



Ayuntamiento de
Mairena del Aljara

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN CATORCE

**MODIFICACIÓN CATORCE.
SUSTITUCION DE ORDENANZA EN PACELA EN CALLE ZURRAQUE Y OTROS CAMBIOS
EN LA NORMATIVA URBANISTICA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO**

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	29/11/2021 12:50:49
Observaciones	Página	1/10
Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/verifirmaYtros/code/mh2HM3XrBZQpOmseFVfPgpa==	

DILIGENCIA para hacer constar que el documento de Innovación Décimo Cuarta del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljara, redactado por el Ayuntamiento de Mairena del Aljara, en sesión celebrada el día 17 de junio de 2021, ha sido aprobado inicialmente, por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 17 de junio de 2021. EL SECRETARIO



Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	01/03/2022 11:40:25
Observaciones	Página	1/10
Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/verifirmaYtros/code/+15cnpRcUD+oxzZiQocaxXw==	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN CATORCE

INDICE

1. Antecedentes. Objetivo de la Modificación. 1
 2. Alcance y contenido de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana. Tipo de documento y tramitación. 1
 3. Modificaciones a introducir en la documentación escrita y grafica del PGOU. 2
 4. Tramite de exposicion publica y participacion ciudadana.....6

Anexo . Modificaciones en la Normativa Urbanistica

Resumen ejecutivo:



Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

Código Seguro De Verificación:	+15cmRCDU+oxz2zCOce5XXw==		
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 17/02/2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	2/10
Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/verifirmaYtcos/code/mh2HM3XRzQpOmseFVfPgpa==		

Código Seguro De Verificación:	+15cmRCDU+oxz2zCOce5XXw==		
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 17/02/2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página	2/10
Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/verifirmaYtcos/code/+15cmRCDU+oxz2zCOce5XXw==		





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN CATORCE

1. ANTECEDENTES. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.

El Plan General de Mairena del Aljarafe se aprobó definitivamente en Mayo de 2003, por la CPOTU, aprobándose posteriormente el Texto Refundido el 9 de Diciembre de 2003.

Con posterioridad se han tramitado diversas modificaciones del Plan General, fundamentalmente relativas a correcciones de determinaciones graficas de la planimetría, y a correcciones en el articulado de la Normativa Urbanística.

Y por último se ha aprobado definitivamente por el Pleno municipal el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, cuyo contenido y alcance es el establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de Enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado, con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. De acuerdo con esta Norma el contenido de la Adaptación Parcial, solo afecta a las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General definidas en el Artículo 10 de la LOUA. Y por tanto se mantienen vigentes el resto de las determinaciones de ordenación pormenorizada, establecidas en el texto Refundido del Plan General y sus posteriores Innovaciones.

El objeto de la presente Modificación del Plan General es modificar la calificación urbanística de la Parcela situada en la Calle Zurraque, número 48 y 48b, (próxima a la esquina Avda del jardinillo), a la calificación de Equipamientos Privados, por solicitud de la Hermandad de Nra. Sra del Rosario. Actualmente la parcela tiene la calificación de Ordenanza Nº 1 Residencial Centro Histórico.

La Hermandad que solicita la Modificación es una asociación de régimen privado, pero sin interés lucrativo, que ha comprado esta parcela para desarrollar un proyecto de edificación de su nueva sede de Hermandad, que se desarrolla con una tipología singular, como salón de celebraciones religiosas, (similar a una iglesia de una nave), con alturas de planta baja superiores a las admitidas en la regulación de la ordenanza y que incluye algún elemento singular, (torre campanario), que también puede no tener encaje en la regulación de la ordenanza de Centro Histórico, pensada para tipologías de viviendas.

Actualmente la parcela tiene calificación urbanística de Centro Histórico. La actual calificación está pensada para tipologías residenciales con edificios de dos plantas entre medianeras con alineación a vial. Y esta Ordenanza presenta limitaciones en cuanto a dimensiones métricas de alturas máximas del total del edificio, y también límites de alturas máximas de plantas, que imposibilitarían el desarrollo natural del Proyecto que pretende desarrollar a Hermandad de Nra. Sra del Rosario, en cuanto a la altura máxima de la planta baja, para desarrollar la nave del salón religioso de la Hermandad, y la limitación de la altura máxima de la edificación de 7,50 m, que establece la Ordenanza del Centro Histórico.

También en la presente Modificación se pretende corregir y evitar las posibles interpretaciones erróneas que se pueden deducir de la redacción del articulado de la Ordenanza Nº 12 Equipamientos Privados. En la regulación de los usos permitidos para esta Ordenanza, se define como uso característico el Uso de Equipamiento Privado, y además se definen como usos compatibles los Usos Terciarios de: "Hospedaje en edificio exclusivo, Comercio, Recreativo, y Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.28.3". Y el artículo especifica que estos usos terciarios, son compatibles o autorizables, "en determinados casos, en situaciones específicas".

Pero no se definen ni concretan esas situaciones específicas ni en que determinados casos, lo que genera indeterminación, y interpretaciones que pudieran resultar abusivas sobre el objeto de la ordenanza, por plantearse la sustitución total del uso Característico de Equipamiento Privado, por un uso terciario cualquiera, sustituyéndose a función de dotación y servicio al público, complementario a las dotaciones y servicios públicos.

Por ello se considera necesario mejorar la redacción de este artículo, definiendo con mas precisión las condiciones y limitaciones de la implantación de los usos complementarios terciarios en las parcelas destinadas a Equipamiento Privado.

2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. TIPO DE DOCUMENTO Y TRAMITACIÓN.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, Ley 8/2007 de 28 de Mayo, y la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el alcance y contenido de este documento se ajusta a la figura de planeamiento recogida en el Art.38 de la Ley 7/2002, es decir Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

El alcance del presente documento no se puede entender por Revisión del planeamiento general puesto que no se da la circunstancia prevista en la legislación urbanística, ni en los supuestos previstos al efecto por el Plan General: "Se entiende por Revisión la alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como Modificación del mismo.

La Modificación del Plan General no altera la estructura general y orgánica del territorio, ni la clasificación del suelo, ni se modifican los Sistemas Generales. Por tanto no se alteran en ningún caso los objetivos de ordenación del Plan, ni se altera en lo más mínimo la ordenación estructural del Plan. No se modifica la clasificación del suelo, ni se afecta a la red viaria, ni se modifica la dotación de equipamientos o espacios libres, ni la asignación de usos globales, edificabilidades o aprovechamientos, ni el resto de determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Tampoco se modifican salvo en lo expuesto, el resto de determinaciones de ordenación pormenorizada, salvo el caso en particular de la parcela de referencia en los planos de Calificación Zonas y Sistemas, y en la modificación del Articulo de la Ordenanza de Equipamientos Privados.

Los cambios introducidos tienen el carácter de cambios no sustanciales, de la ordenación pormenorizada del PGOU.

En coherencia con el contenido de la Modificación, la tramitación y aprobación de la Modificación Catorceava del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, con Adaptación a la LOUA, corresponde al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, de acuerdo con el artículo 31 de la LOUA, y se ajustará a lo establecido en el Art. 32 "Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento", de la LOUA, mediante Aprobación Inicial del Pleno del Ayuntamiento, Publicación del acuerdo en el BOJA y en diario de difusión provincial, periodo de exposición al público de un mes para recepción de alegaciones, y requerimiento de informes si fueran necesarios, de los órganos o entidades administrativas con competencias sectoriales afectados, solicitando informe previo a la Consejería de Ordenación del Territorio, para su refrendo y posterior Aprobación Definitiva.

El alcance de la Modificación, supone que el presente documento no esta incluido dentro de los supuestos establecidos para el cumplimiento del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, de acuerdo con la Legislación sectorial de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Código Seguro De Verificación:	+15cRRCUD+oxZ2zC0c6sXXw==		
Firmado Por:	Juan Damian Aragón Sanchez	Estado:	Firmado
Observadores:	DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 17/02/2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página:	3/10
Url De Verificación:	https://portal.dipuevilla.es/vf/imaAyros/code/+15cRRCUD+oxZ2zC0c6sXXw==		

Código Seguro De Verificación:	mh2Hw3XzBZ0pmseFV7gpa==		
Firmado Por:	Juan Damian Aragón Sanchez	Estado:	Firmado
Observaciones:	DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento de Innovación Décimo Cuarta del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, redactado por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en sesión celebrada el 15/08/2021, ha sido aprobado inicialmente, por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 17 de junio de 2021. EL SECRETARIO	Página:	3/10
Url De Verificación:	https://portal.dipuevilla.es/vf/imaYrcos/code/mh2Hw3XzBZ0pmseFV7gpa==		





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN CATORCE

3. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y GRAFICA DEL PLAN ..

Modificación de la calificación urbanística de la parcela situada en la Calle Zurraque número 48 y 48 b, a la calificación de Equipamiento Privado .

Actualmente la parcela tiene calificación urbanística de Centro Histórico. La superficie de la parcela es de 597 m2, y cuenta con una única fachada a la calle Zurraque siendo el resto de linderos medianeros de fincas vecinas. En el catastro la parcela figura identificada como dos fincas catastrales.

La actual calificación de Centro Histórico, está pensada para tipologías residenciales con edificios de dos plantas entre medianeras con alineación a vial. La edificabilidad neta de parcela se obtiene por aplicación de las condiciones de ocupación, y el número de plantas. La ocupación se establece posibilitando la ocupación del 100% en la primera crujía de 5m del frente de fachada, y la ocupación del 50% del resto de la parcela . por tanto en función de la proporción del frente de fachada y la profundidad de la parcela , la edificabilidad puede establecerse en una media de 1,2 m2c/m2s . La altura máxima está limitada a dos plantas y una altura máxima de 7,50 m.

El proyecto de edificación de la nueva sede de la Hermandad Nra Sra del Rosario se desarrolla con una tipología singular , como salón de celebraciones religiosas, (similar a una iglesia de una nave), con alturas de planta baja superiores a las admitidas en la regulación de la ordenanza y que incluye algún elemento singular, (torre campanario), que también puede no tener encaje en la regulación de la ordenanza de Centro Histórico.

Por ello se justifica el cambio de calificación a la tipología más acorde a esta finalidad de Equipamiento Privado , que posibilita mayor flexibilidad en la regulación de los parámetros de edificación, alturas máximas , número de plantas etc. Esta Ordenanza establece para las zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial , que el número de plantas máximo será de 3 y la altura de 15 m , con una ocupación que pudiera llegar al 100%, con una edificabilidad máxima de 1,8 m2c/m2s, y también se permiten retranqueos respecto a la alineación de la fachada, debido a su singularidad tipológica , debiéndose tratar las medianeras laterales.

El cambio de calificación genera un ligero aumento de la edificabilidad máxima, pero sin embargo este aumento no tiene incidencia en el cambio de densidad residencial , pues al contrario se restringe en al menos una unidad el número de viviendas (posiblemente más), y tampoco se produce incremento de aprovechamiento al ser el valor del aprovechamiento referenciado al Equipamiento Privado inferior al aprovechamiento referenciado al uso de vivienda libre.

Debido a la escasa sección del acerado de la calle Zurraque sobre la que presenta su único acceso la parcela, y ante la previsible situación de concentración de peatones en el acceso a la futura Hermandad, se considera conveniente , que se posibilite con este cambio de ordenanza , la posibilidad de generar un retranqueo de la edificación respecto a la fachada , para posibilitar la creación de un espacio libre privado delantero , que facilite el flujo y concentración de peatones en el acceso de actos sociales que reúnan un cierto número de personas , con las necesarias condiciones de seguridad.

La modificación por tanto no cambia ni modifica ningún parámetro estructural, sino determinaciones pormenorizadas en el suelo urbano consolidado , que son de aplicación directa por el PGOU. No es necesario establecer medidas compensatorias de incremento de dotaciones ni infraestructuras.

Esta Modificación se traslada al plano de Calificación del Suelo, Zonas y Sistemas, Plano Nº 4 Hoja 3-5. No conlleva cambio del articulado de la Ordenanza de Equipamiento Privado. conlleva la

Modificación de la redacción del Artículo 10.116 de las Normas urbanísticas del PGOU, relativo a los Usos Compatibles en la Ordenanza Nº 12 Equipamientos Privados.

Se pretende corregir y evitar las posibles interpretaciones erróneas que se pueden deducir de la redacción del articulado de la Ordenanza Nº 12 Equipamientos Privados. En la regulación de los usos permitidos para esta Ordenanza, se define como uso característico el Uso de Equipamiento Privado, y además se definen como usos compatibles los Usos Terciarios de: "Hospedaje en edificio exclusivo, Comercio- Recreativo, y Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.28.3". Y el artículo especifica que estos usos terciarios , son compatibles o autorizables , "en determinados casos, en situaciones específicas".

Pero no se definen ni concretan esas situaciones específicas ni en que determinados casos, lo que genera indeterminación, y interpretaciones que pudieran resultar abusivas sobre el objeto de la ordenanza, por plantearse la sustitución total del uso Característico de Equipamiento Privado, por un uso terciario cualquiera , sustituyéndose la función de dotación y servicio al público , complementaric a las dotaciones y servicios públicos.

Por ello se modifica la redacción de este artículo, definiendo con más precisión las condiciones y limitaciones de la implantación de los usos complementarios terciarios en las parcelas destinadas a Equipamiento Privado. De forma que se añade que los usos complementarios terciarios , se podrán implantar en estas parcelas de forma que su implantación se produzca como un uso adicional y complementario al uso característico de equipamiento privado, en una proporción justificada, sin que se pueda en ningún caso considerar la implantación de los usos complementarios terciarios , como sustitutivos o alternativos a los usos de equipamiento : deportivos, educativos, asistenciales , sociales, etc.

Se Modifica el Artículo de las Normas Urbanísticas: 10.116.

Código Seguro De Verificación:	415cncrctd+oxz2z+c0c6sxxw==	Estado	Firmado <th>Fecha y hora</th> <td>01/03/2022 11:40:25</td>	Fecha y hora	01/03/2022 11:40:25
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado			
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 17/02/2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página			4/10
UJI De Verificación	https://portal.dipuevlla.es/vf/irmaAytor/code/+15cncrctd+oxz2z+c0c6sxxw==				



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN CATORCE



Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

4. TRAMITE DE EXPOSICION PUBLICA Y PARTICIPACION CIUDADANA .

Tras la Aprobación Inicial de la Modificación Catorce del PGOU, y tras el anuncio pertinente en BOP, se iniciara el periodo de Información Pública y Alegaciones, que deberán ser objeto del pertinente Informe, y valoración, con carácter previo a la Aprobación Definitiva.

Mairena del Aljarafe, Mayo de 2021

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero

MUÑOZ
ZAPATERO
JUAN CARLOS

Firmado digitalmente por MUÑOZ ZAPATERO JUAN CARLOS - [Redacted]
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-05235270X, givenName=JUAN CARLOS, sn=MUÑOZ ZAPATERO, cn=MUÑOZ ZAPATERO JUAN CARLOS - [Redacted]
Fecha: 2021.06.15 20:46:24 +02'00'

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
nm212H3XzRZQpOmseFV7Fgpa==	Firmado	29/11/2021 12:50:49
Observaciones	Página	5/10
Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/verifirmaYcos/code/nm212H3XzRZQpOmseFV7Fgpa==	



Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
+15cnRcUD+oxz2zCOcaxXXw==	Firmado	01/03/2022 11:40:25
Observaciones	Página	5/10
Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/verifirmaYcos/code/+15cnRcUD+oxz2zCOcaxXXw==	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN CATORCE

ANEXO. MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA



Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

Código Seguro De Verificación:	+15cnRcUD+oxZz2COc6sXXw==		
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA para hacer constar que el documento de innovación Décimo Cuarta del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, redactado por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en sesión celebrada el día 15/06/2021, ha sido aprobado inicialmente, por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 17 de junio de 2021. EL SECRETARIO	Fecha y hora	01/03/2022 11:40:25
Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/verifirmaYtos/code/mh2HM3XrBZQpOmseFVfPgPa==	Página	6/10



Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/verifirmaYtos/code/+15cnRcUD+oxZz2COc6sXXw==	Fecha y hora	01/03/2022 11:40:25
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 17/02/2022. EL SECRETARIO GENERAL	Página	6/10



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN CATORCE



Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

CAPITULO XLIV. ORDENANZA Nº 12 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

SECCION XLI. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.116 Usos Compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.
- Recreativo.
- Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.28.3.

Los usos compatibles, se podrán implantar de forma que tengan el caracter de uso adicional y complementario al uso característico de equipamiento privado, en una proporción justificada, sin que se pueda en ningún caso considerar la implantación de los usos complementarios terciarios, como sustitutivos o alternativos a los usos de equipamiento : deportivos, educativos, asistenciales, sociales, etc.

Nota: textos corregidos en verde

UHI De Verificación	UHI De Verificación	Estado	Fecha y hora
Observaciones DILIGENCIA para hacer constar que el documento de Innovación Decimo Cuarta del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, redactado por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en sesión celebrada el 15/06/2021, ha sido aprobado inicialmente, por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 17 de junio de 2021. EL SECRETARIO	Firmado Por	Firmado	29/11/2021 12:50:49
UHI De Verificación https://portal.dipusevilla.es/verfirmaYcos/code/mh3HMX3rBZQpOmseFVfPgpa==	Firmado Por Juan Damian Aragón Sánchez	Página	7/10



Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	01/03/2022 11:40:25
Observaciones DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 17/02/2022. EL SECRETARIO GENERAL	Página	7/10
UHI De Verificación https://portal.dipusevilla.es/verfirmaYcos/code/+15cnpRUD+oxzZiQocaxXw==		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN CATORCE

RESUMEN EJECUTIVO:



Código Seguro De Verificación:	+15cmRCDU+oxz2zCOc63Xw==		
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 17/02/2022. EL SECRETARIO GENERAL	Página	01/03/2022 11:40:25
Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/verifirmaYtos/code/+15cmRCDU+oxz2zCOc63Xw== https://portal.dipusevilla.es/verifirmaYtos/code/mh2HM3XrBZQpOmseFVfPgpa==	Fecha y hora	8/10

Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 17/02/2022. EL SECRETARIO GENERAL	Página	01/03/2022 11:40:25
Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/verifirmaYtos/code/+15cmRCDU+oxz2zCOc63Xw== https://portal.dipusevilla.es/verifirmaYtos/code/mh2HM3XrBZQpOmseFVfPgpa==	Fecha y hora	8/10





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN CATORCE

OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación del Plan General es modificar la calificación urbanística de la Parcela situada en la Calle Zurraque, número 48 y 48b, (próxima a la esquina Avda del jardinillo), a la calificación de Equipamientos Privados, por solicitud de la Hermandad de Nra. Sra del Rosario. Actualmente la parcela tiene la calificación de Ordenanza Nº 1 Residencial Centro Histórico.

La Hermandad que solicita la Modificación es una asociación de régimen privado, pero sin interés lucrativo, que ha comprado esta parcela para desarrollar un proyecto de edificación de su nueva sede de Hermandad, que se desarrolla con una tipología singular, como salón de celebraciones religiosas, (similar a una iglesia de una nave), con alturas de planta baja superiores a las admitidas en la regulación de la ordenanza y que incluye algún elemento singular, (torre campanario), que también puede no tener encaje en la regulación de la ordenanza de Centro Histórico, pensada para tipologías de viviendas.

Actualmente la parcela tiene calificación urbanística de Centro Histórico. La actual calificación está pensada para tipologías residenciales con edificios de dos plantas entre medianeras con alineación a vial. Y esta Ordenanza presenta limitaciones en cuanto a dimensiones métricas de alturas máximas del total del edificio, y también límites de alturas máximas de plantas, que imposibilitarían el desarrollo natural del Proyecto que pretende desarrollar a Hermandad de Nra. Sra del Rosario, en cuanto a la altura máxima de la planta baja, para desarrollar la nave del salón religioso de la Hermandad, y la limitación de la altura máxima de la edificación de 7,50 m, que establece la Ordenanza del Centro Histórico.

También en la presente Modificación se pretende corregir y evitar las posibles interpretaciones erróneas que se pueden deducir de la redacción del articulado de la Ordenanza Nº 12 Equipamientos Privados. En la regulación de los usos permitidos para esta Ordenanza, se define como uso característico el Uso de Equipamiento Privado, y además se definen como usos compatibles los Usos Tercarios de: *"Hospedaje en edificio exclusivo, Comercio, Recreativo, y Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.28.3"*. Y el artículo especifica que estos usos terciarios, son compatibles o autorizables, *"en determinados casos, en situaciones específicas"*.

Pero no se definen ni concretan esas situaciones específicas ni en que determinados casos, lo que genera indeterminación, e interpretaciones que pudieran resultar abusivas sobre el objeto de la ordenanza, por plantearse la sustitución total del uso Característico de Equipamiento Privado, por un uso terciario cualquiera, sustituyéndose a función de dotación y servicio al público, complementario a las dotaciones y servicios públicos.

Por ello se considera necesario mejorar la redacción de este artículo, definiendo con más precisión las condiciones y limitaciones de la implantación de los usos complementarios terciarios en las parcelas destinadas a Equipamiento Privado.

MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN".

Modificación de la calificación urbanística de la parcela situada en la Calle Zurraque número 48 y 48 b, a la calificación de Equipamiento Privado .

Actualmente la parcela tiene calificación urbanística de Centro Histórico. La superficie de la parcela es de 597 m², y cuenta con una única fachada a la calle Zurraque siendo el resto de linderos medianeros de fincas vecinas. En el catastro la parcela figura identificada como dos fincas catastrales.

La actual calificación de Centro Histórico, está pensada para tipologías residenciales con edificios de dos plantas entre medianeras con alineación a vial. La edificabilidad neta de parcela se obtiene por aplicación de las condiciones de ocupación, y el número de plantas. La ocupación se establece posibilitando la ocupación del 100% en la primera crujía de 5m del frente de fachada, y la ocupación del 50% del resto de la parcela, por tanto en función de la proporción del frente de fachada y la profundidad de la parcela, la edificabilidad puede establecerse en una media de 1,2 m²c/m²s. La altura máxima está limitada a dos plantas y una altura máxima de 7,50 m.

El proyecto de edificación de la nueva sede de la Hermandad Nra Sra del Rosario se desarrolla con una tipología singular, como salón de celebraciones religiosas, (similar a una iglesia de una nave), con alturas de planta baja superiores a las admitidas en la regulación de la ordenanza y que incluye algún elemento singular, (torre campanario), que también puede no tener encaje en la regulación de la ordenanza de Centro Histórico.

Por ello se justifica el cambio de calificación a la tipología más acorde a esta finalidad de Equipamiento Privado, que posibilita mayor flexibilidad en la regulación de los parámetros de edificación, alturas máximas, número de plantas etc. Esta Ordenanza establece para las zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial, que el número de plantas máximo será de 3 y la altura de 15 m., con una ocupación que pudiera llegar al 100%, con una edificabilidad máxima de 1,8 m²c/m²s, y también se permiten retranqueos respecto a la alineación de la fachada, debido a su singularidad tipológica, debiéndose tratar las medianeras laterales.

El cambio de calificación genera un ligero aumento de la edificabilidad máxima, pero sin embargo este aumento no tiene incidencia en el cambio de densidad residencial, pues al contrario se restringe en al menos una unidad el número de viviendas (posiblemente más), y tampoco se produce incremento de aprovechamiento al ser el valor del aprovechamiento referenciado al Equipamiento Privado inferior al aprovechamiento referenciado al uso de vivienda libre.

Debido a la escasa sección del acerado de la calle Zurraque sobre la que presenta su único acceso la parcela, y ante la previsible situación de concentración de peatones en el acceso a la futura Hermandad, se considera conveniente, que se posibilite con este cambio de ordenanza, la posibilidad de generar un retranqueo de la edificación respecto a la fachada, para posibilitar la creación de un espacio libre privado delantero, que facilite el flujo y concentración de peatones en el acceso de actos sociales que reúnan un cierto número de personas, con las necesarias condiciones de seguridad.

La modificación por tanto no cambia ni modifica ningún parámetro estructural, sino determinaciones pormenorizadas en el suelo urbano consolidado, que son de aplicación directa por el PGOU. No es necesario establecer medidas compensatorias de incremento de dotaciones ni infraestructuras.

Esta Modificación se traslada al plano de Calificación del Suelo, Zonas y Sistemas, Plano Nº 4 Hoja 3-5. No conlleva cambio del articulado de la Ordenanza de Equipamiento Privado. conlleva la

Código Seguro De Verificación:	+15cNRCDU+oxZz2COc6sXXw==		
Firmado Por:	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado:	Firmado
Observaciones:	DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 17/02/2022. EL SECRETARIO GENERAL.	Página:	9/10
Uti De Verificación:	https://portal.dipuevlla.es/vf/imaAyros/code/+15cNRCDU+oxZz2COc6sXXw==		

Código Seguro De Verificación:	mh2jHw3XrBZQpmsEFTVgPa==		
Firmado Por:	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado:	Firmado
Observaciones:	DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento de Innovación Decimo Cuarta del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, redactado por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en sesión celebrada el 15/06/2021, ha sido aprobado inicialmente, por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 17 de junio de 2021. EL SECRETARIO GENERAL.	Página:	9/10
Uti De Verificación:	https://portal.dipuevlla.es/vf/imaAyros/code/mh2jHw3XrBZQpmsEFTVgPa==		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN CATORCE



Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

Modificación de la redacción del Artículo 10.116 de las Normas urbanísticas del PGOU, relativo a los Usos Compatibles en la Ordenanza Nº 12 Equipamientos Privados.

Se pretende corregir y evitar las posibles interpretaciones erróneas que se pueden deducir de la redacción del articulado de la Ordenanza Nº 12 Equipamientos Privados. En la regulación de los usos permitidos para esta Ordenanza, se define como uso característico el Uso de Equipamiento Privado, y además se definen como usos compatibles los Usos Terciarios de: *"Hospedaje en edificio exclusivo, Comercio, - Recreativo, y Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.28.3"*. Y el artículo especifica que estos usos terciarios, son compatibles o autorizables, *"en determinados casos, en situaciones específicas"*.

Pero no se definen ni concretan esas situaciones específicas ni en que determinados casos, lo que genera indeterminación, e interpretaciones que pudieran resultar abusivas sobre el objeto de la ordenanza, por plantearse la sustitución total del uso Característico de Equipamiento Privado, por un uso terciario cualquiera, sustituyéndose a función de dotación y servicio al público, complementario a las dotaciones y servicios públicos.

Por ello se modifica la redacción de este artículo, definiendo con más precisión las condiciones y limitaciones de a implantación de los usos complementarios terciarios en las parcelas destinadas a Equipamiento Privado. De forma que se añade que los usos complementarios terciarios, se podrán implantar en estas parcelas de forma que su implantación se produzca como un uso adicional y complementario al uso característico de equipamiento privado, en una proporción justificada sin que se pueda en ningún caso considerar la implantación de los usos complementarios terciarios, como sustitutivos o alternativos a los usos de equipamiento: deportivos, educativos, asistenciales, sociales, etc.

Se Modifica el Artículo de las Normas Urbanísticas: 10.116.

Mairena del Aljarafe, Mayo de 2021

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero

MUÑOZ
ZAPATERO
JUAN
CARLOS -

Firmado digitalmente por
MUÑOZ ZAPATERO JUAN
CARLOS - [REDACTED]
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-05235270
X, givenName=JUAN CARLOS,
sn=MUÑOZ ZAPATERO,
cn=MUÑOZ ZAPATERO JUAN
CARLOS - [REDACTED]
Fecha: 2021.06.15 20:46:48
+02'00'

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
UHI De Verificación	Firmado	01/03/2022 11:40:25
Observaciones	Firmado	10/10

UHI De Verificación: <https://portal.dipuevilla.es/vf/irmaAytor/code/mh2Hw3XrBZQpOmseFVfPgpa==>

Observaciones: DILIGENCIA para hacer constar que el documento de Innovación Décimo Cuarta del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, redactado por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en sesión celebrada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 17/02/2022. EL SECRETARIO GENERAL. sesión celebrada el 17 de junio de 2021. EL SECRETARIO

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	01/03/2022 11:40:25
Observaciones	Página	10/10
UHI De Verificación		

+15cRnRUD+oxzZzC0c0caXXX==

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 17/02/2022. EL SECRETARIO GENERAL.

<https://portal.dipuevilla.es/vf/irmaAytor/code/+15cRnRUD+oxzZzC0c0caXXX==>

