



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

DON JUAN MANUEL LÓPEZ DOMÍNGUEZ, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR.

H A C E S A B E R: Que por el Ayuntamiento Pleno, al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 15 de noviembre de 2022, se tomó un acuerdo que dice como sigue:

“7. EXPTE. 2021/EGE_02/000076. AGENCIA PÚBLICA ADMINISTRATIVA LOCAL DE SERVICIOS UR-BANOS, ACTIVIDADES Y URBANISMO. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO DE INNO-VACIÓN DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DENOMINADO "1ª MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SECTOR Nº 14. NUEVA REGULACIÓN DEL CERRAMIENTO EXTERIOR Y EL RETRANQUEO DE LAS NAVES INDUSTRIALES" DE FECHA 22 DE JUNIO DE 2022, OBRANTE EN EL EXPEDIENTE.

Dada cuenta de la propuesta de acuerdo que se transcribe a continuación:

“El Plan Parcial del Sector nº 14 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de diciembre de 2005, sin que haya sufrido modificación desde entonces.

Por la Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo de Mairena del Alcor, se ha tramitado expediente 2021/EGE_02/000076 para la aprobación de la 1ª modificación del citado plan, con la finalidad de proceder a la flexibilización de las condiciones de edificación y condiciones arquitectónicas en las Manzanas y Unidades Básicas de Uso Industrial A (I-A) y B (I-B).

Habiéndose sometido la modificación del planeamiento a la tramitación del procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud conforme a la Ley 16/2011 de 23 de diciembre de Salud Pública de Andalucía que ha sido resuelto favorablemente, y habiéndose justificado la innecesariedad de evacuación del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica exigido por la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Considerando que mediante Decreto de Alcaldía 1128/2022 de 6 de julio de 2022 se aprobó inicialmente el texto definitivo del Documento de fecha 22 de junio de 2022 (wpXeqxFbALofvUo/FJ570g==), el cual ha sido sometido a información pública sin que se haya presentado alegación alguna.

En cumplimiento del art. 75.2,b) de la LISTA, se sometió el expediente a informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Urbanismo, emitiéndose, por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda,

PZA. ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P4105800I - TLF. 95 574 88 30 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	21/12/2022 13:45:46
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

informe favorable sobre la propuesta de modificación del planeamiento.

Visto todo lo anterior, así como el informe emitido por la Vicesecretaria de fecha 19 de octubre de 2022, procede la aprobación definitiva del expediente de innovación del Plan Parcial del Sector 14 ”

El Grupo Socialista propone una enmienda de adición a la propuesta del Grupo Popular, indicándose por parte del Grupo Popular que no se acepta la enmienda por lo que esta se debate en sus estrictos términos.

Las intervenciones del debate en este punto quedan recogidas en el sistema Video@ctas de este Ayuntamiento y podrá accederse a ellas mediante el enlace que se recoge al final del presente acta.

El Pleno, con los votos favorables de los miembros del Grupo Municipal Popular y los votos favorables de los miembros del Grupo Municipal Socialista y de IU-LV-CA, adoptó por unanimidad el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el documento de Innovación de planeamiento municipal denominado “1ª Modificación Plan Parcial Sector n.º 14. Nueva regulación del cerramiento exterior y el retranqueo de las naves industriales” de fecha 22 de junio de 2022 (wpXeqxFbALofvUo/FJ570g==), obrante en el expediente MOAD 2021/EGE_02/000076.

Segundo.- Proceder al depósito e inscripción de la modificación de planeamiento aprobada, en el Registro Autonómico y Local de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, *en cumplimiento del art. 82 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, debiendo remitirse a la Consejería correspondiente el documento completo en el plazo de un mes desde la adopción del presente acuerdo.*

Tercero.- Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas en cumplimiento del art 83 de la *Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía* y art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. Esta publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Cuarto.- Publicar en el Portal de Transparencia el presente acuerdo de aprobación definitiva y el instrumento de ordenación urbanística completo.

Quinto.- Notificar a la Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo de Mairena del Alcor.

PZA. ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P41058001 - TLF. 95 574 88 30 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	KoSlIvcW0Q56cti0m5Qq8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	21/12/2022 13:45:46
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/KoSlIvcW0Q56cti0m5Qq8Q==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

Sexto.- Facultar al Sr. Alcalde para que en uso de sus facultades realice las gestiones necesarias para llevar a buen término este acuerdo.”

Que de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del contenido normativo de la “1ª Modificación del Plan Parcial Sector n.º 14 de las NN. SS. de Mairena del Alcor. Nueva regulación del cerramiento exterior y el retranqueo de las naves industriales”, en el Boletín Oficial de la Provincia, habiéndose procedido previamente a su depósito en el Registro Autonómico de Instrumento de Planeamiento de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía con el n.º de registro 9452, así como en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de la Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo de Mairena del Alcor, cuyo certificado fue emitido en fecha 12 de diciembre de 2022.

Contra la aprobación definitiva de la presente Modificación cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la fecha en que se produzca la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, de conformidad con lo previsto en el artículo 10.1,b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

**1ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.º 14 DEL PGOU
ADAPTADO PARCIALMENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE MAIRENA DEL ALCOR.**

- Índice -

MEMORIA

1. Antecedentes.
2. Motivación y objetivos.
3. Justificación.
4. Estudio de alternativas.
5. Descripción de las modificaciones.

PZA. ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P41058001 - TLF. 95 574 88 30 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	21/12/2022 13:45:46
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

6. Valoración de la incidencia en la ordenación del territorio.
7. Viabilidad económica y estudio económico-financiero.
8. Resumen ejecutivo.

MEMORIA

1. Antecedentes.

Actualmente se encuentra en vigor el PGOU adaptado parcialmente de Planeamiento Urbanístico. En primer lugar, las Normas Subsidiarias y Catálogo de Planeamiento de Mairena del Alcor, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en las sesiones celebradas los días 26 de Octubre y 29 de Diciembre de 1994 (BOP de 23 de diciembre de 1994, número 295; BOP de 10 de febrero de 1995, número 33; y BOP de 14 de febrero de 1995, número 36). Desde entonces hasta hoy se han venido aprobando un conjunto de modificaciones de planeamiento que abarcan, unas, diversos aspectos urbanísticos y comprenden, otras, muy distintos ámbitos urbanos. Y en segundo lugar, el Documento adaptado parcialmente de las NN.SS., fue aprobado definitivamente en el Pleno del 9 de abril de 2013.

Por su parte, el Plan Parcial del Sector nº 14 del PGOU adaptado parcialmente de las NN.SS. fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de diciembre de 2005. No cuenta con modificaciones previas, siendo esta la primera. La cual hace suyas las dos propuestas municipales. Por un lado un criterio interpretativo, de 30 agosto de 2019, y una propuesta municipal a raíz de una solicitud de parte, de 29 de noviembre de 2019. Son las siguientes:

1. El Consejo Rector de la Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo, al punto 2º de la sesión extraordinaria celebrada el día 30 de agosto de 2019, se ha tomado un acuerdo que dice como sigue: “2.- EXPTE. 2019/TAB_01/000302. AGENCIA PÚBLICA ADMINISTRATIVA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS, ACTIVIDADES Y URBANISMO. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE CRITERIO INTERPRETATIVO PROPUESTO RESPECTO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL S-14”; sobre el retranqueo mínimo de 5 metros de la alineación a fachada.
2. Propuesta del Departamento de Disciplina Urbanística de la APAL del Excmo. de Ayuntamiento de Mairena del Alcor, de 29 de noviembre de de 2019, acerca de la modificación de las Ordenanzas Plan Parcial S-14, en relación a la solicitud formulada por Dª. Mónica Bernabéu Bou, de innovación sobre el cerramiento exterior en la alineación a fachada.

PZA. ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P41058001 - TLF. 95 574 88 30 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	21/12/2022 13:45:46
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

2. Motivación y objetivos.

De conformidad con el artículo 86 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), hay que destacar entre los principales fines y objetivos a alcanzar con esta propuesta los que se enuncian a continuación:

- A) Actualizar, adecuar y armonizar las condiciones de edificación de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector nº 14.
- B) Incorporar y atender las necesidades actuales demandadas tanto por iniciativas públicas como privadas que sean generadoras tanto de actividades económicas.

Se pretende, por consiguiente, poder disponer en nuestro municipio de espacios adaptados para una mejor acogida de iniciativas vinculadas a los sectores citados, a la vez que puedan dar servicio adecuadamente a otros menos implantados en nuestro término municipal o, incluso, algunos nuevos. Todo ello, en consonancia con la mayoría de las propuestas y sugerencias recogidas en los resultados de la “Encuesta General” y “Cuestionario Específico para Empresas”, elaborados en el marco de la participación ciudadana del PGOU por la Oficina del Plan y donde se recogió la opinión de 282 ciudadanos y 26 empresas [consultar el “Análisis de Resultados de la Encuesta General y del Cuestionario Específico para Empresas” del documento de Participación Ciudadana del PGOU, elaborado en 2013 por la Oficina del Plan (Surmalcor SLU), en <http://www.mairenadelalcor.net/pgou>].

- C) Crear riqueza y empleo que redunde en el bienestar socio-económico de la población residente en nuestro municipio.

Entendemos, por tanto, que las innovaciones recogidas en la Modificación III, participarán directa o indirectamente en:

- La generación de empleo.
- El sostenimiento de proyectos empresariales de uso industrial y comercial.
- La multiplicidad de relaciones y colaboraciones empresariales y laborales.

Las mejoras derivadas de lo descrito anteriormente, destinadas al bienestar de la población y la mayor adecuación de los principios y los fines de la actividad pública urbanística, serán justificadas y acreditadas respectivamente de forma expresa y concretamente más adelante en el apartado nº 3.

3. Justificación.

A continuación se describen y justifican las mejoras que supone para el bienestar de la población y, por lo tanto, como se da mejor cumplimiento a lo recogido en el marco urbanístico de aplicación, en cuanto a los principios y fines de la actividad pública urbanística y de los estándares o reglas de ordenación.

- A) Estándar urbanístico [según artículos 61 y 63 de la LISTA, en relación a la dotación de aparcamientos].

PZA. ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P41058001 - TLF. 95 574 88 30 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	21/12/2022 13:45:46
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

En primer lugar en relación el arts. 61 y 63 de la LISTA, para suelos con uso característico industrial, no se alteran los estándares urbanísticos previstos por la normativa urbanística andaluza, dado que se conservan las reservas de los módulos mínimos contemplados en el Plan Parcial del Sector n.º 14.

B) Mejoras para el bienestar de la población. Principios y fines de la actividad pública urbanística y de los estándares y reglas de ordenación: [según el art. 86 de la LISTA]

1º. La optimización del aprovechamiento urbanístico en el interior de las parcelas del Sector n.º 14, que redunde en una mayor rentabilidad y eficiencia del uso de los espacios privativos o de carácter público.

Y más si cabe cuando debido a la singularidad de las condiciones urbanas que rodean los polígonos industriales, como el que ahora nos ocupa, bien derivadas del marco legal en cuanto a los parámetros y estándares urbanísticos a satisfacer bien por la práctica profesional en el ámbito urbanístico que intenta dar respuesta a los problemas observados en el diagnóstico inicial y/ o a las necesidades de uso y funcionamiento de estos espacios; existen determinadas características formales en cuanto a sus diseños urbanos que no son actualizadas ni alteradas con la llegada de cambios importantes sobrevenidos, de índole socio-económico, que obligan a la revisión de todos los elementos que componen estos ámbitos.

Hay que destacar que la “frecuencia de uso” de los polígonos industriales nada tiene que ver con la de otros ámbitos aledaños de distinto uso global, como el residencial. El carácter temporal (o cíclico en el marco de la jornada laboral diaria o semanal) del uso de sus espacios privativos como de la gran mayoría de sus espacios públicos, con una franja horaria de 12 a 14 horas diarias y con 5 ó 6 días semanales, altera drásticamente la “intensidad de uso” de los mismos y, el resto del día, e impregna a calles y avenidas de un carácter inhóspito.

Además, el tipo edificatorio de nave industrial, y el resto de edificios que implementan la red de servicios complementarios en el Polígono Industrial, están sujetos a distintas variaciones en cuanto a su funcionalidad según su localización en un ámbito u otro del municipio. Estas variaciones están supeditadas a la parcela mínima, la ocupación máxima, la edificabilidad y los usos compatibles existentes en la zona, área o sector donde se ubica.

Con todo ello, las innovaciones introducidas en la presente Modificación suponen un paso más en la flexibilidad y versatilidad de los espacios industriales de forma que sean adaptados y utilizados en función de las nuevas necesidades urbanas y sociales.

2º. La adaptación y normalización de las condiciones de edificación, ubicados en el Polígono Industrial “Ampliación Gandul”, en aras de la puesta en marcha de iniciativas privadas que abunden en la diversidad y plurifuncionalidad de los servicios; la creación de un conjunto edificatorio de uso industrial adaptada a las necesidades actuales del municipio; y la modernización de las instalaciones.

Hay que apuntar un aspecto importante: las innovaciones introducidas no suponen incremento de aprovechamiento urbanístico en el sector nº 14 y por lo tanto no será necesaria la implementación de medidas compensatorias, de conformidad a lo establecido en la LISTA.

3º. La mejora del servicio destinado a la información y asesoramiento orientado a la reubicación de

PZA. ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P41058001 - TLF. 95 574 88 30 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	KoSlIvcWQ056cti0m5Qq8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	21/12/2022 13:45:46
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/KoSlIvcWQ056cti0m5Qq8Q==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

actividades económicas instaladas en otros ámbitos del municipio y a la puesta en marcha de nuevas iniciativas empresariales en el Polígono Industrial “Ampliación Gandul”; la generación de empleo; y el sostenimiento de proyectos empresariales de uso industrial y comercial y la multiplicidad de relaciones y colaboraciones empresariales y laborales.

El sector comercial y servicios abarca gran parte de las actividades localizadas en nuestro municipio, mientras que los establecimientos industriales, como sucede en el resto de la provincia y la comarca, cuentan con un menor número de actividades; y menos aún de industrias manufactureras de productos o de materia prima. Un claro ejemplo de ello es la alta proporción de empresas, no ligadas necesariamente al sector industrial sino al tecnológico, servicios y comercial, adscritas al programa municipal de la “Aceleradora de Empresas” (con sede en el Centro Municipal de Empresas, ubicado en la parcela 2.2 del sector nº 10).

Se pretende, por tanto, la renovación y modernización de los espacios productivos urbanos, y más concretamente del polígono industrial “Ampliación Gandul”. Sin embargo, es importante citar que en esta área industrial ya existe un porcentaje importante de empresas de servicios, o empresas clasificadas como industriales que desempeñan en estos lugares funciones asociadas a la ampliación de la cadena de valor del producto (servicios postventa, mantenimiento, etc.).

Sin embargo, el desarrollo empresarial del sector nº 14 a lo largo de estos últimos años, ha supuesto una incipiente llegada de establecimientos industriales en los que es previsible el mantenimiento de la actividad industrial, bien en forma de fábricas y talleres, naves para almacenamiento y distribución, pero también –en ciertos casos- oficinas empresariales, junto con un incremento en la dotación de servicios complementarios.

En este sentido, estos espacios están orientados a satisfacer las demandas de mayor calidad urbanística que permitan mantener buena parte de las actividades existentes y atraer nuevas inversiones, en competencia con la amplia oferta de suelo industrial.

Finalmente, se informa de la innecesidad de implementación -y su correspondiente tramitación- del documento de valoración de impacto en la salud (según el Decreto 169/2014). Asimismo, no es necesario el Estudio Ambiental Estratégico (de conformidad con el art. 22 del TRLSRU y la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental).

4. Estudio de Alternativas.

Las alternativas de ordenación serían:

-Alternativa nº 1: Consistiría en el mantenimiento de la regulación en materia de cerramientos y retranqueos en el ámbito del Plan Parcial nº 14 de las NN.SS “Ampliación Gandul”, hasta su innovación a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana, actualmente en redacción de los correspondientes Estudios Previos, con el objetivo de homogenizar el contenido de las ordenanzas de ámbitos con usos globales similares.

-Alternativa nº 2: Consistiría en la modificación de los artículos núms. 10 y 11, en materia de

PZA. ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P41058001 - TLF. 95 574 88 30 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	KoSlIvcW0Q56cti0m5Qq8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	21/12/2022 13:45:46
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/KoSlIvcW0Q56cti0m5Qq8Q==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

retranqueos de cerramientos en línea de fachada (hasta un mínimo de 5 metros) y cerramientos (pudiendo ser completamente opacos y hasta un máximo de 3 metros de altura), de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial n.º 14 de las NN.SS “Ampliación de Gandul”

-Alternativa n.º 3: Consistiría únicamente en la modificación de los artículos núms. 10 y 11, en materia de retranqueos de cerramientos en línea de fachada (hasta un mínimo de 5 metros), de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial n.º 14 de las NN.SS “Ampliación de Gandul”; debido a la inexistencia de un límite físico para los mismos. Sin embargo se consideraría idónea la regulación de los cerramientos en línea de fachada hasta su innovación a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana, actualmente en redacción de los correspondientes Estudios Previos, con el objetivo de homogenizar el contenido de las ordenanzas de ámbitos con usos globales similares.

5. Descripción de las modificaciones.

Siguiendo el enunciado de **la alternativa n.º 2**, a continuación se recogen las innovaciones introducidas (en cursiva y negrita) en los artículos 10 y 11 de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector n.º 14, a partir de este documento:

El artículo 10. Manzanas y Unidades Básicas de Uso Industrial A (I-A)

1. Condiciones de parcela: Se autorizará la segregación de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 350 m² y presenten anchos de fachada no menores de 10 m.

2. Condiciones de uso:

- Uso Característico: Industrial en todas sus categorías, producción industrial, almacenaje, comercio mayorista, reparación y tratamiento de equipos y productos, producción artesanal, oficios artísticos y otros.
- Uso Compatible: Terciario tipo A y B, con máximo del 40 % de la edificación en la parcela.
- Usos Prohibidos: Se prohíbe el establecimiento de instalaciones ganaderas de cualquier tipo.
- Se prohíbe el uso residencial, excepto en los casos de viviendas para guardas debidamente justificadas.
- Uso de los espacios libres de la parcela: se permite la exposición de productos, aparcamiento de vehículos, acopio provisional y elementos móviles en general. En la zona posterior de la parcela se permiten, además, instalaciones fijas de la industria como depósitos torres, cuarto

PZA. ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P4105800I - TLF. 95 574 88 30 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	21/12/2022 13:45:46
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

de motores, etc. con una ocupación máxima del 25% de la misma.

3. Condiciones de la edificación:

a) Tipología: edificación aislada o adosada a medianeras.

b) Situación de la edificación en la parcela:

En línea a fachada o retranqueada **mínimo** 5 m. de la alineación oficial.

Adosada a medianeras o retranqueada un mínimo de 3 m.

Adosada al lindero de fondo o retranqueada un mínimo de 5 m.

c) Ocupación de Suelo: No se fija.

d) Edificabilidad máxima: 1m² construido/m² de parcela.

e) Altura de la edificación: El número máximo de plantas será dos, baja y primera. La altura máxima de la edificación, mediana entre cada punto de la rasante en fachada y el alero de cubierta, será de 8 m. Podrán autorizarse alturas superiores en instalaciones singulares como depósitos, silos, etc.

4. Condiciones Arquitectónicas.

a) Salientes y vuelos: se permite un vuelo de 0,50 m. respecto a la alineación de fachada, con una cota bajo el mismo de 4,50 m. a la rasante fijada.

b) Cerramiento en línea de fachada: cuando la edificación no se alinee a fachada, el cerramiento de la parcela se ejecutará con una franja inferior de fábrica opaca de 1 m. de altura y hasta un total de 2,50 m. de malla, verjas o cualquier elemento transparente, incluso paramentos vegetales. **Sin embargo, el cerramiento en línea de fachada se podrá ejecutar mediante paneles de hormigón prefabricado -o soluciones constructivas similares- totalmente opacos y hasta 3 m. de altura.**

c) Las medianeras que queden al descubierto a causa de los retranqueos de la edificación deben ser tratadas desde el interior de la parcela donde se produce el mismo.

5. Aparcamientos. En el interior de la parcela será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación proyectada.

PZA. ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P41058001 - TLF. 95 574 88 30 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	21/12/2022 13:45:46
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

El artículo 11. Manzanas y Unidades Básicas de Uso Industrial B (I-B)

1. Condiciones de parcela: Se autorizará la segregación de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 1.000 m² y presenten anchos de fachada no menores de 15 m.

2. Condiciones de uso:

- Uso Característico: Industrial en todas sus categorías, producción industrial, almacenaje, comercio mayorista, reparación y tratamiento de equipos y productos, producción artesanal, oficios artísticos y otros.
- Uso Compatible: Terciario tipo A y B, con máximo del 40 % de la edificación en la parcela.
- Usos Prohibidos: Se prohíbe el establecimiento de instalaciones ganaderas de cualquier tipo.
- Se prohíbe el uso residencial, excepto en los casos de viviendas para guardas debidamente justificadas.
- Uso de los espacios libres de la parcela: se permite la exposición de productos, aparcamiento de vehículos, acopio provisional y elementos móviles en general. En la zona posterior de la parcela se permiten, además, instalaciones fijas de la industria como depósitos torres, cuarto de motores, etc. con una ocupación máxima del 25 % de la misma.

3. Condiciones de la edificación:

a) Tipología: edificación aislada o adosada a medianeras.

b) Situación de la edificación en la parcela:

En línea a fachada o retranqueada **mínimo** 5 m. de la alineación oficial.

Adosada a medianeras o retranqueada un mínimo de 3 m.

Adosada al lindero de fondo o retranqueada un mínimo de 5 m.

c) Ocupación de Suelo: No se fija.

d) Edificabilidad máxima: 0,82m² construido/m². de parcela.

e) Altura de la edificación: El número máximo de plantas será dos, baja y primera. La altura máxima de la edificación, mediana entre cada punto de la rasante en fachada y el alero de cubierta, será de 8 m. Podrán autorizarse alturas superiores en instalaciones singulares como

PZA. ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P4105800I - TLF. 95 574 88 30 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	KoSlIvcW0Q56cti0m5Qq8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	21/12/2022 13:45:46
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/KoSlIvcW0Q56cti0m5Qq8Q==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

depósitos, silos, etc.

4. Condiciones Arquitectónicas.

a) Salientes y vuelos: se permite un vuelo de 0,50 m. respecto a la alineación de fachada, con una cota bajo el mismo de 4,50 m. a la rasante fijada.

b) Cerramiento en línea de fachada: cuando la edificación no se alinee a fachada, el cerramiento de la parcela se ejecutará con una franja inferior de fábrica opaca de 1 m. de altura y hasta un total de 2,50 m. de malla, verjas o cualquier elemento transparente, incluso paramentos vegetales. **Sin embargo, el cerramiento en línea de fachada se podrá ejecutar mediante paneles de hormigón prefabricado -o soluciones constructivas similares- totalmente opacos y hasta 3 m. de altura.**

c) Las medianeras que queden al descubierto a causa de los retranqueos de la edificación deben ser tratadas desde el interior de la parcela donde se produce el mismo.

5. Aparcamientos. En el interior de la parcela será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación proyectada.

6. Valoración de la incidencia de la ordenación del territorio.

Desde el punto de vista de la compatibilidad del planeamiento urbanístico en la ordenación del territorio, particularmente “en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras y servicios supramunicipales y recursos naturales en el sistema de asentamientos, como establece los arts. 2 y 52 de la LISTA es necesario precisar lo siguiente:

a) La 1ª MPP S-14 es compatible con los instrumentos de ordenación del territorio, y particularmente con el sistema de ciudades, el sistema de comunicaciones y transportes, los equipamientos, las infraestructuras y los servicios supramunicipales, y recursos naturales, como se puede comprobar en los planos núms. 1-4 del POT AUS.

b) El objeto de la presente modificación, no forma parte de la red metropolitana ni el contenido de la misma afecta a infraestructura, vía de comunicación o recurso natural alguno perteneciente al sistema supramunicipal de elementos y bienes que prestan servicio a la aglomeración urbana de Sevilla o están protegidos desde el punto de vista medioambiental, territorial, paisajístico o patrimonial.

c) Es importante señalar, además, que no incide esta Modificación del Planeamiento en aquellos terrenos que constituyen reservas de suelo para la puesta en marcha de propuestas, como son los casos de la Plataforma Viaria Multimodal de Los Alcores, así como de sus Intercambiadores, y de las áreas de oportunidad Mairena-El Viso destinadas a uso residencial

PZA. ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P41058001 - TLF. 95 574 88 30 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	KoSlIvcW0Q56cti0m5Qq8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	21/12/2022 13:45:46
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/KoSlIvcW0Q56cti0m5Qq8Q==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

R-22 o a uso empresarial E-15.

7. Viabilidad económica y estudio económico-financiero.

De conformidad con lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento: será necesario que el documento contenga un estudio económico-financiero. Al mismo tiempo, el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, es necesario incorporar una memoria de viabilidad económica.

Por todo ello, es necesario añadir lo siguiente: el objetivo de la modificación del planeamiento de desarrollo es adecuar la regulación del cerramiento exterior y el retranqueo mínimo de las naves industriales de la tipología Industrial I-B. Con ello, se pretende justificar la innecesariedad de tal viabilidad económica ya que con este documento urbanístico se persigue, por fin, la definitiva adecuación urbanística del inmueble no ligada necesariamente a la ejecución de ninguna obra.

8. Resumen ejecutivo.

A continuación se recogen las innovaciones introducidas (en cursiva y negrita) en los artículos 10 y 11 de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector nº 14, a partir de este documento:

La redacción del artículo 10.3.b) sobre la situación de la edificación en la parcela en las Manzanas y Unidades Básicas de Uso Industrial A (I-A), queda de la siguiente forma:

(...) 3. Condiciones de la edificación:

(...) b) Situación de la edificación en la parcela:

En línea a fachada o retranqueada **mínimo** 5 metros de la alineación oficial.

Adosada a medianeras o retranqueada un mínimo de 3 m.

Adosada al lindero de fondo o retranqueada un mínimo de 5 m. (...)

La redacción del artículo 10.4.b) sobre el cerramiento en línea de fachada en las Manzanas y Unidades Básicas de Uso Industrial A (I-A), queda de la siguiente forma:

(...) 4. Condiciones Arquitectónicas.

(...) b) Cerramiento en línea de fachada: cuando la edificación no se alinee a fachada, el cerramiento de la parcela se ejecutará con una franja inferior de fábrica opaca de 1 m. de altura y hasta un total de 2,50 m. de malla, verjas o cualquier elemento transparente, incluso paramentos vegetales. **Sin embargo, el cerramiento en línea de fachada se**

PZA. ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P4105800I - TLF. 95 574 88 30 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	21/12/2022 13:45:46
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

podrá ejecutar mediante paneles de hormigón prefabricado -o soluciones constructivas similares- totalmente opacos y hasta 3 m. de altura. (...)

La redacción del artículo 11.3.b) sobre la situación de la edificación en la parcela en las Manzanas y Unidades Básicas de Uso Industrial B (I-B), queda de la siguiente forma:

(...) 3. Condiciones de la edificación:

(...) b) Situación de la edificación en la parcela:

En línea a fachada o retranqueada **mínimo** 5 m. de la alineación oficial.

Adosada a medianeras o retranqueada un mínimo de 3 m.

Adosada al lindero de fondo o retranqueada un mínimo de 5 m. (...)

La redacción del artículo 11.4.b) sobre el cerramiento en línea de fachada en las Manzanas y Unidades Básicas de Uso Industrial B (I-B), queda de la siguiente forma:

(...) 4. Condiciones Arquitectónicas.

(...) b) Cerramiento en línea de fachada: cuando la edificación no se alinee a fachada, el cerramiento de la parcela se ejecutará con una franja inferior de fábrica opaca de 1 m. de altura y hasta un total de 2,50 m. de malla, verjas o cualquier elemento transparente, incluso paramentos vegetales. **Sin embargo, el cerramiento en línea de fachada se podrá ejecutar mediante paneles de hormigón prefabricado -o soluciones constructivas similares- totalmente opacos y hasta 3 m. de altura. (...)**

Lo que se hace público para general conocimiento.

Mairena del Alcor, a la fecha de la firma digital abajo indicada.
El Alcalde,

PZA. ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P4105800I - TLF. 95 574 88 30 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	21/12/2022 13:45:46
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/KoS1IvcW0Q56cti0m5Qq8Q==		

