

**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)**DOÑA GLORIA ROSARIO GUILLÉN RODRÍGUEZ, ALCALDESE-PRESIDENTA
ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR.**

H A C E S A B E R: Que por el Ayuntamiento Pleno, al punto 2º, de la sesión ordinaria celebrada el día 25 de marzo de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

“2. Expediente 308/2025. Aprobación definitiva de la Modificación Parcial de Planeamiento General municipal núm. 41 (MP41) , denominada “Dotación de Aparcamientos II”, de fecha 10/03/2025 que no contiene modificaciones sustanciales en relación al documento inicialmente aprobado.

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

“En este Ayuntamiento se ha tramitado expediente 308/2024 para la Modificación Parcial del PGOU-Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a la LOUA en adelante NNSS) núm. 41 (MP-41), sobre “Dotación de Aparcamientos”.

El objeto de la modificación va encaminado a la implementación de medidas tendentes a la ampliación, mejora, adaptación funcional y adecuación urbanística de la dotación de aparcamientos, tanto en el interior de parcelas de uso privativo como en el espacio público, incorporando el uso exclusivo de garaje en aquellos edificios que se proyecten en las zonas urbanas R1, R2 y R3 (además, de desarrollar las condiciones estéticas de tales edificios también destinados en la actualidad a la puesta en marcha de actividades ligadas a las asociaciones de utilidad pública e interés social), y extender el uso compatible de garaje a las otras plantas sótano por debajo de la primera así como, en altura, a la planta primera de los edificios. Al mismo tiempo, se incorporan las dimensiones mínimas de las plazas de garaje en el interior de las parcelas.

En el referido expediente se han evacuado los trámites de consulta previa a la evaluación del impacto en la salud, aprobación del documento de Avance, evaluación ambiental estratégica, aprobación inicial, exposición pública y sometimiento a informes sectoriales.

Por último, en cumplimiento de lo establecido en el art. 75.2,b) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el expediente ha sido sometido a informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo. El pronunciamiento emitido por el Servicio de Urbanismo, de carácter favorable, requiere la subsanación del documento, a los únicos efectos de reflejar el texto íntegro de los artículos de las NNSS que se modifican conforme a la redacción definitiva tras dicha innovación.

A fin de subsanar error material detectado y las observaciones efectuadas en el informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Articulación del Territorio, se ha redactado una última versión del Documento Urbanístico de la Modificación Parcial núm. 41 del planeamiento general municipal, denominada “Dotación de Aparcamientos II”, de fecha 10/03/2025 que no contiene modificaciones sustanciales en relación al documento inicialmente aprobado.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

A la vista de todo lo anterior, así como del informe emitido por la Vicesecretaria el 10 de marzo de 2025, procede la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento general MP-41.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/756 de 12 de marzo de 2025.

El Pleno, con los votos favorables de los miembros del Grupo Municipal Popular (11) y la abstención de los miembros del Grupo Municipal Con Andalucía Izquierda Unida Mairena del Alcor (1) y del Grupo Municipal Socialista (7), adopta por mayoría simple el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 79 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el Documento Urbanístico anexo al presente acuerdo 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”, de fecha 10/03/2025, que no incorpora modificaciones sustanciales sobre el inicialmente aprobado y que se acompaña del Documento Ambiental Estratégico adjunto.

SEGUNDO.- La innovación aprobada en el dispositivo anterior, deberá ajustarse en su ejecución a los condicionantes ambientales impuestos en el Informe Ambiental Estratégico de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul que se incorpora como anexo al presente acuerdo.

TERCERO.- Proceder al depósito e inscripción de la modificación de planeamiento aprobada, en los Registros Autonómico y Local de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

CUARTO.- Una vez cumplida la obligación definida en el dispositivo anterior, publicar el acuerdo de aprobación definitiva de la MP-41, así como el contenido del articulado de sus normas urbanísticas, Documento Ambiental Estratégico e Informe Ambiental Estratégico, en el Portal de Transparencia de la Sede Electrónica del Ayuntamiento y la APAL, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

QUINTO.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas de la MP-41 en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, conforme a lo dispuesto en el art. 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y de la Consejería competente, e indicará el portal en que puede consultarse íntegramente el expediente.

SEXTO.- La entrada en vigor del la MP-41, se producirá a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, conforme al 84 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.”

Que de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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 Modificación Parcial núm. 41 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mairena del Alcor (MP-41) denominado “Dotación de Aparcamientos II”, en el Boletín Oficial de la Provincia, habiéndose procedido previamente a su deposito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía con el nº de registro 10537, así como en el Registro de Instrumentos de Planeamiento del Ayuntamiento de Mairena del Alcor, cuyo certificado fue emitido en fecha 2 de junio de 2025.

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.

“MODIFICACIÓN PARCIAL Nº 41
DEL PGOU – ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
DE MAIRENA DEL ALCOR

“DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS II”

- Índice -

MEMORIA

1. Antecedentes.
2. Motivación y objetivos.
3. Justificación.
4. Estudio de alternativas



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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

(.../...)

8. Resumen ejecutivo.

La Modificación consiste en la innovación (en cursiva y negrita) de los siguientes artículos de la normativa urbanística:

Art. 11 de las NNSS. Tipos y categorías de Usos.

1. Residencial: Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de personas.
2. Industrial: Es el uso que se corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor. Se incluye en este uso los talleres, actividades artesanales y estaciones de servicio y reparación del automóvil.
Se establecen las siguientes categorías:
Grado A: Potencia máxima 10 Kw.,
Grado B: Densidad de potencia máxima 0,1 kw/m2.
Grado C: Potencia máxima no se limita, Densidad de Potencia máxima no se limita.
En cada caso el Nivel sonoro para todos los usos Industriales será el correspondiente según Decreto 6/2012 Reglamento de Protección de la Contaminación Acústica de Andalucía y/o Código Técnico de la Edificación y resto de normativa que le resulte de aplicación a cada caso en concreto.
3. Terciario: Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado que se desarrolla en la ciudad, como son: los administrativos y burocráticos, comerciales, de ocio, de hospedaje, garajes públicos, etc.

Se establecen los siguientes tipos:



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

Tipo A: Incluye las actividades de carácter administrativo, burocrático, y los despachos profesionales y clínicas o actividades sanitarias.

Tipo B: Incluye las actividades ligadas al comercio al por menor, y los locales dedicados a ocio, esparcimiento y espectáculos.

Tipo C: Garajes-aparcamientos:

El Número de plazas máximo, 1 por cada 20 m2 construidos.

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:

- d) ***Actuaciones convencionales de dotación de aparcamiento.***
- categoría 1, hasta 3 vehículos.
 - categoría 2, hasta 20 vehículos.
 - categoría 3, más de 20 vehículos.
- e) ***Actuaciones preferentes de dotación de aparcamiento en ámbitos deficitarios de iniciativa y promoción pública, según lo recogido en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible.***
- f) ***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”.

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 registrarán 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 fuera el caso.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

Las rampas serán de pendiente inferior al 18%, finalizando en un tramo horizontal de longitud mayor o igual a:

- 3 metros en categoría 1
- 4,5 metros en categorías 2 y 3

4. Equipamiento: Corresponde a todas las actividades relacionadas con el Equipamiento y las Dotaciones de carácter público.

Art. 14.1 de las NNSS. Sótanos y edificaciones de servicio. Cómputo de superficie construida.

1. 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*** medida en el punto medio del plano o planos de fachada. ***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.***

2. Por encima de la última planta permitida, y ocupando un máximo del 30% de su superficie, se admitirá un cuerpo de edificación, destinado a servicios del edificio y acceso a la azotea en su caso, de altura libre (interior) máxima de 3 metros, no inferior a 2,5 metros, retranqueado de la alineación o alineaciones de fachada al menos 4 metros y altura máxima del volumen edificable o «sólido capaz» (exterior) de 4 metros.

3. Los sótanos y cuerpos de edificaciones de servicio, no computarán a efectos de superficie construida admitida. Mientras que en porches, balcones, terrazas o espacios semiabiertos la superficie construida de la edificación computará al 50% en aquellos casos en que la mitad o más de la mitad del perímetro del citado espacio no disponga de cerramiento. Sólo se admitirán barandillas de altura mínima, según las condiciones de seguridad.

Artículo 41. de las NNSS. Ordenanza R-1.

1. Condiciones de parcela: Las parcelas existentes y así definidas en los planos catastrales correspondientes en el momento de la aprobación definitiva de las Normas, son individuales, no autorizándose segregaciones ni agregaciones.
2. Condiciones de uso:





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

Uso característico: Residencial.

Uso compatible: En edificio compartido con un máximo de 200 m2 construidos:

- a) Industrial grado A.
- b) Terciario Tipo A.
- c) Terciario Tipo B.
- d) 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.

3. Condiciones de edificación:

- a) Tipología: edificación entre medianeras con fachada en la alineación de vial fijada; y en las actuaciones urbanísticas de consolidación de la edificación y en las actuaciones de dotación, tipologías edificatorias de vivienda colectiva con edificación entre medianeras en la alineación de vial fijada, en la calle o vía pública, y alineación en vial interior o pasaje fijada una vez aprobada la actuación urbanística.

Aclaración núm. 1: la tipología descrita comprende la vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar entre medianeras con fachada en la alineación a vial fijada.

[Motivación y justificación de la aclaración y/o del criterio interpretativo núm. 1: se procede a aclarar, pero no a innovar, cuáles son los tipologías edificatorias contempladas en nuestras Normas Urbanísticas, y comprendidas en la descripción arriba recogida. Además, se usa la misma terminología que en las modificaciones anteriores, como es el caso de la MP núm. 3, cuyo objeto fue, entre otros, la tipología o el tipo de los edificios; *BOP, Sábado 19 de junio de 2021 Número 140*].



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

b) Ocupación: No se fija.

c) Edificabilidad: No se fija.

d) Altura de la edificación: El número máximo de plantas será de dos, baja y primera. La altura máxima de la edificación, medida desde la cota de rasante en el punto medio del plano o planos de fachada hasta la cara inferior del forjado de la última planta, será de 7,50 metros. En aquellos casos donde existan alineaciones en pendiente y sea necesario el escalonamiento de la edificación, la altura máxima será medida desde la cota de rasante en el punto medio de cada tramo del plano de fachada hasta la cara inferior del forjado de la última planta del citado tramo. Podrán autorizarse alturas superiores justificadas en la adecuación a la altura de las edificaciones colindantes.

e) Condiciones estéticas:

1. Huecos de fachada: Los huecos de fachada adoptarán la técnica compositiva de muro. En ese sentido, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco, y estos serán alargados y alineados verticalmente.

Aclaración núm. 2: excepcionalmente, se permitirán porcentajes de macizo no superiores al de hueco -y estos no necesariamente alargados ni alienados verticalmente- solo cuando los huecos en fachada estén condicionados bien por el dimensionado que posibilite el acceso de vehículos al interior de la parcela, conforme a la dotación obligatoria recogida en el artículo 15 de las Normas Urbanísticas "Aparcamiento"; o bien por la aplicación de las condiciones de ventilación e iluminación contempladas en el artículo 12.2 de las Normas.

[Motivación y justificación de la aclaración y/o del criterio interpretativo núm. 2: se procede a aclarar, pero no a innovar, los casos donde la aplicación de un precepto urbanístico entra en colisión con otras condiciones de carácter obligatorio; y además no contemplados en nuestras Normas Urbanísticas; *BOP, Sábado 19 de junio de 2021 Número 140*].

2. Salientes y cuerpos volados:

Sobre la alineación establecida se admitirán:

a) Zócalos que podrán sobresalir 10 cm de paramento de fachada.

b) Rejas y elementos ornamentales que no podrán superar la medida de 30 cm en planta superior y no pudiendo sobresalir 10cm, en planta baja.

Cód. Verificación: 04012071MEZWPZGRKCSQ4SN37
Verificación: <https://mairenaalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 24



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

c) Balcones, que podrán sobresalir 35 cm. y en ningún caso, sobrepasar el ancho del acerado. El diseño de los balcones se atendrá a las siguientes condiciones:

- a) No se autorizarán a altura inferior a 3,50 m.
- b) Deberán separarse al menos 0,50 m. de la medianería.
- c) Cada balcón se ceñirá a un hueco.

d) La baranda de protección será un elemento de cerrajería, no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales, admitiéndose cerrarlos mediante «cierros de estilo sevillano».

3. Materiales de revestimiento de fachada y cubiertas.

- a) El color general predominante de la fachada será blanco y/o los colores tradicionales calamocho y almagra.
- b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.
- c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.
- d) Las carpinterías no se admitirán con acabados anodizados, o cualquier otro tratamiento similar.

Artículo 42 de las NNSS. Ordenanza R-2. “(...) Condiciones de uso: (...) Uso característico: (...) Uso compatible: (...) Terciario Tipo C.

- 1. Definición: Corresponde a la extensión histórica del área inicial de poblamiento.
- 2. Condiciones de parcela: Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 150 m², y presenten anchos en fachada no inferiores a 8 m.

3. Condiciones de uso:

Uso característico: Residencial.

Uso compatible: En edificio compartido con un máximo de 200 m² construidos.

Industrial Grado A.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

Terciario Tipo A.

Terciario Tipo B.

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.

4. Condiciones de edificación:

a) Tipología: Edificación entre medianeras con fachada en la alineación a vial; y en las actuaciones urbanísticas de consolidación de la edificación y en las actuaciones de dotación, tipologías edificatorias de vivienda colectiva con edificación entre medianeras en la alineación a vial fijada, en la calle o vía pública, y alineación en vial interior o pasaje fijada una vez aprobada la actuación urbanística. Es decir, en todos los casos mencionados anteriormente, en ningún caso se admitirá retranqueo alguno.

Aclaración núm. 1: la tipología descrita comprende la vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar entre medianeras con fachada en la alineación a via fijada.

[Motivación y justificación de la aclaración y/o del criterio interpretativo núm. 1: se procede a aclarar, pero no a innovar, cuáles son los tipologías edificatorias contempladas en nuestras Normas Urbanísticas, y comprendidas en la descripción arriba recogida. Además, se usa la misma terminología que en las modificaciones anteriores, como es el caso de la MP núm. 3, cuyo objeto fue, entre otros, la tipología o el tipo de los edificios; BOP, Sábado 19 de junio de 2010]



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

2021 Número 140].

Aclaración núm. 2: en viviendas unifamiliares, bifamiliares y plurifamiliares entre medianeras con alienación a vial fijada, con carácter excepcional se permitirán los retranqueos parciales, es decir, aquellos que no ocupan la longitud total de la fachada; cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Debido a las dimensiones o características morfológicas de la parcela, motivada y justificadamente, sea evidente y manifiesta la imposibilidad de la completa materialización de su aprovechamiento urbanístico.
- La parcela no esté integrada en Áreas de Protección Ambiental, en Áreas de Protección Arqueológica ni formando parte del ámbito de Protección Estructural o Integral de los inmuebles catalogados del patrimonio histórico, según el artículo 131 de las Normas Urbanísticas y las correspondientes fichas del Catálogo de Planeamiento; así como cualquier otro nivel de mayor protección patrimonial.
- Siempre que la edificación se adecue al conjunto de “Condiciones estéticas” recogidas en el apartado 4.f de este artículo.

[Motivación y justificación de la aclaración y/o del criterio interpretativo núm. 2: se procede a aclarar, pero no a innovar, los casos donde la aplicación de un precepto urbanístico entra en colisión con otras condiciones de carácter obligatorio; y además no contemplados en nuestras Normas Urbanísticas; BOP, *Sábado 19 de junio de 2021 Número 140*].

b) Ocupación: No se fija.

c) Edificabilidad: No se fija.

d) Altura de la edificación: El número máximo de plantas será de dos, baja y primera. La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m. Podrán autorizarse alturas superiores justificada en la adecuación a la altura de las edificaciones colindantes.

e) Condiciones estéticas:

1. Huecos de fachada: Los huecos de fachada adoptarán la técnica compositiva de muro. En ese sentido, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco, y estos serán alargados y alineados verticalmente.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

- b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.
- c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.
- d) Las carpinterías no se admitirán con acabados anodizados, o cualquier otro tratamiento similar.

Artículo 43 de las NNSS. Ordenanza R-3.

1. Definición: Corresponde a parcelaciones urbanísticas, contemporáneas y unitarias, a base de edificios de tipologías, viviendas unifamiliares adosadas y manzana cerrada.
2. Condiciones de parcela: Se autorizan segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 105 m² y presenten anchos en fachada no menores a 7 m.
3. Condiciones de uso:

Uso característico: Residencial.

Use compatible:

Industrial Grado A.

Terciario Tipo A.

Terciario Tipo B.

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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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.

4. Condiciones de edificación:

a) Tipología: Edificación en vivienda unifamiliar o bifamiliar adosada entre medianeras con fachada en la alineación a vial fijada y edificación en manzana cerrada ocupando la manzana completa y adosada o no a la alineación a vial; y en las actuaciones urbanísticas de consolidación de la edificación y en las actuaciones de dotación, tipologías edificatorias de vivienda colectiva con edificación entre medianeras en la alineación a vial fijada, en la calle o vía pública, y alineación en vial interior o pasaje fijada una vez aprobada la actuación urbanística.

Aclaración núm. 1: la tipología descrita comprende la vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar entre medianeras con fachada en la alineación fijada. Además, también incluyen el edificio plurifamiliar en manzana cerrada así como la vivienda adosada en hilera con fachada o no en la alineación a vial fijada, ocupando manzanas completas o, al menos, el ancho total o la longitud total del frente de fachada de la manzana completa.

[Motivación y justificación de la aclaración y/o del criterio interpretativo núm. 1: se procede a aclarar, pero no a innovar, cuáles son los tipologías edificatorias, contempladas en nuestras Normas Urbanísticas, y comprendidas en la descripción arriba recogida. Además, se usa la misma terminología que en las modificaciones anteriores, como es el caso de la MP núm. 3, cuyo objeto fue, entre otros, la tipología o el tipo de los edificios; *BOP, Sábado 19 de junio de 2021 Número 140*].

Aclaración núm. 2: en una vivienda adosada perteneciente a un conjunto en hilera con fachada o no en la alineación a vial fijada, con carácter general, se permitirá la ocupación y la apertura del porche o patio delantero siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- El ámbito de la actuación constituya una parcela catastral, de conformidad con el artículo 13 “Requisito general”; y a la vez la parcela urbanística cuente al menos con las dimensiones: 105 m² de superficie mínima y 7 m. de longitud mínima de fachada, según el apartado núm. 2 “Condiciones de parcela” de este artículo; dado que estas actuaciones suponen una alteración o cambio formal y tipológico de la edificación respecto al conjunto residencial al que pertenece.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

- En actuaciones de nueva planta de vivienda adosada en hilera, la división en distintas unidades mínimas de intervención o parcelas urbanísticas será objeto de los correspondientes proyectos de segregación así como de las condiciones de las licencias de obra, de parcelación y de las respectivas autorizaciones municipales que afectan al conjunto edificado.
- Sin embargo, en las actuaciones de reforma y/o ampliación de una vivienda adosada perteneciente al conjunto, la división de las distintas unidades mínimas de intervención deberá estar justificada mediante la aprobación del correspondiente proyecto de segregación y de las condiciones de la respectiva licencia municipal de parcelación que afecte al conjunto edificado, así como de la formalización de la consiguiente escritura pública e inscripción registral para comprobar que no existe régimen de división horizontal, y que deberán aportarse dado que suponen una alteración o cambio formal y tipológico de la edificación respecto al conjunto residencial al que pertenece.
- En el caso de la ocupación total y parcial del porche, se dispondrá de edificabilidad neta suficiente para materializar y se dará cumplimiento a la ocupación y altura máximas permitidas, según los apartados 4.b,c,d del presente artículo.
- En el caso de la apertura o ampliación de porche, se dispondrá de las correspondientes medidas de ventilación e iluminación naturales de conformidad con lo recogido en el artículo 12 “Condiciones de los usos” de las Normas Urbanísticas.
- La intervención se adecuará al resto de condiciones particulares, recogidos en el artículo 43 de las Normas Urbanísticas, con especial atención a las “Condiciones estéticas” recogidas en el apartado 4.f de este artículo; y al resto de los parámetros urbanísticos de carácter general que le sean de aplicación.

[Motivación y justificación de la aclaración y/o del criterio interpretativo núm. 2: se procede a aclarar, pero no a innovar, los casos donde la aplicación de un precepto urbanístico entra en colisión con otras condiciones de carácter obligatorio; y además no contemplados en nuestras Normas Urbanísticas; *BOP de Sábado 19 de junio de 2021 Número 140*].

Aclaración núm. 3: en el conjunto conformado de viviendas adosadas en hilera con fachada o no en la alineación a vial fijada, con carácter general, se permitirá la ocupación y la apertura del porche o patios delanteros siempre que se cumplan las siguientes condiciones:



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

• Para evitar alteraciones o cambios formales y tipológicos de la edificación del conjunto residencial, el ámbito de la actuación será la parcela urbanística, es decir, la parcela catastral y unidad mínima de intervención a la que esté asociada la solicitud de licencia del edificio de vivienda adosada en hilera, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 “Requisito general”.

• Serán admisibles aquellas intervenciones sin alineación a vial fijada que alteren la alineación común existente de manera continua en toda la longitud de la fachada del conjunto edificado. Y otras que solo lo hagan a intervalos constantes manteniendo un ritmo o cadencia regular en el plano de fachada del conjunto. En el caso de que el régimen de la propiedad del suelo estableciera la división horizontal, se aportará el consentimiento, autorización o conformidad del conjunto de propietarios. En caso contrario, bastará con el consentimiento, autorización o conformidad solo de los propietarios afectados por la intervención.

[Motivación y justificación de la aclaración y/o del criterio interpretativo núm. 3: se procede a aclarar, pero no a innovar, los casos donde la aplicación de un precepto urbanístico entra en colisión con otras condiciones de carácter obligatorio; y además no contemplados en nuestras Normas Urbanísticas; BOP, *Sábado 19 de junio de 2021 Número 140*].

b) Ocupación: No mayor de 80% en planta alta, pudiendo alcanzar el 100% en planta baja.

c) Edificabilidad: 1,8 m2 construido/m2 de parcela.

d) Altura de la edificación: El número máximo de plantas será de dos, baja y primera. La altura máxima de la edificación, medida desde la cota de rasante en el punto medio del plano o planos de fachada hasta la cara inferior del forjado de la última planta, será de 7,50 metros.

En aquellos casos donde existan alineaciones en pendiente y sea necesario el escalonamiento de la edificación, la altura máxima será medida desde la cota de rasante en el punto medio de cada tramo del plano de fachada hasta la cara inferior del forjado de la última planta del citado tramo.

A calle Cervantes, el número máximo de plantas será de tres, baja, primera y segunda. Las tres plantas tendrán un fondo máximo de 15 metros.

e) Condiciones estéticas:





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

1. Salientes y vuelos.

— Los balcones podrán sobresalir 60 cm. pero en ningún caso sobrepasar el 80% del ancho del acerado.

— Los zócalos podrán sobresalir 10 cm. del plano de fachada en planta baja. Mientras que las rejas y otros elementos ornamentales, en planta baja, no podrán sobresalir más de 15 cm, de conformidad con lo establecido en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Las rejas y elementos ornamentales en planta primera no podrán sobresalir más de 60 cm.

2. Materiales y acabados.

— El color predominante de la fachada será blanco o colores claros, salvo los tradicionales calamocha o almagra, pudiendo admitirse en zócalos y otros elementos arquitectónicos, otras tonalidades que, en todo caso, estén integrados en la composición de la fachada y no supongan la introducción de elementos discordantes ni distorsionadores del paisaje urbano, quedando terminantemente prohibidos los tonos brillantes y reflectantes en los acabados y pinturas de elementos de fachada.

— En el revestimiento de fachadas, se admitirá la fábrica de ladrillo visto, los aplacados de piedra natural o artificial y los paneles metálicos incluso en fachadas ventiladas a través de la correspondiente perfilera auxiliar. En ningún caso supondrán la introducción de elementos discordantes ni distorsionadores del paisaje urbano, quedando terminantemente prohibidos los tonos brillantes y reflectantes en las terminaciones y acabados de fachada.

Sin embargo, se prohíbe el uso de materiales de revestimiento de fachada de tipo vitrificado, es decir, azulejos vidriados o similares o piedra artificial, únicamente permitidos en elementos ornamentales aislados e integrados en la composición de la fachada.

— Las carpinterías podrán ser de madera, metálicas de aluminio lacado, acero o cualquier tipo de aleación metálica, de PVC o otros materiales empleados para tales fines que presenten las prestaciones mínimas exigidas en el Código Técnico de la Edificación y que, a la vez, queden integrados en la composición de la fachada quedando terminantemente prohibidos los acabados brillantes y reflectantes.

Artículo 45 de las NNSS. Ordenanza I-1.

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





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

1. Condiciones de parcela: Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 5000 m².

2. Condiciones de uso:

Uso característico: Industrial en categorías B y C.

Uso compatible: Una vivienda para guarda de la instalación y **Terciario Tipo C**.

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

3. Condiciones de la edificación:

a) Tipología: Edificación aislada o adosada a lindero.

b) Ocupación: No superior al 60% de la parcela.

c) Edificabilidad: 0,7 m² construido/m² de parcela.

d) Altura de la edificación: El número máximo de plantas será de dos, baja y primera. La altura máxima de la edificación, medida desde la cota de rasante en el punto medio del plano o planos de fachada y el alero de cubierta, será de 8,00 metros. En aquellos casos donde existan alineaciones en pendiente y sea necesario el escalonamiento de la edificación, la altura máxima será medida desde la cota de rasante en el punto medio de cada tramo del plano de fachada hasta la cara inferior del forjado de la última planta del citado tramo. Podrán autorizarse alturas superiores en instalaciones singularizadas como depósitos, silos, etc.

Artículo 46 de las NNSS. Ordenanza I-2.

1. Condiciones de Parcela. Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 500 m² y presenten anchos en fachada no menores de 15 m.

2. Condiciones de uso:

Uso característico. Industrial en categoría A, B y C.

Uso compatible: Terciario tipo B, categorías B y C, no sobrepasando el 20% de la superficie total regulada por este artículo en la Zona y **Terciario Tipo C**.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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

3. Condiciones de edificación:

a) Tipología. Edificación aislada o adosada.

b) Situación de la Edificación en la parcela: En línea de fachada o retranqueada 5m de la alineación oficial. O adosada a medianería o retranqueada un mínimo de 3 m.

c) Ocupación del suelo: No superior al 80% de la parcela.

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

e) Altura de la edificación: Altura de la edificación: El número máximo de plantas será de dos, baja y primera. La altura máxima de la edificación, medida desde la cota de rasante en el punto medio del plano o planos de fachada y el alero de cubierta, será de 8,00 metros. En aquellos casos donde existan alineaciones en pendiente y sea necesario el escalonamiento de la edificación, la altura máxima será medida desde la cota de rasante en el punto medio de cada tramo del plano de fachada hasta la cara inferior del forjado de la última planta del citado tramo. Podrán autorizarse alturas superiores en instalaciones singularizadas como depósitos, silos, etc.

Artículo 73 de las NNSS. Ordenanza Residencial-I.

1. Uso global: Residencial, El plan parcial señalará los usos complementarios.

Uso compatible: Terciario Tipo C.

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

2. Condiciones de ordenación: El plan parcial optará para cada una de las manzanas que defina por uno de los siguientes tipos:

a) Edificación en manzana cerrada.

-Altura máxima: 2 plantas.

-Parcela mínima: Coincidirá con la manzana que se defina.

-Dimensión mínima del patio de manzana: El que defina el plan parcial.

-La fachada podrá situarse en la alineación que se defina o retranquearse.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

parcialmente o en toda la manzana.

b) Edificación en vivienda unifamiliar adosada:

-Altura máxima: 2 plantas.

-Parcela mínima: 105 m²

-Ancho mínimo de la parcela en fachada: 7 metros.

-La fachada podrá situarse en la alineación que se defina o retranquearse, en cuyo caso será en manzanas completas.

3. En el caso de que la fachada se retranquee respecto a la alineación que se establezca, se materializará con el correspondiente cerramiento la separación del espacio público y el espacio privado.

Artículo 75 de las NNSS. Ordenanza Industrial-I.

1. Uso global: Industrial Grado C.

Uso compatible: Terciario Tipo C.

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

2. Ordenación: Edificación aislada en el interior de la parcela con separación a linderos.

-Públicos: 5 metros.

-Privados: 3 metros.

3. Parcela Mínima: 5000 m².

4. Ocupación máxima: 50%.

5. Altura de la edificación: 2 plantas/8 metros.

Artículo 76 de las NNSS. Ordenanza Industrial-II (I-II).

1. Uso global. Industrial Grado B.

Uso compatible: Terciario Tipo C.

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

2. Ordenación: Edificación alineada a vial. Fachada sobre la línea de edificación



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

retranqueada, en cuyo caso será retranqueo uniforme y en tramos completos de calle.

3. Parcela mínima: 350 m2.

4. Ocupación de parcela máxima: 80%.

5. Altura de la edificación: 2 plantas/8 metros.

***Observación:** las innovaciones introducidas en estos artículos afectan a la totalidad de los ámbitos espaciales comprendidos por los suelos clasificados como suelos urbanos y urbanizables en el Documento de Adaptación Parcial de las NNSS de Planeamiento Municipal de Mairena del Alcor, con la siguiente particularidad:*

- a) Las modificaciones de los artículos 11 y 14 afectan a la totalidad.
- b) Las modificaciones de los artículos 41, 42 y 43 afectan solo a todo el suelo de uso residencial salvo a aquellos destinados a la tipología de vivienda aislada, clasificado como urbano desde la entrada en vigor de las NNSS (1994).
- c) Las modificaciones del artículo 73 afectan solo a todo el suelo de uso residencial salvo a aquellos destinados a la tipología de vivienda aislada, clasificado como urbanizable desde la entrada en vigor de las NNSS (1994).
- d) Las modificaciones de los artículos 45 y 46 afectan solo a todo el suelo de uso industrial clasificado como urbano desde la entrada en vigor de las NNSS (1994).
- e) Las modificaciones de los artículos 75 y 76 afectan solo a todo el suelo de uso industrial clasificado como urbanizable desde la entrada en vigor de las NNSS (1994).

Además es necesario señalar que los citados suelos se corresponden con las siguientes unidades homogéneas de uso global y edificación, delimitadas en el plano nº 11 del Documento de Adaptación Parcial de las NNSS de Planeamiento Municipal de Mairena del Alcor [consultar online en:

https://transparencia.mairenadelalcor.es/export/sites/mairenadelalcor/es/transparencia/galleries/IND-50-DOCUMENTOS-PGOU/plano11ordadapt_usosglobales.pdf]:

- a) Las modificaciones de los artículos 11 y 14 afectan a la totalidad del suelo urbano y urbanizable delimitado por las NNSS.
- b) Las modificaciones de los artículos 41, 42 y 43 afectan solo a todo el suelo de uso residencial salvo a aquellos destinados a la tipología de vivienda aislada, clasificado como urbano desde la entrada en vigor de las NNSS (1994): es decir a las unidades homogéneas Residencial Núcleo 1 (RN1) y Residencial Ciudad.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

- Compacta 1 (RCC1).*
- c) *Las modificaciones del artículo 73 afectan solo a todo el suelo de uso residencial salvo a aquellos destinados a la tipología de vivienda aislada, clasificado como urbanizable desde la entrada en vigor de las NNSS (1994): es decir, a las unidades homogéneas Residencial Ciudad Compacta 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 (RCC2, RCC3, RCC4, RCC5, RCC6, RCC7, RCC8 y RCC9).*
 - d) *Las modificaciones de los artículos 45 y 46 afectan solo a todo el suelo de uso industrial clasificado como urbano desde la entrada en vigor de las NNSS (1994): es decir, a las unidades homogéneas Industrial 1 y 2 (I1 e I2).*
 - e) *Las modificaciones de los artículos 75 y 76 afectan solo a todo el suelo de uso industrial clasificado como urbanizable desde la entrada en vigor de las NNSS (1994): es decir, a las unidades homogéneas Industrial 3, 4, 5, 6 y 7 (I3, I4, I5, I6 e I7).*

Cód. Verificación: 6ATD797MEZWPZGBAKCSQ4SN37
Verificación: <https://mairenaalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 24





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

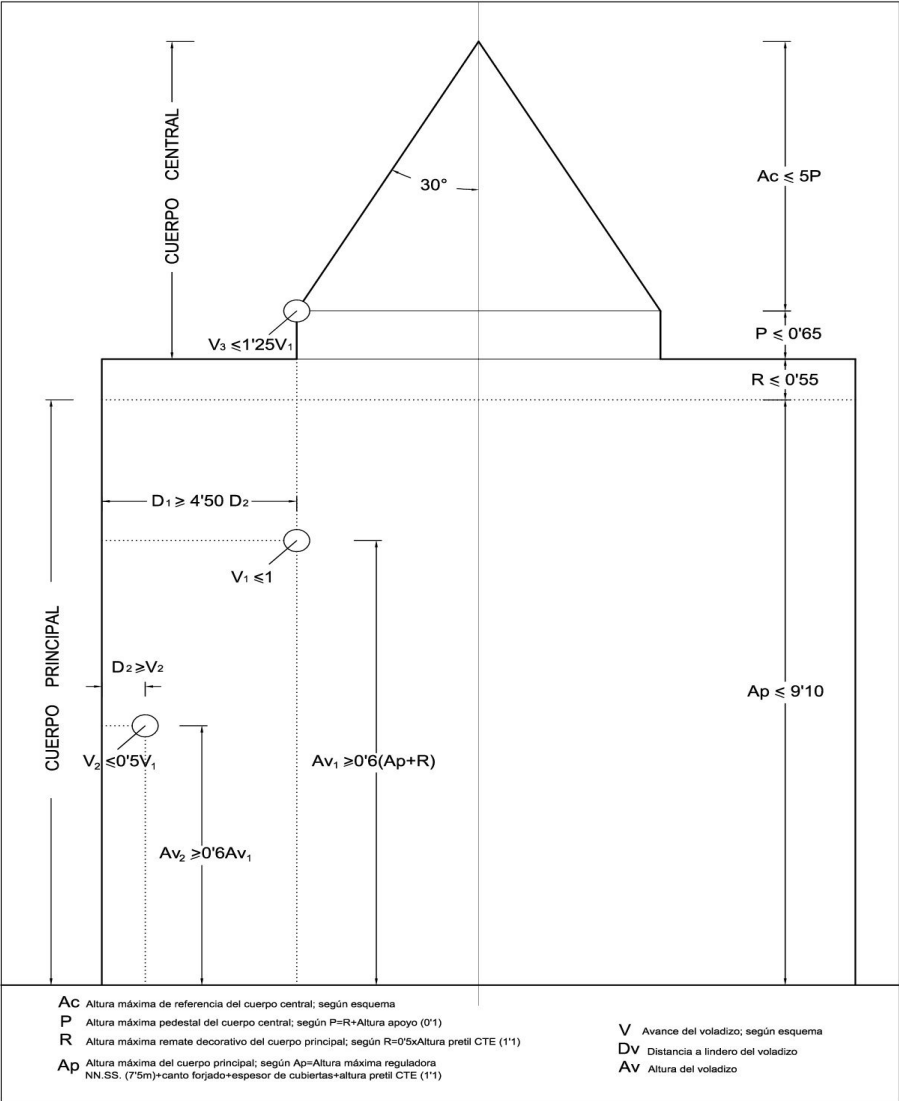


Figura nº 2. Esquema de la envolvente de los planos de fachada en el "Edificio Exclusivo", según arts. 41.2, 42.3 y 43.3 de las NNSS.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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.

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. ”

El texto íntegro de la Modificación Parcial de referencia se encuentra disponible en el Portal de Transparencia, concretamente en el siguiente enlace de la página web:

<https://mairenadelalcor.sedelectronica.es/transparency/dbc0831a-783a-4728-8258-dfacb40b6fa1/>

Lo que se hace público para general conocimiento.

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

La Alcaldesa Accidental.

Fdo. D^a. Gloria R. Guillén Rodríguez.

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



Cód. Verificación: 6ATD797MEZWPZGBAKCSO4SN97
Verificación: <https://mairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 24