



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, en la sesión ordinaria celebrada el día 25 de noviembre de 2025, se tomó un acuerdo que dice como sigue:

**“EXPTE. 2965/2024. URBANISMO. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA 2ª
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 “AMPLIACIÓN DEL
POLÍGONO INDUSTRIAL GANDUL”.**

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

“El Plan Parcial del Sector nº 14 del planeamiento general municipal, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de diciembre de 2005, habiéndose modificado posteriormente mediante acuerdo adoptado por el citado órgano en sesión de fecha 15 de noviembre de 2022.

En 2024 se incoa expediente para tramitar una nueva Modificación del Plan Parcial del Sector 14, a fin de introducir la posibilidad del Uso Compatible Terciario, de forma que puedan atenderse necesidades demandadas tanto por iniciativas públicas como privadas, generadoras de actividades económicas vinculadas al uso terciario, lo que supondrá mayor riqueza y empleo en nuestro municipio, procurando una mayor flexibilidad y versatilidad de los espacios industriales.

Tras la incoación del expediente y la aprobación del Documento de Avance mediante Decreto de Alcaldía 847 /2024 de 28/05/2024, ha quedado justificada la innecesariedad de someter la nueva ordenación urbanística proyectada a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica y evaluación de impacto en la salud, por lo que se procedió a la aprobación inicial del documento de 2ª Modificación del Plan Parcial Sector n.º 14 “Uso compatible: Terciario” (CSV 45FDRR4QW2SSTWTTQAEJ6XAF), mediante Decreto de Alcaldía 2025-0986 de 7 de abril de 2025.

Tras la aprobación inicial, el expediente ha sido sometido a información pública y se ha otorgado trámite de audiencia individualizada a los propietarios catastrales y registrales de los inmuebles incluidos en el ámbito afectado por la modificación, sin que se haya presentado alegación alguna.

En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se dio traslado del expediente a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que emitió pronunciamiento el día 23/06/2025, informando favorablemente la aprobación de la modificación de planeamiento promovida por el Ayuntamiento, condicionada a que se

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



Cód. Validación: 43BLSTLHMG3QON5FRH03RD
Verificación: <https://mairena-del-alcor-sevilla.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 21

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

cumplieran las observaciones recogidas en el informe.

Para atender a las observaciones expuestas por la citada Consejería, se ha procedido a redactar una nueva versión corregida del documento de planeamiento 2ª Modificación del Plan Parcial Sector n.º 14, de fecha 08/07 /2025 (CSV 24QY4ZXFQ73HECGKAZA4XE9), la cual tiene la consideración de propuesta final y que se ajusta al informe autonómico citado en el párrafo anterior.

Finalmente, se emite informe jurídico de la Vicesecretaría municipal el 05/11/2025, como requisito previo a la aprobación definitiva y resolución del presente expediente de modificación de planeamiento.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/3763 de 5 de noviembre 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 Socialista (7) y del Grupo Municipal Con Andalucía Izquierda Unida Mairena del Alcor (1), adoptó acuerdo con las siguientes disposiciones:

Primera.- Aprobar definitivamente la “2ª Modificación del Plan Parcial Sector n.º 14 Ampliación del Polígono Industrial Gandul-Uso compatible: Terciario” conforme al Documento Urbanístico de fecha 08/07/2025 (CSV H24QY4ZXFQ73HECGKAZA4XE9) que se anexa al presente acuerdo.

Segundo.- Depositar el documento aprobado en el dispositivo anterior en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Tercero.- Remitir a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda el documento completo de la modificación en el plazo de un mes desde la adopción del presente acuerdo, a los efectos de su depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería. A estos efectos, se remitirá a la Consejería una copia diligenciada del documento aprobado definitivamente, el certificado del acuerdo correspondiente y la documentación digital normalizada necesaria para su incorporación al sistema de información territorial y urbanística.

Cuarto.- Previo depósito e inscripción en los registros autonómico y local, publicar el presente acuerdo y el articulado de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, tablón electrónico de anuncios y portal de transparencia, estando en este último disponible el documento íntegro. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Quinto.- Comunicar a las Áreas de Planeamiento, Disciplina Urbanística Oficina Técnica y Asesoría Jurídica de Urbanismo.”



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

Que de conformidad con lo previsto en los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio 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 “2ª Modificación del Plan Parcial Sector n.º 14 de las NN. SS. de Mairena del Alcor. Uso compatible: TERCARIO”, 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 nº de registro 10711, así como en el Registro de Instrumentos de Planeamiento existente en el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Alcor, cuyo certificado fue emitido en fecha 28 de noviembre 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.

“2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 14 DEL PGOU ADAPTADO PARCIALMENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE MAIRENA DEL ALCOR.**- Índice ¹-****I. MEMORIA**

1. Memoria de informaciones y diagnóstico.
2. Memoria de participación e información pública.
3. Memoria de ordenación.

¹De conformidad con el artículo 85 del Reglamento de la LISTA, y debido al exclusivo carácter normativo de nula incidencia en otros parámetros urbanísticos de la ordenación detallada que obligasen a la representación gráfica de la ordenación modificada, no se incluye la cartografía requerida en el apartado 1.c) del citado artículo. Sin embargo sí se aporta, según lo recogido en el apartado 1.d), Anexo gráfico consistente en un plano del Plano Parcial donde se identifican las manzanas de las tipologías edificatorias I-A e I-B (con el propósito de “facilitar la participación y consulta”, según el apartado 1.e).



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

4. Memoria económica.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA**III. ANEXO****IV. RESUMEN EJECUTIVO****MEMORIA****1. Memoria de información y diagnóstico.**

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. Cuenta con una modificación previa, siendo esta la segunda; la cual tiene como antecedente más reciente la 2ª modificación del Plan Parcial del Sector nº 10, aprobada definitivamente y en vigor (BOP nº 241, de 17 de octubre de 2015), cuya innovación consiste resumidamente en:

1. La inclusión del uso compatible terciario en parcelas de uso

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

característico industrial. De ese modo, se pasaba del 0 % de superficie de techo destinado al citado uso terciario al 45 %, pero medido en el conjunto del ámbito del Plan Parcial del sector nº 10, no por parcela.

2. Memoria de participación e información pública.

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 los trabajos de participación ciudadana del Proyecto de Agenda Urbana de Mairena del Alcor** [consulta online en dirección URL: <https://www.mairenadelalcor.org/es/urbanismo-y-medioambiente/pl-an-de-accion-agenda-urbana-2030/>], y finalizados en agosto de 2022. En el citado documento se recoge el bloque nº 7 de conclusiones denominado “Impulsar y favorecer la economía urbana”, donde se cita lo siguiente: “Desarrollar el tejido industrial del municipio, aprovechando su ubicación (cercanía a Sevilla y buenas comunicaciones) y sus características (polígonos industriales de reciente creación)”.



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

- 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 siguiente.

3. Memoria de ordenación.

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].

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



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

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



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

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 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



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

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 innecesariedad 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).

Las alternativas de ordenación serían:





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

-Alternativa nº 1: Consistiría en el mantenimiento de la regulación en materia de cerramientos y retranqueos en el ámbito del Plan Parcial n.º 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. 10.2 y 11.2 de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial n.º 14 de las NN.SS “Ampliación de Gandul”; en relación al uso compatible terciario A y B, de modo que en lugar de aplicarlo por parcela neta pasaría a aplicarse por ámbito o zona tipológica, es decir: con un máximo de 40 % de la superficie de techo destinado a uso terciario en cada zona.

-Alternativa nº 3: Consistiría en la modificación de los artículos núms. 10.2 y 11.2 de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial n.º 14 de las NN.SS “Ampliación de Gandul”, en relación al uso compatible terciario A y B, de modo que en lugar de aplicarlo por parcela neta pasaría a aplicarse por manzana, es decir: con un máximo de 40 % de la superficie de techo destinado a uso terciario en cada una.

-Alternativa nº 4: Consistiría en la modificación de los artículos núms. 10.2 y 11.2 de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial n.º 14 de las NN.SS “Ampliación de Gandul”; en relación al uso compatible terciario A y B, de modo que en lugar de aplicarlo por parcela neta pasaría a aplicarse en el conjunto del ámbito del sector n.º 14, es decir: con un máximo de 40 % de la superficie de techo destinado a uso terciario en todo el polígono industrial.

4. Memoria económica.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)**4.1 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 2ª 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 POTAUS.
- 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 R-22 o a uso empresarial E-15.

4.2. 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 objeto de la modificación del planeamiento de desarrollo es adecuar la regulación del uso compatible terciario A y B, de modo que en lugar de aplicarlo por parcela neta pasaría a aplicarse por ámbito o zona tipológica, es decir: con un máximo de 40 % de la superficie de techo destinado a uso terciario en cada zona.



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

Por eso se pretende justificar la innecesariedad de la viabilidad económica ya que con este documento urbanístico se persigue, por fin, la modificación de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial solo en lo relativo a los inmuebles destinados a usos terciarios pero no necesariamente a la ejecución de ninguna obra.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Siguiendo el enunciado de **la alternativa n.º 2**, a continuación se recogen las innovaciones introducidas (en cursiva y negrita; y en a través de tachaduras aquellos aspectos sustituidos) en los artículos 10.2 y 11.2 de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector nº 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~~ **el ámbito o zona tipológica I-A. Para ello habrá que dar cumplimiento a todas y cada una de las siguientes condiciones:**

a) Se deberá establecer un registro municipal para la contabilización de la superficie de techo destinado a uso compatible terciario en el suelo calificado con uso característico industrial A (I-A).

b) Deberá establecerse un 2,5 % de la superficie de techo de uso compatible terciario sin materializar, denominada “reserva residual de techo terciario”, consistente en una





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

superficie equivalente del 40 % de la superficie mínima de parcela (350 m2) para cada una de las 6 manzanas que componen la zona tipológica, es decir, 840 m2 de techo; y repartida equitativamente entre todas las manzanas que componen la zona citada.

c) Se podrá materializar superficie de techo de uso compatible terciario en suelo calificado con uso característico industrial B (I-B), siempre que se haya colmatado la zona tipológica I-A, a través de la consolidación de la edificación y la implantación de actividades debidamente autorizadas.

d) Tras la colmatación de la zona (descrita en la letra c), también se podrá materializar la “reserva residual de techo terciario” de la zona I-A en manzanas distintas de las inicialmente asignadas.

- 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.



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

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. [...]

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 **el ámbito o zona tipológica I-B. Para ello habrá que dar cumplimiento a todas y cada una de las siguientes condiciones:**

a) Se deberá establecer un registro municipal para la contabilización de la superficie de techo destinado a uso compatible terciario en el suelo calificado con uso característico industrial B (I-B).

b) Deberá establecerse un 5 % de la superficie de techo de uso compatible terciario sin materializar, denominada "reserva residual de techo terciario", consistente en una superficie equivalente del 40 % de la superficie mínima de



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

parcela (1.000 m2) para cada una de las 5 manzanas que componen la zona tipológica, es decir, 1.640 m2 de techo; y repartida equitativamente entre todas las manzanas que componen la zona citada.

c) Se podrá materializar superficie de techo de uso compatible terciario en suelo calificado con uso característico industrial A (I-A), siempre que se haya colmatado la zona tipológica I-B, a través de la consolidación de la edificación y la implantación de actividades debidamente autorizadas.

d) Tras la colmatación de la zona (descrita en la letra c), también se podrá materializar la “reserva de techo terciario” de la zona I-B en manzanas distintas de las inicialmente asignadas.

- 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.



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

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

c) Ocupación de Suelo: No se fija.

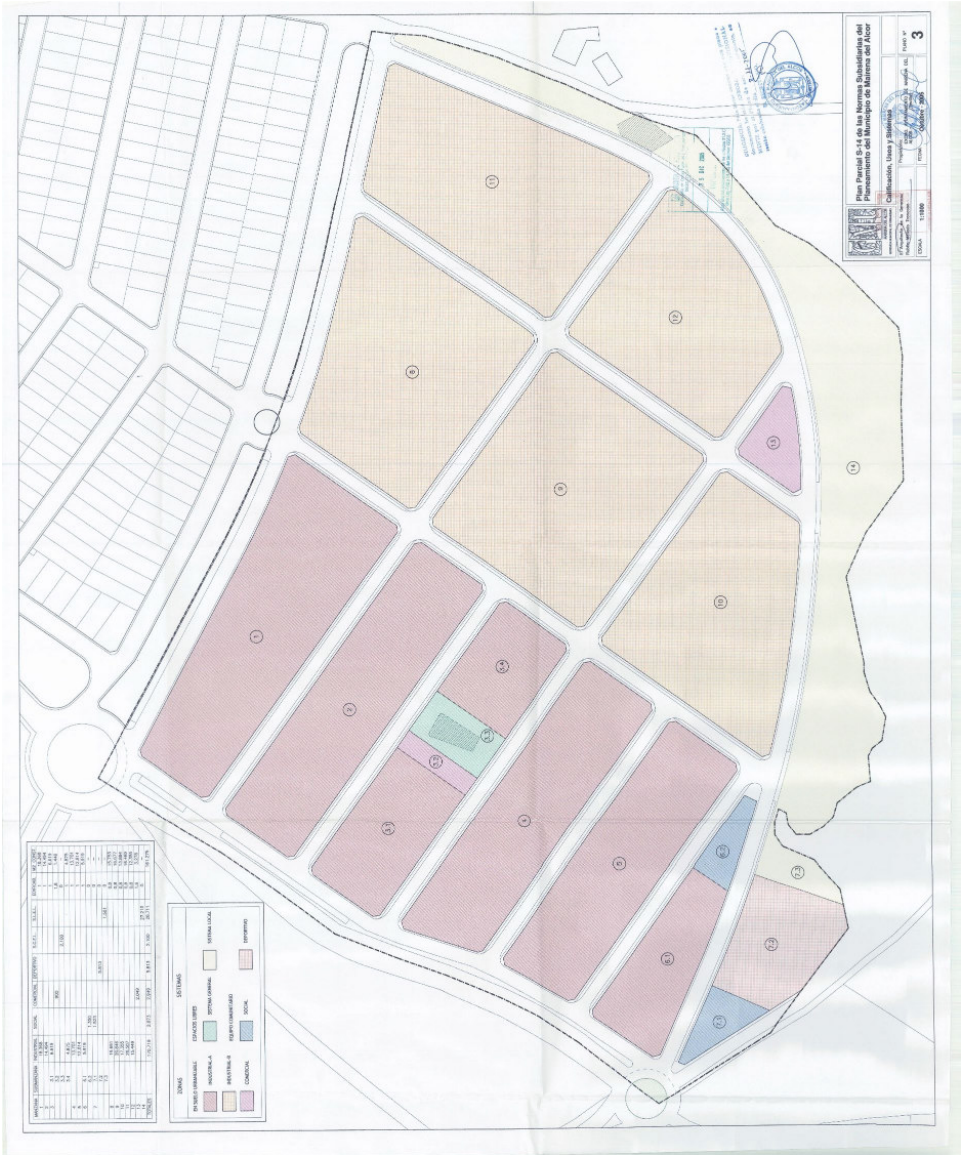
d) Edificabilidad máxima: 0,82m² construido/m². de parcela.

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 depósitos, silos, etc. [...]

III. ANEXO: *Plano nº 3*, usos y sistemas del Plan Parcial S-14 de las NN.SS.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)



PLANO Nº 3 DEL PLAN PARCIAL DEL S-14 "AMPLIACIÓN GANDUL" DE LAS NN.SS: CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS

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



Cód. Validación: 433RLSTU4M3G3Q2N5FRHQ3RD
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 21



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

IV. RESUMEN EJECUTIVO.

A continuación se recogen las innovaciones introducidas (en cursiva y negrita) en los artículos 10.2 y 11.2 de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector nº 14, a partir de este documento:

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

[...] 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 el ámbito o zona tipológica I-A. Para ello habrá que dar cumplimiento a todas y cada una de las siguientes condiciones:*
 - a) *Se deberá establecer un registro municipal para la contabilización de la superficie de techo destinado a uso compatible terciario en el suelo calificado con uso característico industrial A (I-A).*
 - b) *Deberá establecerse un 2,5 % de la superficie de techo de uso compatible terciario sin materializar, denominada “reserva residual de techo terciario”, consistente en una superficie equivalente del 40 % de la superficie mínima de parcela (350 m2) para cada una de las 6 manzanas que componen la zona tipológica, es decir, 840 m2 de techo; y repartida equitativamente entre todas las manzanas que componen la zona citada.*
 - c) *Se podrá materializar superficie de techo de uso compatible terciario en suelo calificado con uso característico industrial B (I-B), siempre que se haya colmatado la zona tipológica I-A, a través de la consolidación de la edificación y la implantación de actividades debidamente autorizadas.*
 - d) *Tras la colmatación de la zona (descrita en la letra c), también se podrá materializar la “reserva residual de techo terciario” de la zona I-A en manzanas distintas de las inicialmente asignadas.*



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

- *Usos Prohibidos: Se prohíbe el establecimiento de instalaciones ganaderas de cualquier tipo.*
- *Se prohíbe el uso residencial en los casos de viviendas para guardar 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. [...]*

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

- [...] 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 el ámbito o zona tipológica I-B. Para ello habrá que dar cumplimiento a todas y cada una de las siguientes condiciones:*
 - a) *Se deberá establecer un registro municipal para la contabilización de la superficie de techo destinado a uso compatible terciario en el suelo calificado con uso característico industrial B (I-B).*
 - b) *Deberá establecerse un 5 % de la superficie de techo de uso compatible terciario sin materializar, denominada “reserva residual de techo terciario”, consistente en una superficie equivalente del 40 % de la superficie mínima de parcela (1.000 m2) para cada una de las 5 manzanas que componen la zona tipológica, es decir, 1.640 m2 de techo; y repartida equitativamente entre todas las manzanas que componen la zona citada.*
 - c) *Se podrá materializar superficie de techo de uso compatible terciario en suelo calificado con uso característico industrial A (I-A), siempre que se haya colmatado la zona tipológica I-B, a través de la consolidación de la edificación y la implantación de actividades debidamente autorizadas.*

Cód. Validación: 433RLST4LM3G3Q2N5FRH03RD
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/verificadorfirmas>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 21



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)**d) Tras la colmatación de la zona (descrita en la letra c), también se podrá materializar la “reserva residual de techo terciario”**

- Usos Prohibidos: Se prohíbe el establecimiento de instalaciones ganaderas de cualquier tipo.
- Se prohíbe el uso residencial, excepto en los casos de viviendas para guardar 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. [...]

En la presente Modificación del Planeamiento “no se proyecta” nueva ordenación detallada que altere la vigente y que, a su vez, implique un cambio en la delimitación de los ámbitos del desarrollo urbano de uso industrial; según lo establecido en el artículo 85.1.e) del Reglamento de la LISTA. En cambio, únicamente se implementan las dos tipologías edificatorias existentes (Industrial I-A e I-B) en relación con el uso compatible terciario, sin eliminar ni incluir nuevas actividades sino modulando la intensidad del mismo. Ambas tipologías cuentan con una delimitación precisa e inalterable desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento de desarrollo: el “Plan Parcial de Ordenación Urbana del sector nº 14 de las NN.SS., denominado Ampliación Gandul” (aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento el 24 de diciembre de 2005).

A pesar de lo expuesto, para facilitar la participación y consulta, se aporta copia del plano de Plan Parcial identificado las manzanas de uso industrial I-A y las de I-B. De ese modo se podrá, en adelante, establecer más claramente la relación directa entre la descripción de las propuestas contenidas en el resumen ejecutivo y la localización del suelo de cada tipología (ver figura adjunta nº 2 y, más detalladamente, el plano del Anexo):

- **Las modificaciones del artículo 10** (tipología I-A, rayado a 45º de color rojo, según simbología y leyenda incluidas en el cajetín inferior de la esquina superior izquierda del plano) **afectan a las parcelas**, de 350 m2 de parcela mínima, **de las manzanas núms. 1, 2, 3, 4, 5 y 6.**
- **Y las modificaciones del artículo 11** (tipología I-B, cuadrícula de color anaranjado, según simbología y leyenda incluidas en el cajetín inferior de la





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

esquina izquierda del plano) **afectan a las parcelas**, de 1000 m2 de parcela mínima, **de las manzanas núms. 8, 9, 10, 11 y 12.**

Además, de conformidad con la normativa aplicable, no procede “la suspensión de la ordenación ni de ningún tipo de procedimiento en los ámbitos indicados” y, por tanto, tampoco el establecimiento de un plazo o duración de la misma.

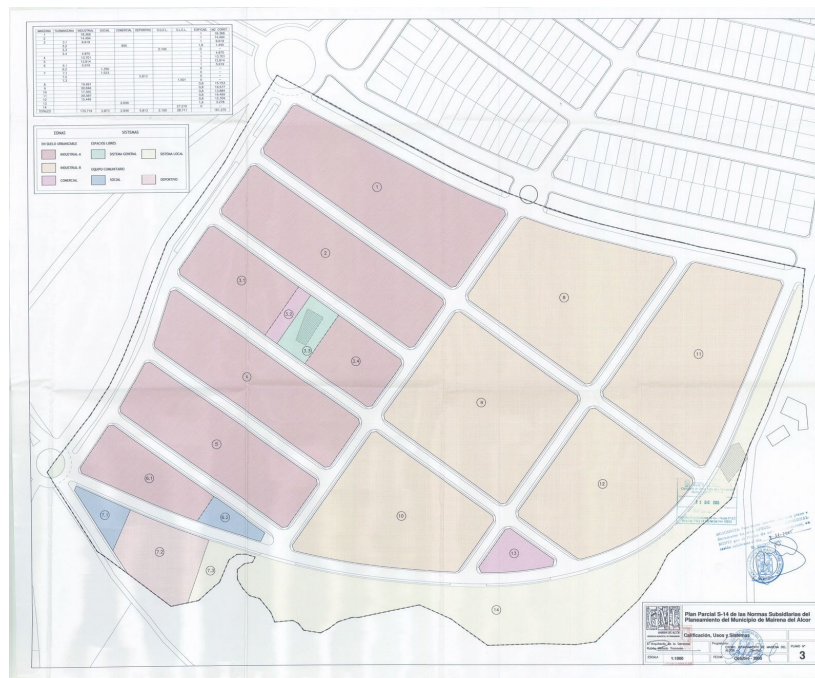


Figura n.º 2 Plano de usos y tipologías. Plan Parcial del S-14.

”
Lo que se hace público para general conocimiento.

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

