 2001

Anteproyecto Ley 2006

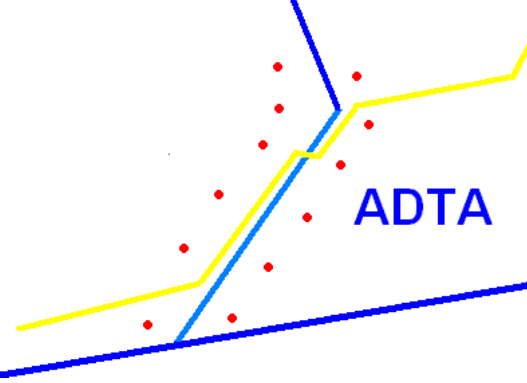
#### COMUNITARIA

LOTA 1994

Ley puente 1997

LOUA 2002

POTA junio 2006

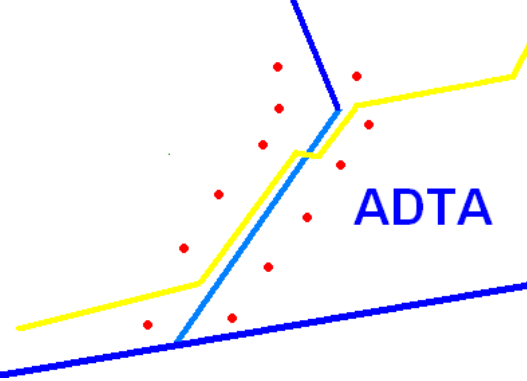


# Conceptos básicos I

1.- ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

2.- CLASIFICACIÓN DE SUELO

3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO



## Conceptos básicos II

### 1.- ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

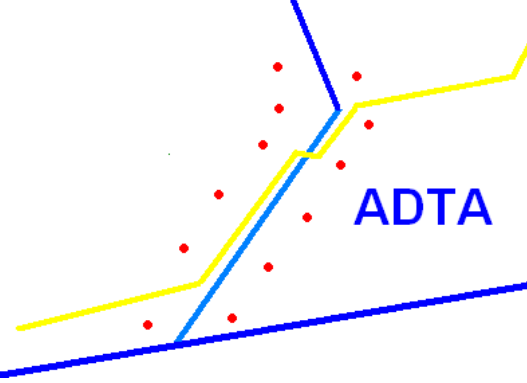
#### ORDENACIÓN DEL TERRITORIO:

(LOTA preámbulo)

Función pública destinada a establecer una conformación física del territorio acorde con las necesidades de la sociedad.

Carta Europea de la Ordenación del Territorio: “expresión espacial de las políticas económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad»

Debe ser democrática, global, funcional y prospectiva, en la que todo ciudadano debe tener la posibilidad de participar por estructuras y procedimientos adecuados, en defensa de sus legítimos intereses y del respeto debido a su cultura y marco de vida.



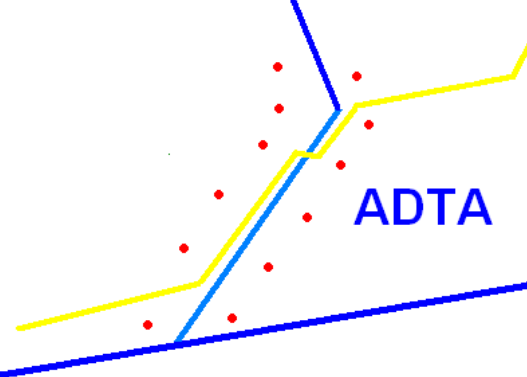
## Conceptos básicos III

### 1.- ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (Cont)

#### URBANISMO:

(LOUA preámbulo)

Función pública de dirección y el control público de la actividad urbanística, en el desarrollo planificado de nuestras ciudades, en el rescate para la comunidad de plusvalías obtenidas en la actividad urbanística, en la construcción de ciudades con una distribución equilibrada entre suelos con usos lucrativos y equipamientos públicos.



## Conceptos básicos IV

### 2.- CLASIFICACIÓN DE SUELO

(LOUA art 44 y siguientes)

#### SUELO URBANO

(LOUA art 45)

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado

#### SUELO NO URBANIZABLE

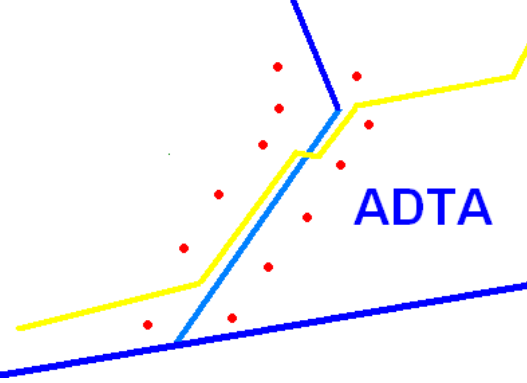
(LOUA art 46)

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica
- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación territorial ó urbanística
- Suelo no urbanizable de carácter natural ó rural
- Suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado

#### SUELO URBANIZABLE

(LOUA art 47)

- Suelo urbanizable ordenado
- Suelo urbanizable sectorizado
- Suelo urbanizable no sectorizado



## Conceptos básicos V

### 3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

(LOUA art 7 y siguientes)

#### TIPOS DE PLANES

**Planes de Ordenación Urbanística**

(LOUA art 8, 9 y 10)

**Planes de Ordenación Intermunicipal**

(LOUA art 11)

**Planes de Sectorización**

(LOUA art 12)

**Planes Parciales de Ordenación**

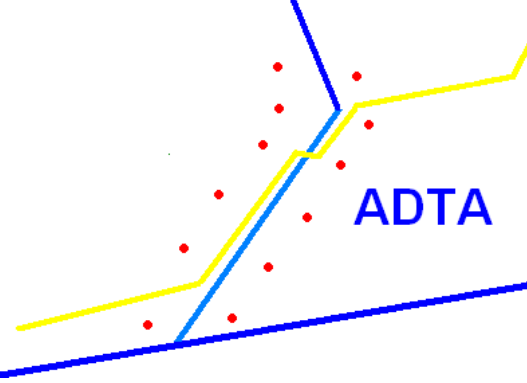
(LOUA art 13)

**Planes Especiales**

(LOUA art 14)

**Estudios de Detalle**

(LOUA art 15)



## Conceptos básicos VI

### 3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

(LOUA art 7 y siguientes)

#### DOCUMENTACIÓN

(LOUA art 19)

a) **Memoria**, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo

Estudios complementarios de suelo y vivienda, y de tráfico, aparcamiento transportes.

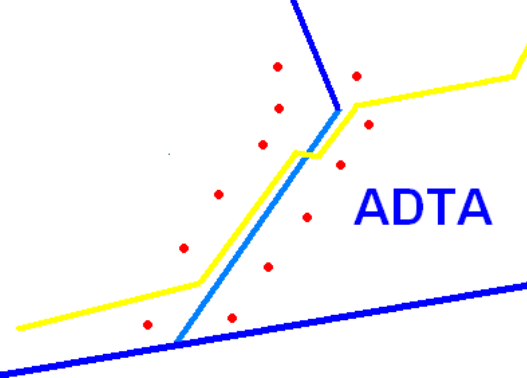
#### **Estudio Económico-Financiero**

b) Normas urbanísticas, que incluirá las determinaciones de ordenación y las previsiones de programación y gestión

#### **Ordenanzas Urbanísticas** **Programa de Actuación**

c) Planos y demás documentación gráfica

d) Documentos exigidos por la legislación sectorial aplicable



## Conceptos básicos VII

### 3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

(LOUA art 7 y siguientes)

#### TRAMITACIÓN

(LOUA art 19)

**Avance**

(LOUA art 29)

**Acuerdo de formulación**

(LOUA art 32)

**Aprobación Inicial**

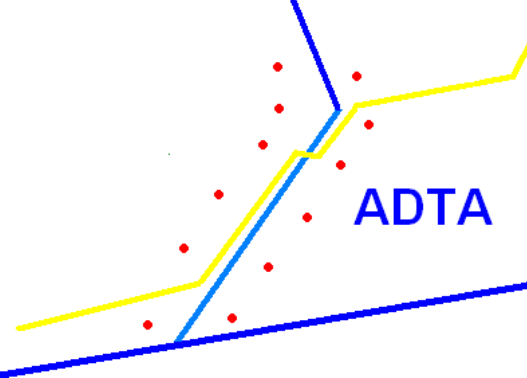
(LOUA art 32)

**Aprobación Provisional**

(LOUA art 32)

**Aprobación Definitiva**

(LOUA art 33)

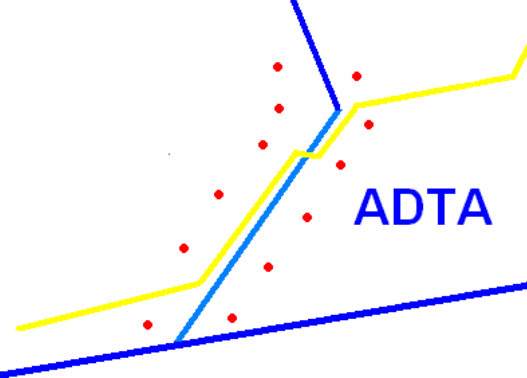


## PGOU de Mairena I

**1.- MEMORIA: OBJETIVOS**

**2.- PLANOS: ORDENACIÓN**

**3.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN**



# PGOU de Mairena II

## 1.- MEMORIA: OBJETIVOS

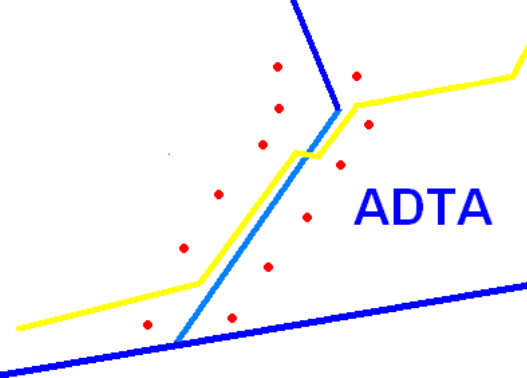
### 2.- OBJETIVOS GENERICOS

#### 2.1 UN PROYECTO DE CIUDAD PENSADO A LARGO PLAZO

Se pretende desarrollar y plasmar en los trabajos correspondientes, un nuevo proyecto de ciudad, o quizá mejor, un proyecto de ciudad mucho más perfeccionado sobre la base de la ciudad que actualmente tenemos y las oportunidades de transformación que presenta, ...

Esto requiere que se conciba el Plan como un proyecto suficientemente ambicioso, con un horizonte de futuro amplio, acorde a los objetivos a alcanzar, ...

Por ello, se ha considerado fundamental a la vista de la realidad física actual de ocupación del espacio del término municipal, **analizar sin un plazo temporal excesivamente estricto**, cómo puede y debe ser el futuro de Mairena, y cuál podría ser el límite razonable, dentro de una óptima estructuración del territorio, de la capacidad de acogida de nuevos asentamientos dentro del término municipal, teniendo en cuenta siempre la integración del municipio en el contexto metropolitano.



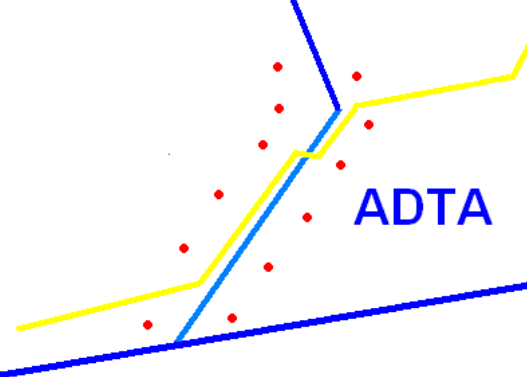
# PGOU de Mairena III

## 1.- MEMORIA: OBJETIVOS

### 2.- OBJETIVOS GENERICOS

#### 2.2 PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO.

La programación temporal del Plan **deberá ser escalonada**, asignando distintos objetivos y recursos en el tiempo según las escalas de intervención. Deberán concretarse los objetivos imprescindibles de estructuración de la ciudad, y sin embargo, otros objetivos de mejora o de desarrollo particularizado que no sean imprescindibles para el correcto funcionamiento de la estructura urbana, podrán diferirse con una cierta autonomía.



# PGOU de Mairena IV

## 1.- MEMORIA: OBJETIVOS

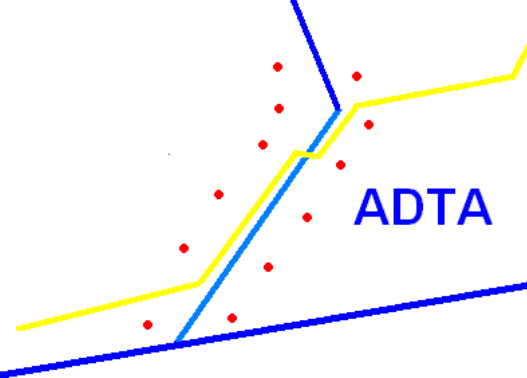
### 2.- OBJETIVOS GENERICOS

#### 2.3 INTEGRACIÓN DE MAIRENA EN UN MARCO URBANÍSTICO SUPERIOR AL TERRITORIO MUNICIPAL.

Mairena forma parte de una estructura metropolitana amplia y compleja, donde existe una polarización no exactamente concéntrica como correspondería a la importancia de Sevilla respecto al resto de poblaciones, sino con una fuerte componente bipolar, consecuencia de su implantación territorial en el valle del Guadalquivir que separa en dos polos las dos orillas, Sevilla al Este y la cornisa del Aljarafe de progresiva expansión al oeste.

La situación de Mairena en este sistema ocupando una gran parte del **Sector central del Aljarafe**, donde se fusionan las áreas urbanas de San Juan, Tomares, Castilleja, Gines, Bormujos y Mairena, supone que su importancia en la estructura metropolitana sea amplia y determinante. Por tanto el desarrollo y la coherencia funcional, morfológica y estructural de Mairena están condicionados por su papel actual y vocación futura dentro de la estructura del Área Metropolitana.

La capacidad de crecimiento del municipio de Sevilla, es en la actualidad bastante reducida, y la tendencia expansiva del área metropolitana se mantiene.



# PGOU de Mairena V

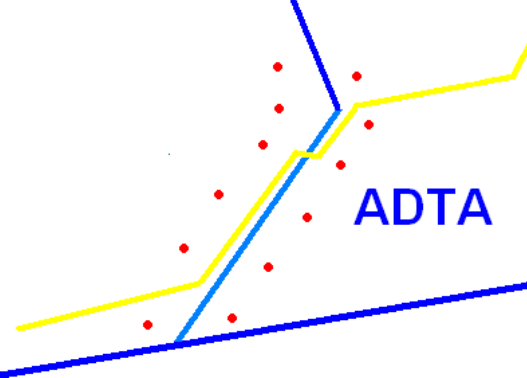
## 1.- MEMORIA: OBJETIVOS

### 2.- OBJETIVOS GENERICOS

#### 2.4 EQUILIBRIO ENTRE EL DISFRUTE DEL SUELO Y EL VALOR PRODUCTIVO DEL MISMO. DIVERSIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.

Así, debe ser objetivo irrenunciable de Mairena la adquisición del nivel de equipamiento suficiente, para satisfacer las demandas de la población actual y futura, así como la mejora sustancial de la calidad morfológica y ambiental de los principales espacios significativos que conforman la imagen de la ciudad. En este contexto la **valoración y protección de los territorios singulares de Mairena, así como la conservación y potenciación de la imagen de ciudad jardín**, con cierta calidad, que diferencia a Mairena de otros municipios del Aljarafe, es una cuestión básica para mejorar la calidad de vida tanto en el aspecto medio ambiental como paisajístico y de imagen de ciudad.

Si no se ofrecen lugares atractivos para actividades económicas de futuro se corre el riesgo de despreciar una oportunidad única de transformación urbana y de **consolidación de la base económica local, sobre sectores económicos diversificados**.



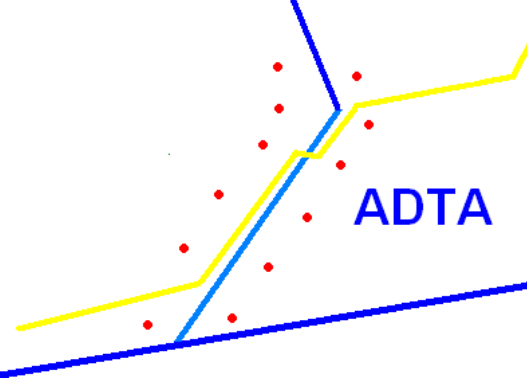
# PGOU de Mairena VI

## 1.- MEMORIA: OBJETIVOS

### 3.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

#### 3.1 POTENCIACIÓN DE MAIRENA EN EL MARCO METROPOLITANO(I).

Organización del **núcleo central del Aljarafe**, como una ciudad integrada por los distintos municipios del área, ... Potenciar la funcionalidad como centro metropolitano de esta ciudad que agrupe los municipios de Mairena, San Juan, Bormujos y Tomares, ...



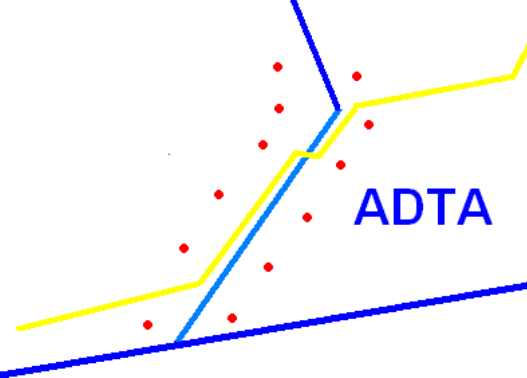
# PGOU de Mairena VII

## 1.- MEMORIA: OBJETIVOS

### 3.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

#### 3.1 POTENCIACIÓN DE MAIRENA EN EL MARCO METROPOLITANO (II)

La creación de una nueva centralidad se debe apoyar en la optimización de la accesibilidad al conjunto, ..., es necesario establecer un **sistema jerarquizado de red viaria metropolitana**, ... Dentro de esta jerarquía la autopista de San Juan a Mairena, y su prolongación hacia la Autopista A-49, debe cumplir la función de eje viario principal de la nueva ciudad metropolitana, ... Este eje se complementará con la variante metropolitana del Porzuna, hasta la autovía de Coria, y la construcción de un nuevo puente en Gelves, ... En un nivel inferior se debe desarrollar y ampliar la red viaria intermedia, que permita la articulación jerarquizada de la red metropolitana principal con las redes urbanas de los distintos municipios, creando una estructura viaria mucho mas potente ... Complementariamente y a pesar de la escasa capacidad de influencia que puede tener el planeamiento municipal, se debe potenciar e impulsar la construcción de un sistema de transporte público metropolitano, que permita la integración de las líneas de transporte urbanas e interurbanas, y la integración de los distintos sistemas de transporte, ...



# PGOU de Mairena VIII

## 1.- MEMORIA: OBJETIVOS

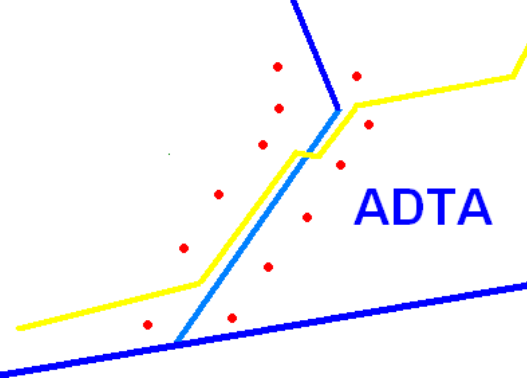
### 3.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

#### 3.1 POTENCIACIÓN DE MAIRENA EN EL MARCO METROPOLITANO(III).

Favorecer la creación de un **sistema de espacios libres** de ámbito superior al municipal, ... En el sector central del Aljarafe, estos recursos se sitúan en la **zona vacante entre el Zaudín y los bordes urbanos de Tomares y Bormujos**, (donde se reserva suelo para un Parque Central del Aljarafe), y en la zona del **escarpe sur del Aljarafe y la vaguada del Arroyo Porzuna**, que ocupan la zona de confluencia de los términos de Palomares, Gelves y Mairena, de gran potencialidad por su alto valor paisajístico.

Particularmente importante es mantener la continuidad y la masa del conjunto de cultivos de olivar que se localizan en el tercio oriental del término municipal, sobre la **vaguada del Río Pudío**, ...

El mantenimiento de esta masa de olivar posee además un valor estratégico para evitar que los procesos de conurbación característicos del desarrollo urbanístico de la primera corona metropolitana se extienda al oeste del Río Pudío, sobre Bollullos y Almensilla. **El objetivo metropolitano es mantener una masa de olivar suficientemente amplia en ambos márgenes del Arroyo, para conservar un espacio agrícola, que es el que caracteriza e identifica al Aljarafe, que además sirva para separar las dos coronas urbanizadas.** Es fundamental para que este espacio tenga la masa crítica necesaria para su conservación, que todos los municipios con territorio en esta vaguada, trasladen a sus planeamientos respectivos estos objetivos de conservación.



# PGOU de Mairena IX

## 1.- MEMORIA: OBJETIVOS

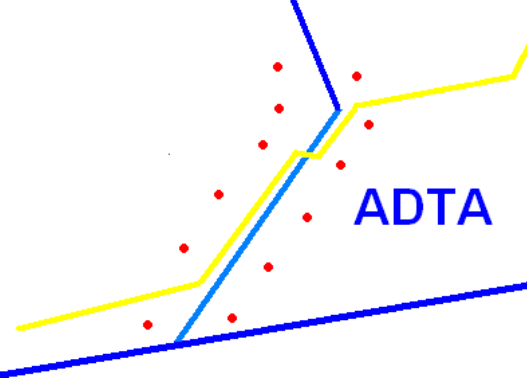
### 3.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

#### 3.2 AMPLIACIÓN Y TERMINACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA(I).

Desarrollar y completar la **red viaria metropolitana**,

Crear una **red viaria potente y jerarquizada**, que sirva de soporte a los nuevos sectores de desarrollo y

Dejar paso a tipos menos uniformes, con carácter de vivienda colectiva, que posibilite una diversificación y superposición de usos por plantas, con **densidades mas altas**, y una mayor libertad y riqueza en la definición de los usos compatibles ... Como alternativa inmobiliaria a la demanda de “chalets” adosados con “patio”, se puede ofrecer una “**ciudad jardín colectiva**”, con pisos de superficies equivalentes, que cuenten con **zonas ajardinadas y de equipamiento colectivo privadas**, que **generan mucha mejor calidad y uso del espacio libre privado**, (con costes de mantenimiento asumibles en una colectividad ), y si se diseñan adecuadamente una notable **mejora del espacio publico**, ...



# PGOU de Mairena X

## 1.- MEMORIA: OBJETIVOS

### 3.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

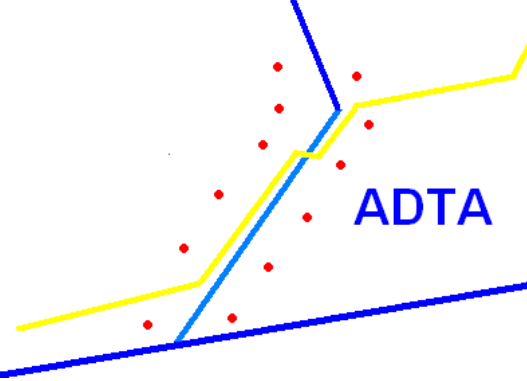
#### 3.2 AMPLIACIÓN Y TERMINACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA(II).

Potenciar y reforzar el papel del **Polígono PISA**, como sector productivo.

Potenciar la conservación y puesta en valor de los elementos físicos singulares de mayor valor ambiental del territorio municipal. La **vaguada del Porzuna**, desde la Hacienda Rosales, hasta la vega de Gelves es un espacio singular de evidente valor paisajístico, que además se interrelaciona con otro espacio singular de carácter metropolitano, la **cornisa sur del Aljarafe**, en los términos de Mairena, Gelves y Palomares. La ordenación urbanística debe procurar la caracterización de estos espacios como lugares vacíos, libres de edificación, para conservar sus valores paisajísticos, pero debe dotarlos de un uso específico y compatible con su carácter de vacío, proponiendo una ordenación “en positivo” de los mismos.

Potenciar la recuperación y puesta en uso de las **haciendas rurales** existentes

**Evitar la conurbación** con el vecino núcleo urbano de Palomares...



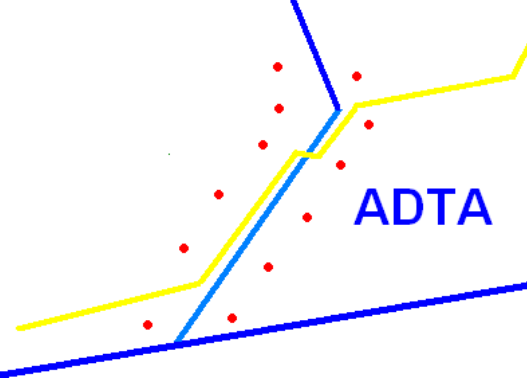
# PGOU de Mairena XI

## 1.- MEMORIA: OBJETIVOS

### 3.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

#### 3.3 MEJORAS DE LAS PROBLEMÁTICAS ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS ZONAS URBANAS .

....



## PGOU de Mairena I

### 2.- PLANOS: ORDENACIÓN

Clasificación del suelo

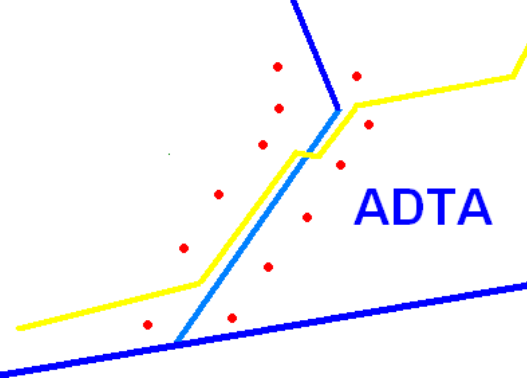


Régimen de suelo y gestión



Clasificación del suelo. Usos y sistemas





## PGOU de Mairena I

### 2.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Ejemplo

