



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

D. JUAN MANUEL LÓPEZ DOMÍNGUEZ, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ESTA VILLA.

HACE SABER: Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, se adoptó acuerdo de Aprobación Inicial del Documento Urbanístico de la Modificación Parcial núm. 41 del PGOU-Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor, sobre “Dotación de Aparcamientos II”, promovida de oficio, por el propio Ayuntamiento, dada la necesaria implementación de medidas tendentes a la ampliación, mejora, adaptación funcional y adecuación urbanística de la dotación de aparcamientos tanto en el interior de las parcelas de uso privativo como en el espacio público (Expediente 308/2024), y cuyo resumen ejecutivo es el siguiente:

“La Modificación consiste en:

a) *Medidas urbanísticas:*

Art. 11,3 de las NNSS. Tipos de usos.

“(...) Tipo C. Garajes-aparcamientos (...) La dimensión mínima de la plaza será de 2,20 m. x 4,50 m., siempre que no se establezca regulación al respecto en el Código Técnico de la Edificación. (...)”

Se establecen las siguientes categorías:

a) **Actuaciones convencionales de dotación de aparcamiento.**

- categoría 1, hasta 3 vehículos.
- categoría 2, hasta 20 vehículos.
- categoría 3, más de 20 vehículos.

b) **Actuaciones preferentes de dotación de aparcamiento en ámbitos deficitarios de iniciativa y promoción pública, según lo recogido en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible.**

- categoría 4, más de 12 vehículos y/o 350 m2 de suelo; y que se caracterizan especialmente por:

1. **Estar ubicadas en alguno de los principales ámbitos delimitados por el PMUS, especialmente en las zonas céntricas “Casco Urbano”, “Ronda Sur”, “Paseo” o en otras como son las zonas periféricas denominadas “Este”, “Oeste” y “Sur”.**

Cód. Validación: 76LA97MDHRSDXHZK63RRFAC
Verificación: <https://urbanismo.mairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 8





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

2. *Su puesta en marcha vendrá motivada por la saturación y congestión de las vías públicas y se valorará la cercanía o proximidad a los principales ejes de acceso y circulación del municipio, centros de actividad socioeconómica y a las dotaciones urbanas (equipamientos comunitarios, servicios públicos y espacios libres) que generan mayor flujo de personas y vehículos.*

3. *Todas las actuaciones se regirán por los siguientes principios rectores de intervención y, por lo tanto, deberán quedar plenamente justificados: la concentración y proporcionalidad del aparcamiento; la integración paisajística y protección del medio ambiente urbano; la supervisión técnica y conformidad facultativa de la adecuación urbanística, accesibilidad, salubridad, seguridad y señalización vial; la vigencia de los plazos determinados de conformidad con lo establecido en el Plan de Movilidad y/o en los acuerdos o convenios con los propietarios si fuere el caso. (...)*

Art. 14.1 de las NNSS. Sótanos y edificaciones de servicio.

“Podrá autorizarse una planta de sótano o semisótano siempre que no supere un metro la altura desde la cara inferior del forjado del techo del sótano hasta la cota de rasante de la calle medida en cualquier punto de esta. Además, por debajo de la misma, se permitirá más de una planta destinada a la dotación de aparcamiento (más las construcciones de servicio que fueren necesarias, inherentes al uso y al destino del edificio) y siempre que quede suficientemente justificada la compatibilidad de la intervención con las condiciones de tutela del patrimonio arqueológico, sujeto a las correspondientes medidas reglamentarias de cautela; y a las condiciones de protección del acuífero y salvaguarda de las características geológicas e hidrológicas del terreno (...)”

Artículo 41.2 de las NNSS. Ordenanza R-1.

“(...) Condiciones de uso: (...)

Uso característico: (...)

Uso compatible: (...) Terciario Tipo C.

En edificio exclusivo para actividades de asociaciones sin ánimo de lucro, hermandades y aquellas que posean la declaración de utilidad pública e interés social; incluso se permitirán actuaciones destinadas a albergar actividades destinadas exclusivamente a la dotación de aparcamientos.

Las condiciones estéticas singulares de los edificios exclusivos deberán ceñirse a lo establecido en el esquema de la figura nº 2 de la presente Modificación de

Cód. Validación: 762A67MDH4SDXHXZK63RRFAC
 Verificación: <https://urbanismo.mairenadelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 8





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

Planeamiento (41). En él se definen las dimensiones mínimas de los cuerpos principal y central del plano de fachada así como la altura, posición y avance de los voladizos. Es de especial importancia señalar que, en aquellos casos en los que esté suficientemente justificada la necesidad de construir un cuerpo central de fachada, este estará siempre separado -a la distancia indicada- de los linderos de las edificaciones colindantes y mantendrá en todo caso una composición caracterizada por la reducción en altura de su sección transversal. (...)

Artículo 42.3 de las NNSS. Ordenanza R-2.

“(...) Condiciones de uso: (...)”

Uso característico: (...)

Uso compatible: (...) Terciario Tipo C.

En edificio exclusivo para actividades de asociaciones sin ánimo de lucro, hermandades y aquellas que posean la declaración de utilidad pública e interés social; incluso se permitirán actuaciones destinadas a albergar actividades destinadas exclusivamente a la dotación de aparcamientos.

Las condiciones estéticas singulares de los edificios exclusivos deberán ceñirse a lo establecido en el esquema de la figura nº 2 de la presente Modificación de Planeamiento (41). En él se definen las dimensiones mínimas de los cuerpos principal y central del plano de fachada así como la altura, posición y avance de los voladizos. Es de especial importancia señalar que, en aquellos casos en los que esté suficientemente justificada la necesidad de construir un cuerpo central de fachada, este estará siempre separado -a la distancia indicada- de los linderos de las edificaciones colindantes y mantendrá en todo caso una composición caracterizada por la reducción en altura de su sección transversal. (...)”

Artículo 43.3 de las NNSS. Ordenanza R-3.

“(...) Condiciones de uso: (...)”

Uso característico: (...)

Uso compatible: (...) Terciario Tipo C.

En edificio exclusivo para actividades de asociaciones sin ánimo de lucro, hermandades y aquellas que posean la declaración de utilidad pública e interés social; incluso se permitirán actuaciones destinadas a albergar actividades destinadas exclusivamente a la dotación de aparcamientos. Las condiciones

Cód. Validación: 76LA87MDH4SDXH4ZKEK63RRFAC
 Verificación: <https://urbanismo.mairenadelalcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 8





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

estéticas singulares de los edificios exclusivos deberán ceñirse a lo establecido en el esquema de la figura nº 2 de la presente Modificación de Planeamiento (41). En él se definen las dimensiones mínimas de los cuerpos principal y central del plano de fachada así como la altura, posición y avance de los voladizos. Es de especial importancia señalar que, en aquellos casos en los que esté suficientemente justificada la necesidad de construir un cuerpo central de fachada, este estará siempre separado -a la distancia indicada- de los linderos de las edificaciones colindantes y mantendrá en todo caso una composición caracterizada por la reducción en altura de su sección transversal. (...)”

Artículo 45.2 de las NNSS. Ordenanza I-1.

“(...) Condiciones de uso: (...)”

Uso característico: (...)”

Uso compatible: (...) y **Terciario Tipo C.**

En edificio exclusivo se permitirán actuaciones destinadas a albergar actividades destinadas exclusivamente a la dotación de aparcamientos. (...)”

Artículo 46.2 de las NNSS. Ordenanza I-2.

“(...) Condiciones de uso: (...)”

Uso característico: (...)”

Uso compatible: (...) y **Terciario Tipo C.**

En edificio exclusivo se permitirán actuaciones destinadas a albergar actividades destinadas exclusivamente a la dotación de aparcamientos. (...)”

Artículo 73.1 de las NNSS. Ordenanza Residencial-I.

“1. Uso global: Residencial. El Plan Parcial señalará los usos complementarios. El uso compatible Terciario Tipo C.

En edificio exclusivo, además, se permitirán actuaciones destinadas a albergar actividades destinadas exclusivamente a la dotación de aparcamientos. (...)”

Artículo 75.1 de las NNSS. Ordenanza Industrial-I.

“1. Uso global: Industrial Grado C. El uso compatible: Terciario Tipo C.

Cód. Validación: 76LA87MDH4SDXHZK63RRFAC
Verificación: <https://urbanismo.mairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 8





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

En edificio exclusivo, además, se permitirán actuaciones destinadas a albergar actividades destinadas exclusivamente a la dotación de aparcamientos. (...)

Artículo 76.1 de las NNSS. Ordenanza Industrial-II

“1. Uso global: Industrial Grado B. El uso compatible: Terciario Tipo C.

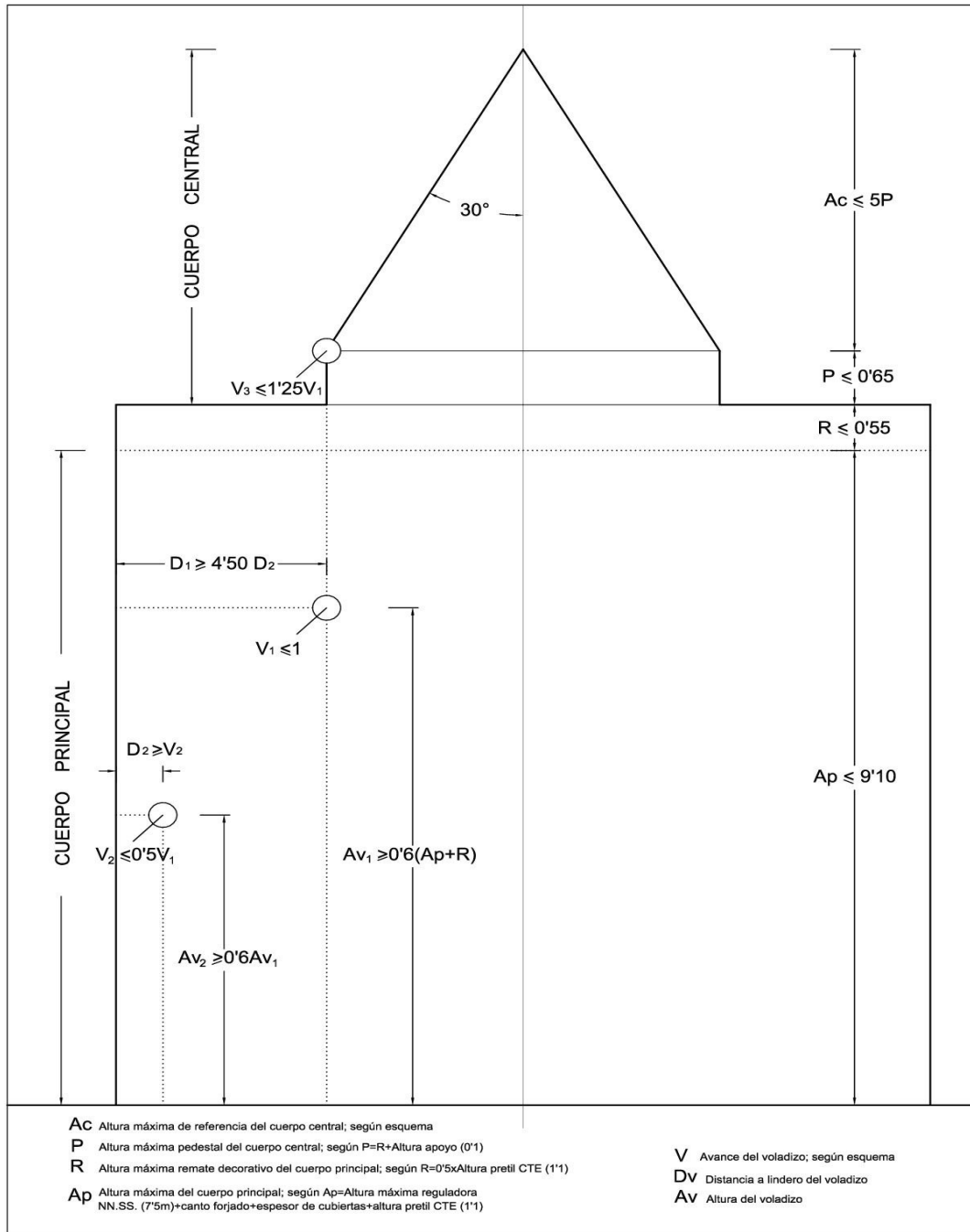
En edificio exclusivo, además, se permitirán actuaciones destinadas a albergar actividades destinadas exclusivamente a la dotación de aparcamientos. (...)

Cód. Validación: 76LA87MDH4SDXHXZKEK63RRFAC
Verificación: <https://urbanismo.mairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 8





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)



- | | |
|--|---|
| Ac Altura máxima de referencia del cuerpo central; según esquema | V Avance del voladizo; según esquema |
| P Altura máxima pedestal del cuerpo central; según P=R+Altura apoyo (0'1) | DV Distancia a lindero del voladizo |
| R Altura máxima remate decorativo del cuerpo principal; según R=0.5xAltura pretil CTE (1'1) | Av Altura del voladizo |
| Ap Altura máxima del cuerpo principal; según Ap=Altura máxima reguladora NN.SS. (7.5m)+canto forjado+espesor de cubiertas+altura pretil CTE (1'1) | |

Figura nº 2. Esquema de la envolvente de los planos de fachada en el "Edificio Exclusivo", según arts. 41.2, 42.3 y 43.3 de las NNSS.

Cód. Validación: 76LA87MDH4SDXH4ZKEK63RRFAC
Verificación: <https://urbanismo.mairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 8





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

- a) **Disposición adicional primera:** *A lo largo de la tramitación de la Modificación del Planeamiento General (41) y durante la aplicación de las medidas descritas con anterioridad una vez en vigor, será necesaria la coordinación administrativa para poner en marcha la innovación de determinados preceptos legales que emanen del Plan de Movilidad Urbana Sostenible en materia del uso del suelo destinado a aparcamientos en dominios públicos y/o privados, en actuaciones previamente programadas y justificadas adecuadamente implantadas en ámbitos deficitarios para actuaciones preferentes y en el conjunto de localizaciones no excluyentes para la implantación de garajes previstos.*
- b) **Disposición adicional segunda:** *A lo largo de la tramitación de la Modificación del Planeamiento General (41) y durante la aplicación de las medidas descritas con anterioridad una vez en vigor, será necesaria la coordinación administrativa para poner en marcha con la innovación de los preceptos legales que emanen de las ordenanzas municipales de licencias urbanísticas y fiscal reguladora nº 28 de entrada de vehículos, en materia de usos provisionales y vados. Más concretamente, en el art. 51 de la OMLU, se deberá recoger que las actuaciones de dotación de aparcamiento en ámbitos deficitarios no tendrán la consideración de usos provisionales del suelo y, por otra parte en el art. 27, se deberá aclarar que la autorización del vado para el acceso de vehículos de una finca no conlleva la automática legalización de los usos permanentes destinados a aparcamientos que pudiesen plantearse. Y finalmente, en los arts. 6 y 7 de la OMFR 28, se revisará la clasificación de los aparcamientos para la aplicación de la correspondiente tarifa teniendo en cuenta los garajes colectivos así como reforzar la obligatoriedad del control administrativo y la supervisión técnica de aquellas actuaciones destinadas a aparcamientos en fincas privativas, con la existencia o no de actividades económicas.”*

Se abre periodo de información pública por plazo de veinte días hábiles, contados a partir de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia para que cualquier persona física o jurídica pueda formular las alegaciones y sugerencias que estimen pertinentes, las cuales se podrán presentar a través de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Mairena del Alcor, donde se podrá acceder a través de de la página web municipal: www.mairenadelalcor.org, o de manera presencial en la Oficina de Atención al Ciudadano municipal, o cualquiera de las formas establecidas en la normativa vigente.

El texto íntegro del documento aprobado inicialmente se encuentra disponible en el Portal de Transparencia, concretamente en el Tablón Electrónico de Edictos, de la página web del Ayuntamiento: www.mairenadelalcor.org, así como en el indicador 53, denominado "Planeamiento urbanístico/Modificaciones Planeamiento General/Planeamiento de Desarrollo (aprobadas y en tramitación)", en el subapartado "Modificaciones de planeamiento general en tramitación", para su consulta.

Cód. Validación: 61287MDH4SDXHZK63RRAC
Verificación: <https://urbanismo.mairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 8





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

Así mismo se informa que se ha solicitado, a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la emisión de informe preceptivo del Documento Urbanístico de la Modificación Parcial núm. 41 del PGOU–Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor, aprobado inicialmente en fecha 24 de septiembre de 2024, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 75.2,b) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Así como se ha solicitado, a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, informe sobre el contenido de la MP-41, a la vista del pronunciamiento emitido por el Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo rural en Sevilla de fecha 04/04/2024 (CSVbndJA5FSHCBKAM7ARUFQNLPPUA5K7F), que, en materia de aguas, se remite al pronunciamiento que haga el citado Organismo de Cuenca.

Lo que se hace público para general conocimiento.

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

Fdo.: Juan Manuel López Domínguez.

Cód. Validación: 76LA87MDH4SDXH4ZKEK63RRFAC
Verificación: <https://urbanismo.mairenadalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 8

