



Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

**MODIFICACIÓN ONCE.
REGULACION DEL USO DE GASOLINERAS Y OTROS CAMBIOS EN LA NORMATIVA URBANISTICA**

Código Seguro De Verificación:	vx9612yohq1zupku+yec8w==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado 18/06/2020 13:31:44
	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado 02/03/2020 12:10:32
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado 02/03/2020 12:09:59
	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	
UHI De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vx9612yohq1zupku+yec8w==	



Código Seguro De Verificación:	hVTDCe0APw+y1Be3vFA0mg==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado 29/09/2020 10:48:17
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	
UHI De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/hVTDCe0APw+y1Be3vFA0mg==	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

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.....2
 3. Modificaciones a introducir en la documentación escrita del PGOU. Uso de Gasolinera.....2
 4. Adaptacion de la normativa urbanistica del pgou a la ley 9/2014 de 9 de mayo , general de telecomunicaciones..... 5
 5. Otras Modificaciones a introducir en la documentación escrita del PGOU.....6
 6. Resultado del tramite de exposicion publica y participacion ciudadana.....6

Anexo . Modificaciones en la Normativa Urbanistica

Resumen ejecutivo:

Informe de Alegaciones.



Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	18/06/2020 13:31:44
Juan Damian Aragón Sánchez		
Observaciones	Firmado	02/03/2020 12:10:32
Juan Carlos Muñoz Zapatero		
Observaciones	Página	02/03/2020 12:09:59
DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL		2/28
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vx9612yohq1zupku+yec8w==		



Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	29/09/2020 10:48:17
Juan Damian Aragón Sánchez		
Observaciones	Página	2/28
DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL		
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/hvtdce0apw+y1Be3vFA0mg==		





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

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 ultimo 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 actualizar y desarrollar con mas precisión la regulación del uso de gasolineras (puntos de suministro de combustible o estaciones de servicio, conforme a la legislación sectorial específica).

El uso de gasolinera o estación de servicio se regula en el TITULO V, Regulación de Usos, Capitulo VII, Transportes y Comunicaciones, Sección III, Gasolineras y servicios auxiliares. Pag. 38, de las Normas Urbanísticas del PGOU. Art.5.45.

El citado artículo establece en los casos de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable la discrecionalidad del ayuntamiento, en relación con la oportunidad o no de poder implantar este uso pormenorizado, en cualquiera de las Zonas de uso definidas en la ordenación pormenorizada.

Pero no se regulan las condiciones que puedan orientar esa decisión municipal. No es un uso característico que se defina específicamente en los planos de ordenación pormenorizada, ni tampoco se regula este uso o tipología en las condiciones específicas que regulan las Zonas de Ordenanzas. No es un uso específico o característico de ninguna zona de ordenanza. Y tampoco se regula como posible uso pormenorizado compatible, en ninguna de las zonas de Ordenanza. El uso de gasolinera no esta suficientemente regulado.

En el caso del Suelo No Urbanizable si que se regula con mayor concepción la posible implantación de gasolineras. Se regulan vinculándolas al concepto de la legislación sectorial de carreteras, como " instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras publicas", previendo su implantación sobre las márgenes de las carreteras, y con las servidumbres y limitaciones sectoriales correspondientes, (deben ser informadas por el órgano con competencias sobre las carreteras, para definir accesos, y separaciones y su autorización). Pero además en este caso del SNU el PGOU concreta mucho más el resto de condiciones urbanísticas de la actividad al remitirse al procedimiento de Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable, común a todas las categorías o zonas en el SNU, (se entiende por tanto que el uso pormenorizado de gasolinera es uso compatible en todas las zonas del SNU), , y además se regulan las condiciones de edificación, con el criterio correspondiente a cada zona en SNU, (altura, retranqueos, ocupación, etc.). Con criterio singular para el uso de gasolinera en SNU se fija además la condición de superficie de parcela mínima de 5.000 m2. El uso de gasolinera si está suficientemente regulado. Pues además de la supervisión del órgano sectorial sobre la carretera a la que se vincule la gasolinera, se establecen mecanismos urbanísticos, (procedimiento de Proyecto de Actuación en SNU), y se regula el uso como compatible, y se regulan condiciones urbanísticas.

Se considera por tanto necesario desarrollar unos criterios técnicos como normativa adicional a incorporar a las Normas Urbanísticas, que establezca criterios lo mas objetivos posibles para evaluar la compatibilidad urbanística de esta actividad, respecto a los usos pormenorizados, las tipologías, y la red viaria, definidas en el Plan General , en las distintas situaciones del suelo urbano y el suelo urbanizable.

Se debe regular y concretar, la capacidad de decisión del Ayuntamiento sobre la oportunidad de implantación de estos usos, que le confiere la actual regulación, y definir unos criterios urbanísticos claros y objetivos, que permitan la toma de decisión justificada da la concesión o no de las licencias, relativas a estos usos. (compatibilidad con las tipologías edificatorias, compatibilidad con los usos residenciales, terciarios e industriales, influencia o afecciones sobre la movilidad y la red viaria, etc.)

Por otro lado el uso de gasolineras y por tanto la actividad de estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles , se encuentra recogida en el Epígrafe 13.54 del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA, y su s modificaciones Decreto Ley 3/2015 de 3 de Marzo. Está sometida por tanto al procedimiento de Calificación Ambiental, debiendo aportarse Estudio de Calificación, analizando los aspectos de incidencia ambiental y sectorial que define el Reglamento de Calificación Ambiental, con la documentación prevista al efecto. En este procedimiento se valorara la incidencia de la actividad , en función de su maquinaria e instalaciones y tipo de servicios , sobre aspectos relativos , a emisión de ruidos, olores, emisión de gases, vertidos líquidos, y posibles riesgos de la actividad, así como el control de los mismos con posibles medidas correctoras.

Además las estaciones de suministro de combustible, si se encuentran a una distancia inferior a 1.000 m de zonas residenciales, (supuesto de implantación en la mayoría de las Zonas de Ordenanza Residencial y también en muchos casos de las Ordenanzas de Zona de tipologías productivas), precisa de documento de Valoración de Impacto sobre la Salud, debiéndose aportar Informe de Evaluación de Impacto sobre la salud, conforme al decreto 169/2014 de 9 de Diciembre. Este procedimiento puede suponer la validación o no de la implantación de la actividad en función de las consecuencias del nivel y proporción de las posibles emisiones de gases que puedan ser nocivas para la salud de las personas en entornos próximos o inmediatos, que deberán valorarse específicamente en función de las medidas de control o correctoras que se implanten.

La actividad también deberá ser sometida posteriormente al procedimiento correspondiente para obtención de la Licencia de Actividades, en que se deberán justificar y comprobar el cumplimiento del resto de normativa sectorial de aplicación.

Por todo lo expuesto, ante la necesidad de regular con criterios más objetivos la implantación de usos de gasolineras en Suelo Urbano y Urbanizable, el Ayuntamiento de Mairena considera conveniente modificar y actualizar la regulación de la Normativa Urbanística del PGOU.

Además se han observado en los años de aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU, algunas indeterminaciones u omisiones en su redacción y regulación , que se considera conveniente reformar o mejorar, para hacer más coherente y eficaz su aplicación para la consecución de los objetivos de ordenación urbanística del PGOU , en la regulación de las actividades y edificaciones sometidas a licencias.. Estos ajustes afectan a artículos concretos que se desarrollan en su contenido en los apartados siguientes.

Con este motivo , se incorporan en el presente documento las modificaciones necesarias para adaptarse a lo establecido en los Artículos 34 y 35 de la Ley General de Telecomunicaciones, conforme al Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 9/2014 de 9 de Mayo. Estos cambios afectan a la redacción de varios artículos, que hacen referencia a la obligación de obtención de licencias , la normativa aplicable a las obras de edificación,, las limitaciones para realizar despliegues aéreos en fachadas, , y su carácter de infraestructura básica de interés general .

Tambien se genera una nueva redacción del Articulado de las NNUU relativo a los actos sujetos a licencias y la normativa correspondiente al concepto de Asimilado a Fuera de Ordenación, para adaptarlo a la normativa actualizada tanto de carácter autonómico como sectorial. Y además se incorporan en el presente documento otras modificaciones de menor alcance sobre diversos Artículos de la Normativa Urbanística, que requieren mejoras o aclaraciones en su redacción, a fin de hacer más coherente la aplicación de las mismas, conforme a la experiencia acumulada en estos años por el Servicio Técnico de Licencias.

A tal efecto será imprescindible proceder a la innovación del PGOU, con el alcance y contenido que se desarrolla a continuación.

Código Seguro De Verificación:		Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	18/06/2020 13:31:44
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado	02/09/2020 12:10:32
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado	02/09/2020 12:09:59
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vx9612yohq1ZUPku+Yec8w==	Página	3/28



Código Seguro De Verificación:		Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	29/09/2020 10:48:17
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	3/28
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/hVTDCe0APw+Y1Be3vFA0mg==		





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

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, en particular los planos de Calificación Zonas y Sistemas.

Los cambios introducidos tienen el carácter de cambios no sustanciales, pues se restringen a la nueva regulación del uso pormenorizado de gasolinera o estaciones de servicio del automóvil en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

En coherencia con el contenido de la Modificación, la tramitación y aprobación de la Modificación Undécima 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, período de exposición al público de un mes para recepción de alegaciones, y requerimiento de informes de los órganos o entidades administrativas con competencias sectoriales afectados, solicitando informe previo a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, para su refrendo y posterior Aprobación Definitiva.

El alcance de la Modificación, supone que el presente documento no está 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.

3. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA DEL PLAN. USO DE GASOLINERA.

3.1. EL USO DE GASOLINERA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.

La estructuración o clasificación de los distintos usos globales y pormenorizados que establece el Título V, define como usos globales el Residencial, el Industrial, el Terciario, el de Equipamiento Comunitario, el de Parques y Jardines Públicos, el de Servicios e Infraestructuras Urbanas, y el de Transporte y Comunicaciones. Las gasolineras se incluyen como uso pormenorizado dentro de este último grupo de transporte y comunicaciones, junto con la red viaria y los aparcamientos, vinculando esta actividad al servicio de la red viaria como suministro necesario para el transporte de vehículos, aunque el uso y dominio del suelo de esta actividad sea totalmente distinta al de la red viaria pública, pues estas parcelas son de titularidad y uso privado, y tienen carácter lucrativo por su contenido comercial.

Existe por tanto una dificultad en la categorización o clasificación del uso de gasolinera, por su doble concepto: como servicio vinculado a la red viaria y el transporte, y como actividad comercial privada.

En las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano se establecen las condiciones de uso para cada Zona de Ordenanza. Se define el Uso característico, (que en las distintas zonas es residencial, industrial, o terciario), y también usos compatibles.

En todas las Zonas de Uso Característico Residencial, se autorizan usos terciarios, de equipamiento público y privado y limitadamente los usos industriales. En todas las Zonas de Uso Característico Industrial, se autorizan usos terciarios, y de equipamiento público. Y en las Zonas de Uso Característico Terciario, se autorizan usos de equipamiento público y privado y limitadamente los usos industriales.

Pero en ninguna de las Ordenanzas del Suelo Urbano se menciona o especifica entre los usos compatibles del uso pormenorizado de gasolinera, definida en el Capítulo de Transportes y Comunicaciones del Título V.

Es necesario fijar criterios de compatibilidad más definidos y específicos para este uso singular.

3.2. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, PARA LA IMPLANTACIÓN DE GASOLINERAS.

Se considera por tanto necesario desarrollar unos criterios técnicos como normativa complementaria a las Normas Urbanísticas, que establezca criterios lo más objetivos posibles para evaluar la compatibilidad de esta actividad, respecto a los usos pormenorizados, las tipologías, y la red viaria, definidas en el Plan General, en las distintas situaciones del suelo urbano y el suelo urbanizable.

No se considera necesario modificar la estructuración de los usos globales y pormenorizados del Título V de las NU, manteniendo el uso de gasolinera, como uso pormenorizado dentro del uso global de Transporte y Comunicaciones, en sus dos posibles categorías: de surtidores puntos de suministro pequeños, (con un máximo de dos tipos de combustibles en venta), y de estaciones de servicio o gasolineras más grandes, (con más de dos tipos de combustible en venta).

El cambio fundamental se produciría introduciendo este uso pormenorizado como uso compatible adicional a los citados en las NU para los distintos tipos de ordenanza de las Zonas en Suelo Urbano, en función de su compatibilidad tipológica, y de uso, con los usos y tipologías características de cada Zona de Ordenanza, y condicionando su compatibilidad además, al cumplimiento de otros requisitos adicionales, en cuanto a su accesibilidad y capacidad de maniobra interior de la parcela, para vehículos ligeros y pesados a partir del soporte de la red viaria municipal existente, y la propia capacidad interna de la parcela; y además respecto a la normativa sectorial de la actividad, en relación con posibles riesgos o molestias ambientales, sobre las fincas privadas vecinas.

Código Seguro De Verificación:		vX9612Y0tq1ZUPku+Yec8w==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Página	Firmado
UH De Verificación	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Página	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Fecha y hora	18/06/2020 13:31:44
UH De Verificación	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Fecha y hora	02/09/2020 12:10:32
Observaciones	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaYtos/code/vX9612Y0tq1ZUPku+Yec8w==	Fecha y hora	02/09/2020 12:09:59
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaYtos/code/vX9612Y0tq1ZUPku+Yec8w==	Fecha y hora	4/28
Observaciones	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaYtos/code/vX9612Y0tq1ZUPku+Yec8w==	Fecha y hora	29/09/2020 10:48:17
Observaciones	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaYtos/code/vX9612Y0tq1ZUPku+Yec8w==	Fecha y hora	4/28





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

Estos dos condicionantes adicionales se deberán desarrollar el primero mediante formulación de un Estudio de Tráfico y Movilidad específico, que justifique esos aspectos, y en el segundo caso con la formulación de Proyecto de Actividades, que justifique el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.

En el caso del suelo urbanizable la compatibilidad del uso pormenorizado de gasolinera deberá establecerse directamente por las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de desarrollo, que sustituyen en esos ámbitos a las Normas particulares de Zona en Suelo Urbano. En los supuestos de Planes Parciales ya redactados y que han establecido las condiciones de ordenación pormenorizada sin regular el uso de gasolinera, se podrán establecer criterios de compatibilidad similares por tipologías del Plan Parcial (O Zonas de Ordenanza correspondientes a esas tipologías), a los aplicados a las mismas tipologías en las Ordenanzas de Zona del Suelo Urbano.

3.3. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS DE REGULACION Y COMPATIBILIDAD DEL USO DE GASOLINERA (PUNTOS DE SUMINISTRO Y ESTACIONES DE SERVICIO) EN LAS ZONAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

CRITERIOS GENERALES.

Definición de criterios más objetivos para implantación de gasolineras en el entorno urbano, en base a dos conceptos: incidencia de la gasolinera sobre el tráfico urbano y la red viaria a la que se vincula y conecta; y compatibilidad de la tipología, instalaciones, movilidad de vehículos y edificaciones de la gasolinera con las parcelas privadas colindantes. Además el cumplimiento específico de la normativa sectorial, calificación ambiental y actividades.

Evitar la calificación prefigurada desde el planeamiento, de parcelas predestinadas o calificadas exclusivamente con este uso pormenorizado. No se puede establecer una ordenación rígida desde el planeamiento. Se debe dejar más libertad a las iniciativas de localización y oportunidad comercial de los interesados, aunque con un necesario control y dirección de la administración urbanística. Tampoco se considera operativo regular una ordenanza de Zona solo para la tipología de gasolinera. Debe incorporarse como uso compatible alternativo al característico en ciertas Zonas de Ordenanza.

EL USO DE GASOLINERA ESTA SUFICIENTEMENTE DEFINIDO EN LA CLASIFICACION DE USOS DEL PGOU. DESARROLLO DE SU IMPLANTACION COMO USO COMPATIBLE.

Se puede intentar definir con más precisión el uso de gasolinera en la clasificación de los Usos Globales y sus correspondientes usos pormenorizados del Título V de la Normativa. (en parte es servicio vinculado al espacio público y la red viaria, en parte es uso comercial de venta de un producto). Parece suficiente mantener el uso de gasolinera en su estructuración actual del Título V de las UN, como uso Global de Transportes y Comunicaciones, y dentro de este grupo tiene ya su definición como uso pormenorizado específico "Gasolineras", que efectivamente tiene el carácter de uso lucrativo privado. No debe en ningún caso valorarse como parte del sistema viario y de aparcamientos, (los otros usos pormenorizados de este uso global), que son de dominio y uso público, y por tanto en la ordenación urbanística del PGOU, tienen consideración de sistemas generales o locales públicos. Al estar definido este uso pormenorizado en la regulación Normativa del PGOU, lo que procede es definir criterios complementarios y objetivos, para permitir su autorización, o no, como uso compatible en las distintas Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano

DIFERENCIAS ENTRE GASOLINERAS DE IMPLANTACION PRIVADA Y CONCURSOS DE IMPLANTACION DE INICIATIVA PUBLICA

También existen dos posibilidades de implantación de gasolineras en el entorno urbano, que habría que diferenciar en su posible regulación.

Primero, surtidores o puntos de suministro pequeños ubicados sobre el viario público, que podrían implantarse mediante concesiones administrativas del titular Ayuntamiento. En este caso la iniciativa de estas implantaciones sería

de la propia administración municipal, definiendo posibles puntos de implantación en viarios bien jerarquizados y ocupando suelos residuales o de mayor superficie que la necesaria para mantener la continuidad y funcionalidad en las redes de circulación peatonal, o en los ensanchamientos de los acerados que se consideren convenientes. En este supuesto la selección de las posibles implantaciones se realizaría desde la propia administración municipal, a partir de un estudio específico que valorara dichas implantaciones. (Incidencia ambiental sobre parcelas privadas vecinas, incidencia sobre el tráfico, incidencia de cumplimiento de la normativa sectorial de actividades). En este supuesto la actividad de gasolinera sería una concesión administrativa, sobre el viario público, por iniciativa pública municipal.

Desde el punto de vista de la aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU, hay que considerar como uso compatible en el sistema general o local viario el uso de pormenorizado de gasolinera en la versión punto de suministro, aunque no esté así específicamente definido en las Normas Urbanísticas. (Es un caso equivalente al de los quioscos de prensa o similares). Y al ser una actividad sobre suelo público es la propia administración la que ejercita su derecho a implantar una concesión municipal.

El segundo supuesto es el de implantación de gasolineras sobre parcelas privadas, considerando tanto gasolineras de la categoría, puntos de suministro, como estaciones de servicio de mayores dimensiones, (más de dos tipos de suministro), considerando este uso pormenorizado de gasolinera definido en el Título V de las Normas Urbanísticas, como Uso compatible en algunas Zonas de Ordenanza.

En este caso la iniciativa de implantación será privada, mediante solicitud de las correspondientes licencias municipales, pero para que los particulares pueden tener criterios de localización, más objetivos que los actuales es preciso identificar en que Zonas de Ordenanza pueden resultar compatibles y en cuales se deben limitar.

ZONAS DE ORDENANZA EN QUE SE CONSIDERA USO COMPATIBLE EL USO DE GASOLINERA

Se deben concretar por cuestiones de compatibilidad tipológica, superficie mínima de parcela, retranqueos a linderos, ocupación, alturas, etc., cuales de las Zonas de Ordenanza actuales, pueden albergar gasolineras como usos compatibles, sin generar conflicto con las parcelas colindantes de esa tipología. También adicionalmente se deben valorar las afecciones de estos usos sobre la red viaria y la movilidad, estableciendo condiciones adicionales en este sentido. Pero además hay que valorar otro criterio fundamental, que es el de las posibles molestias o riesgos que puede generar la actividad desde el punto de vista ambiental y de la salud, sobre todo y fundamentalmente por el riesgo que pueden suponer las emisiones de gases sobre la salud de las personas, y por tanto resulta aconsejable como criterio general el limitar el uso de gasolineras en las zonas de ordenanza de tipología o uso característico residencial.

ORDENANZA 1 RESIDENCIAL CENTRO HISTORICO

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación alineada a vial y entre medianeras, con parcelas alargadas, y de muy escasa longitud de fachada. Además la red viaria es de escasa sección y capacidad, y tiene esta zona limitaciones al tráfico pesado. Uso característico residencial, a distancias muy próximas con riesgos de impactos. [Uso Incompatible.](#)

ORDENANZA 2 RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación alineada a vial y entre medianeras, con parcelas de pequeñas dimensiones superficiales, y de muy escasa longitud de fachada. Además la red viaria de estas zonas urbanas suele ser de escasa sección y capacidad. Uso característico residencial, a distancias muy próximas con riesgos de impactos. [Uso Incompatible.](#)

ORDENANZA 3 RESIDENCIAL ENSANCHE EN MANZANA

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación alineada a vial y entre medianeras, aunque con parcelas de medianas dimensiones superficiales, y con longitud de fachada suficiente para facilitar accesos. La red viaria de estas zonas urbanas es muy dispar con distinta sección y capacidad. Uso característico

Código Seguro De Verificación:	vX9612Y0hql2UPku+Yec8w==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado
Uti De Verificación	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Página
	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Fecha y hora
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0hql2UPku+Yec8w==	18/06/2020 13:31:44
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0hql2UPku+Yec8w==	Firmado
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0hql2UPku+Yec8w==	Firmado
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0hql2UPku+Yec8w==	02/09/2020 12:10:32
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0hql2UPku+Yec8w==	Firmado
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0hql2UPku+Yec8w==	02/09/2020 12:09:59
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0hql2UPku+Yec8w==	Página
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0hql2UPku+Yec8w==	5/28



Código Seguro De Verificación:	hVTDce0APw+y1Be3vFA0mg==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Firmado
Uti De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0hql2UPku+Yec8w==	Página
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0hql2UPku+Yec8w==	Fecha y hora
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0hql2UPku+Yec8w==	29/09/2020 10:48:17
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0hql2UPku+Yec8w==	Firmado
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0hql2UPku+Yec8w==	5/28



Ayuntamiento de
Mairena del Aljara

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

residencial, a distancias muy próximas con riesgos de impactos. ,

Uso Incompatible.

ORDENANZA 4 BLOQUE EXTENSIVO

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación aislada o en bloques sin alineación a vial , y separadas de los linderos, en parcelas de grandes dimensiones, y con longitud de fachada suficiente para facilitar accesos. La red viaria de estas zonas urbanas es muy dispar con distinta sección y capacidad. Uso característico residencial, a distancias muy próximas con riesgos de impactos.

Uso Incompatible.

ORDENANZA 5 BLOQUE INTENSIVO

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación en bloques diferenciados alineados al viario público, sobre parcelas de medianas dimensiones, y con longitud de fachada suficiente para facilitar accesos. La red viaria de estas zonas urbanas es muy dispar con distinta sección y capacidad. Uso característico residencial, a distancias muy próximas con riesgos de impactos.

Uso Incompatible.

ORDENANZA 6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación alineada a vial y entre medianeras, con parcelas de pequeñas dimensiones superficiales, y de muy escasa longitud de fachada. Además la unidad morfológica es la hilera o la agrupación de viviendas mediante un proyecto arquitectónico común. La red viaria de estas zonas urbanas suele ser de escasa sección y capacidad. Uso característico residencial, a distancias muy próximas con riesgos de impactos.

Uso Incompatible.

ORDENANZA 7 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación unifamiliar aislada en parcelas de grandes dimensiones, con baja ocupación y zonas ajardinadas en el espacio libre de parcela. La red viaria de estas zonas urbanas suele ser de escasa sección y capacidad. Uso característico residencial, a distancias muy próximas con riesgos de impactos.

Uso Incompatible.

ORDENANZA 8 INDUSTRIAL

Tipología compatible, por ser la tipología característica la edificación de uso industrial , tanto en edificaciones aisladas como en agrupaciones de naves adosadas, en parcelas de medianas o grandes dimensiones. La red viaria de estas zonas urbanas esta diseñada para tráfico pesado y tiene secciones de gran capacidad. No existe riesgo por proximidad a zonas residenciales, por ser normalmente estas zonas industriales diferenciadas de las zonas residenciales.

Se considera uso compatible , siempre que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m2, para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m2, para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)

ORDENANZA 9 TERCIARIO INTENSIVO

Tipología compatible, por ser la tipología característica la edificación de uso terciario , en edificaciones de volúmenes variados con ocupación común del 100% de la parcela de medianas o grandes dimensiones. La red viaria de estas zonas urbanas suele coincidir con viarios generales y tiene secciones de gran capacidad.

Se considera uso compatible , siempre que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m2, para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m2, para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)

ORDENANZA 10 TERCIARIO EXTENSIVO

Tipología compatible, por ser la tipología característica la edificación de uso terciario , en edificaciones de volúmenes variados con ocupación parcial de la parcela con espacios libres privados y parcelas de medianas o grandes dimensiones. La red viaria de estas zonas urbanas suele coincidir con viarios generales y tiene secciones de gran capacidad.

Se considera uso compatible , siempre que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m2, para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m2, para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)

ORDENANZA 11. CONJUNTOS RESIDENCIALES

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación en conjuntos de carácter unitario de viviendas, concebidos en un proyecto conjunto que desarrolla la ordenación conjunta de una parcela de grandes dimensiones, con espacios libres comunes en régimen de comunidad. La red viaria de estas zonas urbanas es muy dispar con distinta sección y capacidad.

Se considera uso incompatible , por la dificultad de segregación y fragmentación d ela propiedad muy consolidada.

ORDENANZA 12 EQUIPAMIENTO PRIVADO

Tipología compatible, por ser la tipología característica la edificación en volúmenes variados con ocupación parcial de la parcela con espacios libres privados y parcelas de medianas o grandes dimensiones. La red viaria de estas zonas urbanas suele coincidir con viarios generales y tiene secciones de gran capacidad.

Se considera uso compatible , siempre que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m2, para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m2, para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)

OTRAS CONDICIONES A APLICAR PARA PODER CONSIDERAR COMPATIBLE EL USO DE GASOLINERA. ESTUDIO DE MOVILIDAD.

Además de las condiciones de compatibilidad tipológica de las distintas Zonas de Ordenanza, definidas en el apartado anterior, se deben establecer criterios de valoración objetivables sobre la incidencia de la implantación de gasolineras en el tráfico y el funcionamiento de la red viaria publica:

Necesidad de contar con acceso directo y de dimensiones suficientes a la red viaria publica, tanto para el acceso como para la salida, y tanto para el tráfico de vehículos de clientes privados, como de los vehículos de transporte y suministro de combustibles, de forma que las maniobras de estos vehículos no supongan alteraciones de tráfico, ocupaciones parciales de los carriles de tráfico contrarios o ocupaciones parciales de los aparcamientos públicos.

Necesidad de garantizar el acceso de entrada y salida a calles con capacidad funcional y de sección suficientes, para el volumen de tráfico que puede generar la gasolinera. En Viarios de doble sentido de circulación se deben evitar las maniobras de giro a la izquierda o otras maniobras peligrosas para la seguridad vial.

Necesidad de garantizar la movilidad interior en la parcela , tanto para los vehículos clientes privados , como para los vehículos de suministro de combustible, garantizando que la descarga de combustible se realiza íntegramente en el interior de la parcela privada, nunca desde el viario público.

Necesidad de garantizar el mantenimiento de las plazas de aparcamiento existentes en el viario público, que en parte serán ocupadas por los vados de acceso de vehículos a las parcelas. Se deberán disponer en el interior de la parcela privada, con libre acceso y uso público, el mismo nuero de plazas preexistentes que se alteran o suprimen. Adicionalmente se dispondrá como dotación específica del uso gasolinera, una plaza de aparcamiento más por cada 100 m2 de superficie de parcela, o fracción adicional.

Necesidad de garantizar la continuidad y seguridad del tráfico peatonal de las aceras y recorridos peatonales preexistentes, mediante la oportuna señalización y tratamiento singularizado de los puntos de cruce de peatones y vehículos.

Para la valoración y justificación de estos criterios se exigirá, junto con la documentación del proyecto de obras sometido a licencia urbanística, la presentación de un Estudio de Movilidad, en el que queden reflejados y cumplimentados estos criterios, u otros que puedan exigir de forma razonada los Servicios Técnicos Municipales.

Código Seguro De Verificación:		Estado		Fecha y hora	
Firmado Por		Firmado		18/06/2020	13:31:44
Observaciones		Firmado		02/09/2020	12:10:32
UH De Verificación		Página		02/09/2020	12:09:59
				6/28	



Código Seguro De Verificación:		Estado		Fecha y hora	
Firmado Por		Firmado		29/09/2020	10:48:17
Observaciones		Página		6/28	
UH De Verificación					





Ayuntamiento de
Mairena del Aljara

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

OTRAS CONDICIONES A APLICAR PARA PODER CONSIDERAR COMPATIBLE EL USO DE GASOLINERA. ESTUDIO CALIFICACION AMBIENTAL. VALORACION DE IMPACTO SOBRE LA SALUD. LICENCIA DE ACTIVIDADES.

La actividad de estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles, se encuentra recogida en el Epígrafe 13.54 del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA, y su s modificaciones Decreto Ley 3/2015 de 3 de Marzo.

Está sometida por tanto al procedimiento de Calificación Ambiental, debiendo aportarse Estudio de Calificación, analizando los aspectos de incidencia ambiental y sectorial que define el Reglamento de Calificación Ambiental, con la documentación prevista al efecto.

En este procedimiento se valorara la incidencia de la actividad, en función de su maquinaria e instalaciones y tipo de servicios, sobre aspectos relativos, a emisión de ruidos, olores, emisión de gases, vertidos líquidos, y posibles riesgos de la actividad, así como el control de los mismos con posibles medidas correctoras.

La actividad también deberá ser sometida posteriormente al procedimiento correspondiente para obtención de la Licencia de Actividades, en que se deberán justificar y comprobar el cumplimiento del resto de normativa sectorial de aplicación.

Además las estaciones de suministro de combustible, si se encuentran a una distancia inferior a 1.000 m de zonas residenciales, (supuesto de implantación en la mayoría de las Zonas de Ordenanza Residencial y también en muchos casos de las Ordenanzas de Zona de tipologías productivas), precisa de documento de Valoración de Impacto sobre la Salud, debiéndose aportar Informe de Evaluación de Impacto sobre la salud, conforme al decreto 169/2014 de 9 de Diciembre.

Se Modifican los Artículos de las Normas Urbanísticas: 10.94, 10.84, 10.103, 10.116, y 11.33.

4. ADAPTACION DE LA NORMATIVA URBANISTICA DEL PGOU A LA LEY 9/2014 DE 9 DE MAYO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES.

Se incorporan en el presente documento las modificaciones necesarias para adaptarse a lo establecido en los Artículos 34 y 35 de la Ley General de Telecomunicaciones, conforme al Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 9/2014 de 9 de Mayo.

Estos cambios afectan a la redacción de varios artículos, que hacen referencia a la obligación de obtención de licencias, la normativa aplicable a las obras de edificación, las limitaciones para realizar despliegues aéreos en fachadas, y su carácter de infraestructura básica de interés general.

Se Modifican los Artículos de las Normas Urbanísticas: 3.1, 3.10, 3.11, 3.12, 6.51, 6.77 y 8.10.

Código Seguro De Verificación:	vX9612y0tq1ZUPku+Yec8w==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado Firmado
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Fecha y hora 18/06/2020 13:31:44
UHI De Verificación	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página 02/03/2020 12:09:59
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vX9612y0tq1ZUPku+Yec8w==	7/28



Código Seguro De Verificación:	hVTDce0APw+YlBe3vFA0mg==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado Firmado
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Fecha y hora 29/09/2020 10:48:17
UHI De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/hVTDce0APw+YlBe3vFA0mg==	Página 7/28





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

5. OTRAS MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN .

En primer lugar se produce una nueva redacción del articulado correspondiente a los actos sujetos a licencias, para hacer mas coherente el articulado con los nuevos textos legales que han ido entrando en vigor desde la fecha de redacción del PGOU, incluyendo la nueva regulación para los distintos actos sometidos a licencias, el nuevo procedimiento de Declaración Responsable, o la Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación, conforme al nuevo Decreto Ley 3/2019. Se modifican los artículos desde el 3.1 al 3.12.

Además se incorporan en el presente documento otras modificaciones de menor alcance sobre diversos Artículos de la Normativa Urbanística, que requieren mejoras o aclaraciones en su redacción, a fin de hacer más coherente la aplicación de las mismas, conforme a la experiencia acumulada en estos años por el Servicio Técnico de Licencias.

Su temática es variada, relativa a aspectos como cerramientos de parcela en fachadas, consideración del zaguán en vivienda bifamiliar, eliminación de la condición de parcelación de fondo mínimo en parcelas del centro histórico y ensanche, condiciones de ventilación de locales remitiendo a sus condiciones sectoriales, condiciones de aprovechamiento y ocupación en parcelas de gran superficie en Centro Histórico y Ensanche Tradicional, y reservas de dotación de aparcamiento. etc. todo ello, con objeto de regular de forma más ajustada y proporcional, las exigencias de los distintos parámetros de los distintos artículos, manteniendo los criterios y objetivos generales de ordenación del Plan, de forma coherente con el objetivo de facilitar el desarrollo ordenado y controlado de las iniciativas privadas.

Estas modificaciones tienen consideración de ajustes o aclaraciones de conceptos, para evitar dudas o interpretaciones divergentes, y no suponen cambios de criterio o concepto general de las determinaciones del Plan General, y por supuesto no afectan a los parámetros de Ordenación Estructural del Plan

Se Modifican los Artículos de las Normas Urbanísticas: 5.8, 5.20, 5.44, 6.32, 6.38, 6.40,6.77, 6.82,9.12, 10.10, 10.12,10.19, 10.20, 10.21, 10.65, 10.68, 10.69, 10.79, y 10.81.

6. RESULTADO DEL TRAMITE DE EXPOSICION PUBLICA Y PARTICIPACION CIUDADANA .

Tras la Aprobación Inicial de la Modificación Once del PGOU, y tras el anuncio en BOP de 5 de Noviembre de 2019 del periodo de Información Pública Y Alegaciones, se han presentado dos alegaciones de particulares que se informan en el Anexo final de este documento.

El contenido fundamental de dichas alegaciones en relación con la nueva regulación propuesta por el Ayuntamiento para el uso de gasolineras es desestimado sin producir cambios reseñables en la redacción del articulado de la Normativa que contenía el documento de Aprobación Inicial

Aunque como consecuencia de una de estas alegaciones que si se acepta se introduce un cambio en la regulación normativa de los criterios de ocupación y en consecuencia de edificabilidad neta sobre las parcelas de grandes dimensiones (superiores a 400 m2) en las Ordenanzas de Zona de “Centro Histórico” y “Ensanche Tradicional”, que fue objeto de una anterior corrección de redacción en la Modificación Sexta del PGOU.

El objetivo fundamental de la Modificación Sexta era facilitar la implantación de viviendas plurifamiliares incluyendo viviendas interiores, sobre las parcelas de grandes dimensiones o con fondos interiores de gran superficie y de escasa presencia de fachada, a fin de evitar la anterior regulación, que solo posibilitaba la vivienda unifamiliar o bifamiliar, lo que generaba la incoherencia de tener parcelas muy grandes con una edificabilidad muy alta y absolutamente excesiva para aplicarla solo a una o dos viviendas. Si la parcela en cuestión tuviera oportunidad de segregación por tener la longitud de fachada necesaria, no había incoherencia entre los parámetros de número de viviendas/parcela/edificabilidad, pero si la parcela era muy profunda o con un gran corral interior entre medianeras y con poco frente de fachada, esa segregación parcelaria no era posible. Por ello se realizó el cambio de regulación de la Modificación Sexta.

Pero se detecta que esta nueva regulación genera la indeterminación sobre el derecho de edificabilidad, en función de una decisión opcional del propietario de la finca, que es la de segregar o no segregar, lo que genera atribuciones de edificabilidades diferentes y variables, en función de que la parcela de superficie mayor de 400 m2, se mantenga como parcela única o que sea segregada, lo cual genera indeterminación del planeamiento sobre un derecho fundamental, que debe estar regulado de forma mas cerrada y fija, sin que dependa de la voluntad del particular.

El objetivo de la reducción de la ocupación propuesto en la Modificación Sexta era garantizar con menor ocupación la facilidad para incorporar patios vivideros de dimensiones adecuadas para implantar viviendas interiores en los casos citados de parcelas con gran superficie interior y escaso frente de fachada. Pero no es necesario en los casos de parcelas grandes con gran proporción de fachada o en los casos de esquinas, en los que la edificabilidad resultante si es mas proporcional, y de mas fácil distribución en el frente de fachada.

Por todo ello se ha considerado que se debe valorar la oportunidad de corregir la indeterminación expuesta sobre los criterios de ocupación y edificabilidad que se generan al aplicar parámetros distintos en función del tamaño superficial de las parcelas, de manera, que se vuelve a aplicar el criterio de ocupación común a todas las parcelas indistintamente de su superficie, con la vuelta a la redacción original del PGOU anterior a la Modificación Sexta, aunque se mantiene la redacción relativa a la posibilidad de implantar el uso de vivienda plurifamiliar en parcelas de superficies superiores a 400 m2, definiendo el concepto de densidad neta de viviendas por parcela, en relación a la superficie de la parcela (y no de la edificabilidad resultante).

En consecuencia se mantiene la misma densidad residencial neta sin alteración, con lo cual no se modifican los parámetros de densidad global del Área Homogénea del Suelo Urbano correspondiente.

Si se modifica ligeramente al alza el parámetro de edificabilidad neta de estas parcelas de superficie superior a 400 m2, que se produce como consecuencia de primar una mayor proporción de ocupación (y de edificabilidad, en la primera crujía de 5 m del frente de fachada de estas parcelas, que puede ser ocupado al 100% en lugar de al 50% anterior). Se sustituye la edificabilidad asignada a estas parcelas en la Modificación Sexta, volviendo a recuperar la

Código Seguro De Verificación:		Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	18/06/2020 13:31:44	Firmado	29/09/2020 10:48:17
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado	02/09/2020 12:10:32	Página	8/28
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	02/09/2020 12:09:59		8/28
Uti De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vx9612yotq1ZUPku+yec8w==				



Código Seguro De Verificación:		Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	18/06/2020 13:31:44	Firmado	29/09/2020 10:48:17
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Firmado	02/09/2020 12:10:32	Página	8/28
Uti De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/hvTDCe0APw+y1Be3vFA0mg==				





Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

Mairena del Aljarafe, Marzo de 2020

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapate

edificabilidad neta asignada en la versión original del Plan General de 2003.

Considerando que la superficie de esta primera crujía hasta 5m de la fachada supone aproximadamente el 12,5% de la superficie total de la media de las parcelas afectadas, la ampliación de su ocupación al 100% , y la vuelta a la aplicación de los coeficientes de ocupación originales del PGOU, supondrían los siguientes incrementos de edificabilidad neta de parcelas.

Superficie total parcelas afectadas Centro Histórico mayores 400 m2: 30.400 m2s
 Incremento edificabilidad Primera Crujía 5 m:
 30.400 m2s x 12,50% =3.800 m2s x 100% x 2 plantas = 7.600 m2c
 Incremento edificabilidad Resto Parcela:
 30.400 m2s x 87,50% =26.600 m2s x 50% x 2 plantas = 26.600 m2c
 Total edificabilidad neta: 34.200 m2c (incremento de edificabilidad 34.200 m2c - 30.400 m2c= 3.800 m2c)

Superficie total parcelas afectadas Ensanche Centro mayores 400 m2: 37.140 m2s
 Incremento edificabilidad Primera Crujía 5 m:
 37.140 m2s x 12,50% =4.642,50 m2s x 100% x 2 plantas = 9.285 m2c
 Incremento edificabilidad Resto Parcela:
 37.140 m2s x 87,50% =32.497,50 m2s x 65% x 2 plantas = 42.247 m2c
 Total edificabilidad neta: 51.52 m2c (incremento de edificabilidad 51.532 m2c – 37.140 m2c= 14.392 m2c)

Superficie total parcelas afectadas Ensanche Lepanto mayores 400 m2: 6.285 m2s
 Incremento edificabilidad Primera Crujía 5 m:
 6.285 m2s x 12,50% =786 m2s x 100% x 2 plantas = 1.572 m2c
 Incremento edificabilidad Resto Parcela:
 6.285 m2s x 87,50% =5.499 m2s x 65% x 2 plantas = 7.149 m2c
 Total edificabilidad neta: 8.721 m2c (incremento de edificabilidad 8.721 m2c – 6.285 m2c= 2.436 m2c)

Este incremento de edificabilidad , limitado a estas parcelas singulares, no supondría alteración del parámetro de edificabilidad global de las Áreas Homogéneas del Suelo Urbano Consolidado donde se insertan estas Zonas de Ordenanza.(Documento de Adaptación a la LOUA), que refleja el coeficiente de Edificabilidad Global original , anterior a la Modificación Sexta, correspondiente a la edificabilidad original asignada por el PGOU, que se vuelve a recuperar.

Area Homogenea 1 Centro Oeste
 Superficie neta 564.240 m2 . Edificabilidad Neta 244.206 m2c Coeficiente de edificabilidad 0,43 m2c/m2s

Area Homogenea 6 Lepanto
 Superficie neta 355.569 m2 . Edificabilidad Neta 234.883 m2c Coeficiente de edificabilidad 0,66 m2c/m2s

Por tanto no existe alteración sustancial de los parámetros de ordenación estructural , sino ligeras modificaciones de los parámetros de ordenación pormenorizada.

Código Seguro De Verificación:		Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	Firmado	18/06/2020 13:31:44	
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapateiro	Firmado	Firmado	02/09/2020 12:10:32	
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapateiro	Firmado	Firmado	02/09/2020 12:09:59	
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vx9612yohq1ZUPku+Yec8w==				



Código Seguro De Verificación:		Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	Firmado	29/09/2020 10:48:17	
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	Página	9/28	
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/hvTDCe0APw+YlBe3vFA0mg==				



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE



Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

ANEXO. MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA URBANISTICA

Código Seguro De Verificación:	vx9612yohq1zUPku+yec8w==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado Firmado
	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Fecha y hora 18/06/2020 13:31:44
	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado 02/03/2020 12:10:32
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Firmado 02/03/2020 12:09:59
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vx9612yohq1zUPku+yec8w==	



Código Seguro De Verificación:	hVTDCe0APw+y1Be3vFA0mg==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado Firmado
	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Fecha y hora 29/09/2020 10:48:17
		Página 10/28
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/hVTDCe0APw+y1Be3vFA0mg==	





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

CAPITULO XL. ORDENANZA Nº 8 INDUSTRIAL

SECCION XXXIV. SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO

Artículo 10.84 Usos Compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación, en las condiciones siguientes:

- Terciario en todas sus clases.:
- Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: Se admiten en cualquier situación.
- Estaciones de servicio. Se considera uso compatible, siempre que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m², para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m², para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones deberán aportar estudio de tráfico justificativo de la incidencia sobre la red viaria, y estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)

CAPITULO XLI. ORDENANZA Nº 9 TERCIARIO INTENSIVO

SECCION XXXVI. CONDICIONES DE USO

Artículo 10.94. Usos Compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- Industrial en Categoría I
- Equipamientos, Servicios y Sistemas de Interés Público.
- Estaciones de servicio. Se considera uso compatible, siempre que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m², para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m², para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones deberán aportar estudio de tráfico justificativo de la incidencia sobre la red viaria, y estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)

CAPITULO XLII. ORDENANZA Nº 10 TERCIARIO EXTENSIVO

SECCION XXXVIII CONDICIONES DE USO

Artículo 10.103. Usos Compatibles (Modificación Octava)

Son usos compatibles los que se señalan a continuación *para los dos niveles A, y B:*

a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al uso terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Equipamientos, Servicios y Sistemas de Interés Público: En todas sus categorías.

c) Industrial en categoría I, en edificio exclusivo.

c) Estaciones de servicio. Se considera uso compatible, siempre que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m², para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m², para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones deberán aportar estudio de tráfico justificativo de la incidencia sobre la red viaria, y estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)

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.

c) Estaciones de servicio. Se considera uso compatible, siempre que la parcela no este vinculada en su titularidad y uso a otra parcela de uso residencial a la que presta servicio, y que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m², para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m², para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones deberán aportar estudio de tráfico justificativo de la incidencia sobre la red viaria, y estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)

CAPITULO XVIII SUELO URBANIZABLE

SECCION XLX. CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION DE USOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE:

Artículo 11.33. Homogeneización de usos compatibles en las Ordenanzas Particulares de Zonas de los Planes Parciales. Regulación del uso complementario de Estaciones de Servicio.

En aquellas parcelas en las que la ordenación pormenorizada de los Planes Parciales aprobados, hayan ordenado con sus Ordenanzas Particulares correspondientes a tipologías o usos característicos, terciarios o industriales, les será de aplicación además de la regulación de usos compatibles aprobada en cada Plan parcial, la misma regulación de complementariedad de usos de gasolineras o estaciones de servicio, aplicable en las Ordenanzas de Zona correspondiente al Suelo Urbano.; Ordenanza 8 Uso Industrial, y Ordenanza 10 Uso Terciario extensivo.

Nota: textos corregidos en verde

Código Seguro De Verificación:		Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	18/06/2020 13:31:44	Firmado	29/09/2020 10:48:17
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado	02/09/2020 12:10:32		11/28
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado	02/09/2020 12:09:59		11/28
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vx9612yohq1ZUPku+Yec8w==				



Código Seguro De Verificación:		Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	18/06/2020 13:31:44	Firmado	29/09/2020 10:48:17
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página			11/28
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/hvTDce0APw+YlBe3vFA0mg==				





CAPITULO I LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 3.1. Actividades Sujetas a Licencias

1.- Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en la **Ley de ordenación urbanística de Andalucía, los actos relacionados en el artículo correspondiente del Reglamento de Disciplina Urbanística** y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, en el vuelo, o en el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

2.- La sujeción a la licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para la Administraciones Públicas, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 del TRLS cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

3. Quedan excepcionadas de la obligación de la obtención de licencia urbanística las obras o instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones electrónicas, que se ajustaran las normas y procedimientos de autorización específicos, en esta materia regulados en el Art. 34 de la Ley 9/2014 de 9 de Mayo General de Telecomunicaciones, la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012 de 26 de Diciembre de liberalización del comercio y de determinados servicios, y la Disposición adicional Octava de la ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación.

Artículo 3.10. Licencias de Actividades e Instalaciones

1. La realización de los actos contemplados en el artículo 2.28 de estas Normas requerirán licencia específica, y la presentación del correspondiente proyecto técnico suscrito por el técnico competente. Con la excepción de las obras o instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones electrónicas, que se ajustaran las normas y procedimientos de autorización específicos, en esta materia regulados en el Art. 34 de la Ley 9/2014 de 9 de Mayo General de Telecomunicaciones, la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012 de 26 de Diciembre de liberalización del comercio y de determinados servicios, y la Disposición adicional Octava de la ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación.

2. La concesión de licencia no podrá efectuarse sin que aquellos hayan cumplido las exigencias sectoriales que les sean de aplicación, y muy particularmente, las que se deriven de la Ley 7/94 de Protección Ambiental y la Ordenanza Municipal sobre Licencias de Apertura de Establecimientos Públicos y Actividades vigente.

3. En los establecimientos industriales y en relación a la seguridad y protección contraincendios, el proyecto deberá precisar su configuración y ubicación en relación a su entorno y el nivel de riesgo intrínseco de cada sector en función de los usos propuestos, dotándolos de las protecciones activas y pasivas según la normativa de aplicación.

Artículo 3.11 .Licencias de Ocupación

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o actividades y que encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas para su destino específico.

2.- Están sujetas a licencia de ocupación.

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.- En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencia o permisos o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate, en los casos de actividades recogidas en los apartados I y II de la Ley de Protección Ambiental.

c) Acreditación del cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 9/2014 de 9 de Mayo General de Telecomunicaciones, y resto de normativa aplicable a edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación en materia de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, (presentación en sede electrónica del Ministerio del Boletín de la instalación y Protocolo de pruebas asociado, además de la certificación de Fin de obra cuando sea exigible).

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4.- La licencia de ocupación se solicitará al ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de licencia de ocupación, en el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación vigente, no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

5.- La licencia de ocupación es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, telefonía, agua y gas, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de las garantías.

6.- La puesta en uso de un edificio o instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultará ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 3.12. Actos sujetos a Declaración responsable y comunicación previa de obras.

1.- Sin perjuicio de los títulos habilitantes previos o concurrentes, que en su caso se precisaran conforme a la Normativa que resulte aplicable:

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	18/06/2020 13:31:44
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado	02/09/2020 12:10:32
UH De Verificación	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Firmado	02/09/2020 12:09:59
UH De Verificación		Página	12/28



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	29/09/2020 10:48:17
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	12/28
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/hVTDCe0APw+Y1Be3vFA0mg==		





Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

- a) Están sujetas a la presentación de Declaración Responsable aquellas actuaciones respecto a las cuales así lo imponga una norma legal, reglamentaria, estatal, o autonómica. Serán obras caracterizadas por su sencillez y escasa entidad constructiva, determinadas por los procedimientos y solicitudes oficiales que defina el Ayuntamiento o la GMU.
- b) Están sujetas a la presentación de Comunicación Previa, las siguientes actuaciones:
 - Las transmisiones o cambios de titularidad de cualquier medio de intervención con título habilitante o en tramitación.
 - El cambio de denominación social de la entidad titular de la licencia.
 - Los desistimientos de licencia o declaración responsable antes de iniciar las obras.
 - Los desistimientos de licencia o declaración responsable con obras en ejecución.
 - La paralización o interrupción de cualquier obra.
 - Los cambios de dirección facultativa.
 - Los inicios de obra que cuenten con título habilitante.

3.- El de equipamiento y servicios de interés público.

4.- Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes publicas de abastecimiento, saneamiento , energía eléctrica, y telecomunicaciones..

Nota: textos corregidos en verde

SECCION XV CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 6.51. Instalaciones de Telefonía, Radio y Televisión

- 1.- Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
- 2.- En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
- 3.- En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, se acreditará el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 9/2014 de 9 de Mayo General de Telecomunicaciones, y resto de normativa aplicable a edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación en materia de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, (Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de Febrero sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, y su Reglamento , RD 346/2011 de 11 de Marzo, y la Orden ITC/1644/2011 de 10 de Junio).

CAPITULO III, SISTEMAS GENERALES

Artículo 8.10. Los Sistemas Generales

Los Sistemas Generales definidos por el Plan General están situados tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, como en Suelo no Urbanizable.

Aparecen delimitados en los planos de Clasificación del Suelo y Estructura General y Orgánica así como en los Planos de Régimen y Gestión de Suelo.

Los Sistemas Generales del Plan General son:

- 1.- El de comunicaciones, integrado por los sistemas viario, de transporte metropolitano, y los centros de transportes.
- 2.- El de espacios libres.

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	29/09/2020 10:48:17
Observaciones	Página	13/28
Uti De Verificación	Página	13/28



Código Seguro De Verificación:	hVTDce0APw+y1Be3vFA0mg==
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL
Uti De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/hVTDce0APw+y1Be3vFA0mg==





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

CAPITULO II USO RESIDENCIAL

Artículo 5.8. Definición y clases (Modificación Primera)

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

2.1. Residencia: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2.1.1. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar.

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda bifamiliar.

Cuando en una unidad parcelaria se edifican dos viviendas, que deben ser ambas exteriores con luz y ventilación a viario público, con accesos independientes, **directamente desde la calle o desde zaguán común**, y que en ningún caso podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

c) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva.

Todo edificio destinado a residencias familiares, con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

d) Alojamiento Colectivo

Todo edificio destinado a ser habitado por un colectivo, es decir, un grupo de personas sometidas a una autoridad o un régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia.

2.1.2. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación:

a) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. Podrá ser vivienda a precio tasado, vivienda de protección oficial, etc.

b) Vivienda libre.

Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

Código Seguro De Verificación:	vX9612Y0tq1ZUPku+Yec8w==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado Firmado
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Fecha y hora 18/06/2020 13:31:44
Uti De Verificación	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado
	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0tq1ZUPku+Yec8w==	Fecha y hora 02/03/2020 12:09:59
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0tq1ZUPku+Yec8w==	Página 14/28



CAPITULO IV USO TERCIARIO

Artículo 5.20. Comercio

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidos en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

2. Las actividades comerciales serán compatibles con el uso residencial y podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de acceso y evacuación adecuadas e independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2). Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado primero de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m².

b) Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que el espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m² de superficie útil.

CAPITULO VII TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Artículo 5.44. Reservas de aparcamiento por usos (Modificación Tercera)

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento fuera de la calzada que se regulan en el apartado siguiente.

Dichas plazas podrán disponerse bien en el interior del edificio o en espacios libres de parcela pero siempre del mismo solar.

Solo se eximirán de esta obligación de disponer de aparcamiento o garaje, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares de Suelo Urbano situados en zonas consolidadas por la edificación en los que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- Los que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 150 m².
- Los que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Los que tengan su frente de fachada inferior a 8 m.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son, salvo excepción expresa en las ordenanzas de zona, las siguientes:

a) Para uso de vivienda la más restrictiva de las dos siguientes:

- Una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes.
- Una plaza por cada vivienda.



Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

Se aplicara el primer criterio, considerando superficies de las que resulten números enteros de plazas despreciando los decimales. (180m²c = 1,80 plazas = un plaza).

Para las viviendas de promoción pública en régimen especial de promoción pública en alquiler, la dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² indistintamente del número de viviendas resultante.

b) Para todo otro uso diferente del de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 50 m². de oficina, de 1 plaza por cada 25 m². de techo comercial de establecimiento >2.500 m². y de 1 plaza por cada 50 m². de techo comercial de establecimiento <2.500 m². En parcelas con superficie comercial de menos de 100 m² de techo no se exigirá reserva de plaza de aparcamiento

c) Para industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m². de superficie de techo.

d) Para teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades. Esta reserva solo será exigible si el número total de plazas resultante es superior a 10 plazas.

e) Para hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 4 estrellas: una plaza por cada 4 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.

Instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada 6 habitaciones.

Esta reserva solo será exigible si el número total de plazas resultante es superior a 10 plazas.

f) Para clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas, o cada 50 m² construidos.

Esta reserva solo será exigible si el número total de plazas resultante es superior a 10 plazas.

g) Para bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m². Esta reserva solo será exigible si el número total de plazas resultante es superior a 10 plazas.

h) Para centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el apartado b) del presente artículo.

3. Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso sin sustitución de la edificación.

La cuantía de la previsión de aparcamiento será la correspondiente a la superficie afectada por el cambio de uso o la ampliación de volumen, conforme a las previsiones por uso del apartado 2. En estos casos solo será exigible la reserva de aparcamiento si del resultado de aplicar las cuantías proporcionales anteriores, se obtiene un número de plazas igual o superior a dos plazas. En ampliaciones de uso residencial el estándar del apartado 2, solo se aplicara por superficie y no por número de vivienda.

En estos casos de reforma por ampliación o de cambio de usos, las dotaciones de aparcamiento preexistentes en el edificio no podrán rebajarse ni reducirse, por debajo de la dotación mínima aplicable en función del uso correspondiente.

4. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

CAPITULO III CONDICIONES SOBRE LA POSICIÓN Y APROVECHAMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 6.32. Regulación de las Plantas de una Edificación (Modificación Tercera)

1.- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de la vía o del terreno en contacto con la edificación.

b) Semisótano: Es aquella en que toda o más de cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota.

La altura libre exigible en sótanos o semisótanos será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinte (2,20) metros.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de doce (12) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano y cuyo pavimento esté a menos de un metro por debajo o a menos de uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación, según se trate de edificación con alineación obligatoria a vial o edificaciones exentas.

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita. La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será indistintamente del uso a que se destine, en todo caso, superior a dos con cincuenta (2,50) metros.

e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de su uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo siendo la altura mínima de carácter general la de dos con setenta (2,70) metros.

f) Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio.

g) Bajo cubierta: Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2.- Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con setenta (2,70) metros.

3. Las alturas libres mínimas exigibles para la instalación de actividades serán las que se establezcan en la

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por		Firmado	18/06/2020 13:31:44
Observaciones		Firmado	02/09/2020 12:10:32
Uti De Verificación		Página	02/09/2020 12:09:59
			15/28



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por		Firmado	29/09/2020 10:48:17
Observaciones		Página	15/28
Uti De Verificación			





Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

disposiciones reguladoras de carácter sectorial vigente. Las alturas libres mínimas serán salvo que aquellas establezcan otras, las siguientes. Los servicios técnicos municipales podrán autorizar alturas libres menores en una proporción del 10% , en los casos de cambios de uso y o actividad sobre locales o edificaciones preexistentes, a la entrada en vigor del PGOU.

1. Comercio:
 - . Dos con setenta (2,70) metros.
 - . Dos con cincuenta (2,50) metros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas.
2. Industrias:
 - . Dos con cincuenta (2,50) metros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas.
3. Oficinas:
 - . Dos con setenta (2,70) metros.
 - . Dos con cincuenta (2,50) metros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas.
4. Establecimientos hoteleros:
 - . Dos con ochenta (2,80) metros en planta baja.
 - . Dos con setenta (2,70) metros en otras plantas salvo vestíbulos pasillos y aseos.
 - . Dos con veinte (2,20) metros en vestíbulos, pasillos y aseos.
5. Espectáculos y actividades recreativas:
 - . Tres con veinte (3,20) metros salvo en puntos escalonados o decorativos en que podrá bajarse a dos con ochenta (2,80) metros.
6. Salas de Bingo:
 - . Dos con ochenta (2,80) metros en sala de juego.
 - . Dos con sesenta (2,60) metros en el resto de dependencias salvo aseos
 - . Dos con veinte (2,20) metros en aseos.
7. Salones Recreativos y salones de juego:
 - . Dos con ochenta (2,80) metros en el 80% de la superficie accesible por el público.
 - . Dos con cincuenta (2,50) metros en el resto de dependencias salvo aseos, almacenes y auxiliares.
 - . Dos con veinte (2,20) metros en aseos almacenes y dependencias auxiliares.
8. Parques acuáticos:
 - . Dos con ochenta (2,80) metros en vestuarios y aseos.
9. Limpieza pública.
 - . Cuatro metros en cuartos de basura de mercados y galerías de alimentación.
10. Locales para baterías de contadores:
 - . Dos con cincuenta (2,50) metros.
11. Servicios y centros de servicios sociales:
 - . Dos con cincuenta (2,50) metros en dependencias habitables.
12. Centros que imparten enseñanzas artísticas:
 - Centro elemental de enseñanza de danza:
 - Tres (3) metros en espacios de uso polivalente.
 - Tres (3) metros en aulas.

Centro profesional de enseñanza de danza:
Cuatro (4) metros en espacios de uso polivalente.
Cuatro (4) metros en aulas.

Centro superior de enseñanza de danza:
Diez (10) metros en teatro.
Cuatro (4) metros en aulas.

Centro superior de enseñanza de arte dramático:
Quince (15) metros en teatro.

3. Las alturas libres mínimas exigibles para usos residenciales serán con criterio general de dos con setenta (2,70 metros., permitiéndose en aseos baños, y pasillos alturas libres mínimas de dos con veinte (2,20) metros. En el resto de piezas habitables se podrá reducir parcialmente la altura mínima de 2,70 metros hasta un máximo total del 15% del total de la habitación.. En viviendas de tipología unifamiliar de autoconstrucción , la altura mínima podrá ser rebajada hasta un mínimo de dos con sesenta (2,60) metros.

CAPITULO IV. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.38 Pieza Habitable (Modificación Octava)

- 1.- Se considerará pieza habitable todo aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
- 2.- Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, **conforme a su normativa sectorial de aplicación**, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
 - a) Tener huecos abiertos sobre una vía o espacio libre público.
 - b) Tener huecos abiertos a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones, que establezcan las Normas Generales de Edificación, o las Normas Particulares de Zona.

Art. 6.40. Condiciones de Iluminación y Ventilación

- 1.- Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables **en usos residenciales**, deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta de **la pieza**.
- 2.- Cada una de las piezas habitables **en usos residenciales** dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.
- 3.- Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
- 4.- La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de

Código Seguro De Verificación:		vX9612Yohq1ZUPku+Yec8w==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Fecha y hora	18/06/2020 13:31:44
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Estado	Firmado
UHI De Verificación	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	Firmado
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaYtos/code/vX9612Yohq1ZUPku+Yec8w==		02/03/2020 12:09:59
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaYtos/code/vX9612Yohq1ZUPku+Yec8w==		16/28



Código Seguro De Verificación:	hVTDce0APw+YlBe3vFA0mg==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Fecha y hora
UHI De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaYtos/code/hVTDce0APw+YlBe3vFA0mg==	Firmado
		29/09/2020 10:48:17
		Página
		16/28





Ayuntamiento de
Mairena del Aljara

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

ventilación forzada o por medios mecánicos.

5. Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

6. En el resto de los usos no residenciales cuando no sea posible la ventilación e iluminación naturales, se sustituirán por instalaciones mecánicas de iluminación, ventilación, y acondicionamiento, ajustadas a las exigencias técnicas de la normativa sectorial de cada actividad.

CAPITULO V CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

Artículo 6. 77. Instalaciones en Fachadas

1.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, **terminos o similares, podrá situarse en la fachada exterior del edificio, ni perjudicar la estética de la misma, salvo que se incorporen e integren estas instalaciones en el diseño conjunto de la fachada.**

2.- Excepcionalmente en el caso de instalaciones sobre edificios preexistentes, en las que no se disponga de patio ni cubierta plana para su alojamiento o canalización, se podrán ubicar enrasados en fachada y sin perjudicar la esetica de la misma.

2.-Las canalizaciones de tendidos eléctricos o de telecomunicaciones aéreos, o trenzados por fachadas, se permitirán en los supuestos en que no existan redes subterráneas o internas disponibles, o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, en cuyo caso los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

(Art.34.5 Ley 9/2014 de 9 de Mayo General de Telecomunicaciones).

Artículo 6.82. Rótulos Publicitarios en Fachadas

1.- Los rótulos, anuncios, luminosos, banderolas, marquesinas, y demás elementos de publicidad colocados sobre las fachadas o cubiertas de los edificios, se regularan por la Ordenanza Municipal de Publicidad, en vigor, publicada por el Ayuntamiento.

Artículo 6.84. Cerramiento en Edificación Abierta o Aislada

(Modificación Tercera)

1.- El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos, salvo criterios dimensionales específicos de las Normas Particulares de Zona:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

c) Por medio de cerramientos ciegos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

2.- Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con

cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.)

4.- Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva de una fachada. En el supuesto que la coronación del muro de contención alcance los tres (3) metros de desnivel, se podrá completar la coronación de la fachada con pretil superior diáfano de hasta 1,25 m de altura.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero un altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno, en cualquiera de los tramos en que se subdivida ese muro. La altura total del muro de contención del lindero, generado por la nivelación de tierras si se produce sobre ambas parcelas será como máximo de tres (3,00) metros.

Por encima de la cota máxima de elevación del muro de contención de tierras del lindero, en la parcela superior, se podrá incrementar con cerramiento ciego, un pretil con una altura máxima de 50 cm, y permitir que se complete y aumente la altura del cerramiento medianero con coronación de cerramiento diáfano, hasta una altura máxima de un metro (1,00 m) por encima de la anterior, con altura máxima de uno con cincuenta metros (1,50 m).

CAPITULO III EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 9.12. Definición y Adecuación al Planeamiento

1. Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo urbano son las definidas en el Artículo 4.6 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. La adecuación al nuevo planeamiento de edificios e instalaciones fuera de ordenación en situaciones b y c del citado artículo 4.6, deberá realizarse en un plazo inferior a ocho años a contar desde la aprobación del presente Plan.

3. Cuando para edificios e instalaciones fuera de ordenación se soliciten licencias de obras, el Ayuntamiento podrá concederlas, emitiendo un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en el artículo siguiente.

4. Se encuentran en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación aquellas edificaciones, que hayan sido construidas de forma irregular sin autorización de la pertinente licencia o contraviniendo el contenido de las mismas, sobre las que haya transcurrido el periodo de tiempo previsto en la legislación urbanística para que la Administración pueda restaurar el orden urbanístico alterado. En estos casos los particulares podrán mantener el uso de la edificación o instalación sin poder realizar otras obras más que las de la estricta conservación y mantenimiento de la edificación, siempre que tramiten y obtengan la pertinente certificación municipal de la figura de Asimilado a Fuera de Ordenación, todo ello conforme a lo dispuesto en el Decreto ley 3/2019. De 24 de Septiembre de la Junta de Andalucía o norma que lo sustituya

Código Seguro De Verificación:		Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	18/06/2020 13:31:44		
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado	02/09/2020 12:10:32		
UH De Verificación	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado	02/09/2020 12:09:59		
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	17/28		
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vx9612y0tq1ZUPku+Yec8w==				



Código Seguro De Verificación:		Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	29/09/2020 10:48:17		
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	17/28		
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/hvTDce0APw+YlBe3vFA0mg==				





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

CAPITULO II. ORDENANZA Nº 1 RESIDENCIAL CENTRO HISTÓRICO

Artículo 10.10 Condiciones de la Parcela (Modificación Sexta)

Todas las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor de PGOU serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros.
- Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Fondo mínimo: no se limita

Se autorizará la agregación de parcelas, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Número máximo de parcelas agregadas será de tres.
- Longitud máxima de lindero frontal: quince (15) metros.

En el caso de parcelas en esquina o con dos frentes de fachada, las condiciones dimensionales mínimas o máximas, expuestas en este artículo, se aplicarán sobre una sola de las fachadas.

Artículo 10.12. Ocupación de la Parcela (Modificación Sexta)

1.- La ocupación máxima de la parcela será proporcional a la superficie de la parcela, de acuerdo con los siguientes parámetros. En función de la superficie de la parcela se autorizara o no el uso pormenorizado de vivienda plurifamiliar.

2.-En parcelas de superficie hasta 400 m2 se reconocerán las diferencias entre parcelas de esquina, parcelas profundas y parcelas poco profundas. La ocupación será de cien por cien (100%) en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea paralela situada a cinco metros de la misma, y del cincuenta (50%) por ciento, en el resto de la superficie de parcela. En estos casos solo se autorizaran viviendas unifamiliares o bifamiliares. La reserva de plazas de aparcamiento en estos casos, será excepcionalmente respecto a lo establecido en el Art. 5.44, la mas restrictiva de las dos condiciones siguientes: de una plaza por vivienda, o de una plaza por cada 150 m2 construidos de vivienda..

3.-Para parcelas mayores de 400 m2, y hasta 1.000 m2, la ocupación máxima será la misma que en el apartado anterior del 100% en la primera crujía de fachada de 5 m de profundidad y del 50% en el resto interior de la parcela. En base a este resultado de ocupación se obtendrá el coeficiente de edificabilidad que resulte, aplicando el número de plantas , conforme al Art. 10.13 siguiente .

En estos casos se autorizaran viviendas plurifamiliares , en cuyo caso la densidad neta o capacidad residencial máxima de la parcela será de una vivienda/ 100 m2 de superficie de parcela. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la superficie total de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el Artículo 6.43.

En el caso de desarrollo de viviendas plurifamiliares será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza por vivienda , o por cada 100 m2 edificables conforme a lo establecido en el Art. 5.44.

4.-Para parcelas mayores de 1.000 m2, la ocupación máxima será la misma que en el apartado anterior del 100% en la primera crujía de fachada de 5 m de profundidad y del 50% en el resto interior de la parcela y con el mismo criterio para el cálculo de la edificabilidad.. En estos casos se requerirá la presentación previa de un Estudio de Detalle, para la definición de los volúmenes y articulación de espacios libres privados interiores, o ajustes de alineaciones del viario publico que pueda establecer el Ayuntamiento.

En estos casos se autorizaran viviendas plurifamiliares , en cuyo caso la densidad neta o capacidad residencial máxima de la parcela será de una vivienda/ 100 m2 de superficie de parcela. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la superficie total de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el Artículo 6.43.

En el caso de desarrollo de viviendas plurifamiliares será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza por vivienda , o por cada 100 m2 edificables conforme a lo establecido en el Art. 5.44.

5.- La disposición de los cuerpos edificados y los espacios libres de parcela se ajustara al epigrafe anterior y a las condiciones generales de la edificación del Título VI de estas Normas.

6.- En los casos de parcelas de superficie no superior a 400 m2, la planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela si el uso de esta no es residencial siempre que no se supere el aprovechamiento máximo. En los casos de parcelas de superficies superiores, la planta baja se podrá ocupar en su totalidad en el supuesto de que el uso sea no residencial, y que además sea exclusivo en la parcela. Si existen varios usos compatibles o usos residenciales, la ocupación será la común definida en el apartado 1.

7.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de piso sobre la rasante de la calle sea superior a un (1) metro, se considerarán plantas sobre rasante.

CAPITULO III ORDENANZA Nº 2 RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL

Artículo 10.19 Condiciones de la Parcela

Todas las parcelas catastrales a la entrada en vigor del PGOU serán edificables con independencia de su superficie y dimensiones.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y agregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Longitud mínima del lindero frontal: seis(6) metros. Longitud máxima del lindero frontal: quince (15) metros.
- Superficie mínima de parcela: noventa (90) metros cuadrados.
- La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.
- Fondo mínimo: no se limita

Artículo 10.20. Posición de la Edificación (Modificación Primera)

1.- La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, salvo lo dispuesto en los siguientes apartados 2 y 3.

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	18/06/2020 13:31:44
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado	02/09/2020 12:10:32
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado	02/09/2020 12:09:59
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vx9612y0hq1ZUPku+Yec8w== https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vx9612y0hq1ZUPku+Yec8w==		



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	29/09/2020 10:48:17
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	18/28
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vHTDce0APw+YlBe3vFA0mg== https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vHTDce0APw+YlBe3vFA0mg==		





Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

2.- La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en actuaciones completas sobre un frente de manzana o entre dos calles adyacentes, con la condición de que la línea de fachada de la edificación sea homogénea, sin formar redientes, y el espacio libre de fachada se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros o el que, en su caso, se establezca en el plano de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas. Si la edificación se separa de la fachada deberá señalarse la alineación mediante cerramientos opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfnas hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura. Se resolverá el tratamiento de las medianeras de las fincas vecinas.

En el caso de ser una manzana o calle con preexistencias donde se mezclan las dos situaciones descritas en el apartado 1 y 2 del presente artículo, justificadamente y previo análisis de la composición total de la fachada de la manzana, se podrán autorizar retranqueos parciales de la línea de edificación, con el objetivo final de dar continuidad a las fachadas y evitar la aparición de medianerías.

3.- Los espacios generados quedarán libres de edificación y no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre rasante.

4.- No se admiten retranqueos respecto a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero, o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante.

Artículo 10.21. Ocupación de la Parcela (Modificación Sexta)

1.- La ocupación de las plantas sobre rasante se determina de acuerdo con la superficie de la parcela. En función de la superficie de la parcela se autoriza o no el uso pormenorizado de vivienda plurifamiliar

2.-En parcelas de superficie hasta 400 m2, se reconocerán las diferencias entre parcelas de esquina, parcelas profundas y parcelas poco profundas. La ocupación será de cien por cien (100%) en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea paralela situada a cinco metros de la misma, y del sesenta y cinco (65%) por ciento, en el resto de la superficie de parcela.. En estos casos solo se autorizarán viviendas unifamiliares o bifamiliares. La reserva de plazas de aparcamiento en estos casos, será excepcionalmente respecto a lo establecido en el Art. 5.44, la más restrictiva de las dos condiciones siguientes: de una plaza por vivienda, o de una plaza por cada 150 m2 construidos de vivienda..

3.-Para parcelas mayores de 400 m2, y hasta 1.000 m2, la ocupación máxima será la misma que en el apartado anterior del 100% en la primera crujía de fachada de 5 m de profundidad y del 65% en el resto interior de la parcela. En base a este resultado de ocupación se obtendrá el coeficiente de edificabilidad que resulte, aplicando el número de plantas, conforme al Art.10.23 siguiente.

En estos casos se autorizarán viviendas plurifamiliares, en cuyo caso la densidad neta o capacidad residencial máxima de la parcela será de una vivienda/ 100 m2 de superficie de parcela. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la superficie total de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el Artículo 6.43.

En el caso de desarrollo de viviendas plurifamiliares será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza vivienda o por cada 100 m2 edificables conforme a lo establecido en el Art. 5.44.

4.-Para parcelas mayores de 1.000 m2, la ocupación máxima será la misma que en el apartado anterior del 100% en la primera crujía de fachada de 5 m de profundidad y del 65% en el resto interior de la parcela, y con el mismo criterio para el cálculo de la edificabilidad.. En estos casos se requerirá la presentación previa de un Estudio de Detalle, para la definición de los volúmenes y articulación de espacios libres privados interiores, o ajustes de alineaciones del viario público que pueda establecer el Ayuntamiento.

En estos casos se autorizarán viviendas plurifamiliares, en cuyo caso la densidad neta o capacidad residencial máxima de la parcela será de una vivienda/ 100 m2 de superficie de parcela. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la superficie total de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el Artículo 6.43.

En el caso de desarrollo de viviendas plurifamiliares será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza por vivienda o por cada 100 m2 edificables conforme a lo establecido en el Art. 5.44.

5.- La disposición de los cuerpos edificados y los espacios libres de parcela se ajustará al epígrafe anterior y a las condiciones generales de la edificación del Título VI de estas Normas.

6.- En los casos de parcelas de superficie no superior a 400 m2, la planta baja se puede ocupar en la totalidad de la parcela si el uso de esta planta no es residencial siempre que no se supere el aprovechamiento máximo. En los casos de parcelas de superficies superiores la planta baja se podrá ocupar en su totalidad en el supuesto de que el uso no residencial, y que además sea exclusivo en la parcela. Si existen varios usos compatibles o usos residenciales, la ocupación será la común definida en el apartado 1.

7.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de piso sobre la rasante de la calle sea superior a un (1) metro, se considerarán plantas sobre rasante.

CAPITULO VII ORDENANZA Nº 6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

Artículo 10.65. Posición de la Edificación (Modificación Octava)

1.- En todas y cada una de las parcelas que componen la misma unidad morfológica, la línea de edificación deberá coincidir o podrá retranquearse del lindero frontal según se establece para cada nivel:

- Nivel A: la edificación se dispondrá alineada a fachada ó podrá separarse del lindero frontal en el conjunto de la unidad morfológica, con un mínimo de tres (3) metros, pudiendo combinarse ambos criterios de forma uniforme en toda la agrupación.

- Niveles B y D: la edificación se dispondrá con un retranqueo mínimo de tres (3) metros sobre la alineación oficial.

- Nivel C: la edificación se dispondrá con un retranqueo mínimo de la fachada de cinco (5) metros, salvo que la línea de alineación obligatoria señalada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas especifiquen otra dimensión.

2.- En todas las parcelas que conformen la misma unidad morfológica, la línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales según se establece para cada nivel.

- Nivel A: la edificación deberá adosarse a los linderos laterales salvo que la edificación colindante esté retranqueada en toda la dimensión del lindero en cuyo caso deberá separarse un mínimo de tres (3) metros.

- Niveles B, C, y D: Se establece un retranqueo mínimo a los linderos laterales de tres (3) metros salvo en planta baja.

3.- La separación de la línea de edificación a fondo de parcela será igual o superior a los siguientes valores:

- Niveles A, B, y D: un mínimo de tres (3) metros. .. En los supuestos de parcelas en esquina los dos linderos que no forman fachada tendrán consideración de linderos laterales. En este supuesto la edificación podrá adosarse con mayor libertad compositiva a cualquiera de estos dos linderos, en los casos de edificaciones de nueva planta. En los

Código Seguro De Verificación:		vX9612Y0tq1ZUPku+Yec8w==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Página	Firmado
UH De Verificación	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	02/03/2020 12:09:59
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Y0tq1ZUPku+Yec8w==		19/28



Código Seguro De Verificación:	hVTDce0APw+YlBe3vFA0mg==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/hVTDce0APw+YlBe3vFA0mg==	Fecha y hora
		Firmado
		29/09/2020 10:48:17
		19/28





Ayuntamiento de
Mairena del Aljara

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

casos de ampliaciones o reformas sobre parcelas o viviendas individuales, se mantendrán los criterios de composición volumétrica y ocupación de la unidad morfológica de la que forman parte, en relación a los retranqueos de cuerpos edificados a linderos laterales o traseros

En el Nivel C, no se limita. (La unidad morfológica se compone mediante el adosado de las edificaciones al lindero trasero).

4.- Con carácter excepcional, se podrán autorizar edificaciones auxiliares, desvinculadas del uso principal, tanto en cuanto al uso, como en cuanto a separación física de los volúmenes, y destinadas a traseros o similares con superficie proporcional a su destino, adosadas a los linderos traseros, que no cumplan las dimensiones de posición definidas en los apartados anteriores, siempre que dichas edificaciones no superen la altura máxima de una planta, y la altura máxima del cerramiento de parcela o en su defecto tres metros de altura total.

5.- En los Planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, se definen en algunos casos las líneas de alineación obligatoria, que deberán respetarse en el conjunto de la unidad morfológica cumpliendo además, el resto de condiciones de posición de este artículo.

Artículo 10.68. Altura de la Edificación (Modificación Tercera)

1.- En los Niveles A, B, y C, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta baja los volúmenes cuyo forjado de suelo tenga su cara superior a una altura igual o superior a un (1,00) metro sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio, salvo en los casos de edificaciones preexistentes, en que se considerara como rasante de planta baja la existente. En el nivel D, la edificación no podrá superar una altura de (3) tres plantas, con una altura de coronación de 10,50 m. La última planta se proyectará bajo cubierta inclinada, siendo habitables las piezas situadas bajo la misma..

2.- Sobre la última planta permitida en los Niveles A, B., se autorizarán: castilletes con una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie construida en la última planta, siempre que la altura de coronación no supere los diez con cincuenta (10,50) metros, y piezas habitables bajo cubierta, considerando que la altura de cornisa máxima se establece en siete (7) metros, y que la altura máxima de cumbrera será de diez con cincuenta (10,50) metros, de acuerdo con las normas generales de edificación al respecto.

3.- En cualquier caso la autorización de edificaciones por encima de la altura máxima, solo será autorizable con un diseño unitario para el conjunto de la unidad morfológica, y nunca de manera independiente para cada vivienda de la agrupación.

Artículo 10.69 Condiciones de Estética (Modificación Tercera)

1.- El tratamiento de la composición de fachada, del volumen y de la cubierta de las distintas edificaciones tendrá un concepción unitaria dentro de cada unidad morfológica.

2.- Las obras de ampliación o reforma de edificaciones existentes, solo serán autorizables, aunque cumplan las condiciones de edificación expuestas en los artículos anteriores, si mantienen y no desvirtúan el concepto unitario de cada unidad morfológica.

3.- Los proyectos de nueva planta, de ampliación o reforma deberán incorporar documentación gráfica justificativa de la composición de volúmenes y fachadas del conjunto de la unidad morfológica.

4. Será obligatorio vallar las parcelas. Tanto los cerramientos de fachada como los de los linderos podrán ser opacos, con una altura máxima en todas sus rasantes de dos metros y medio (2,50 m). La autorización de obras de reforma sobre los cerramientos deberá regirse con los mismos criterios expuestos en el apartado 2.

CAPITULO VIII ORDENANZA Nº 7 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 10.79. Altura de la Edificación

1.- La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete(7) metros, considerándose como planta baja los volúmenes cuyo forjado de suelo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio., salvo en los casos de edificaciones preexistentes, en que se considerara como rasante de planta baja la existente

2.- Sobre la última planta permitida se consienten torreones con una superficie máxima construida del diez por ciento (10%) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez con cincuenta (10,50) metros. Se permiten las piezas habitables bajo cubierta.

Art. 10.81. Condiciones Estéticas (Modificación Octava)

1.- En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas o integrar en la medida de lo posible el arbolado existente, resultando un mínimo de (1) árbol por cada veinticinco (25) metros cuadrados del espacio libre de la parcela.

2.- Con carácter excepcional, se podrán autorizar edificaciones auxiliares, relacionadas con el vallado de fachada o los accesos a la parcela, siempre que dichas edificaciones no superen la altura máxima de una planta, y la altura máxima de tres metros de altura total.

3.- Será obligatorio vallar las parcelas tanto en los linderos de fachada como en los linderos laterales, con cerramientos opacos hasta un máximo de un metro de altura y protecciones diáfanas hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura. O mediante soluciones diáfanas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las condiciones específicas previstas al efecto en el Art.6.84.

4.- Todas las medianeras tendrán tratamiento de fachada.

Nota: textos corregidos en verde

Código Seguro De Verificación:	vX9612y0tq1ZUPku+Yec8w==		
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Fecha y hora	18/06/2020 13:31:44
Uti De Verificación	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Página	Firmado
	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL		Firmado
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vX9612y0tq1ZUPku+Yec8w==		02/03/2020 12:09:59
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vX9612y0tq1ZUPku+Yec8w==		20/28



Código Seguro De Verificación:	hVTDCe0APw+YlBe3vFA0mg==		
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Fecha y hora	29/09/2020 10:48:17
Uti De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/hVTDCe0APw+YlBe3vFA0mg==	Página	Firmado
			20/28

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

RESUMEN EJECUTIVO:



Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

Código Seguro De Verificación:	vx9612yohq1zUPku+yec8w==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado Firmado
	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Fecha y hora 18/06/2020 13:31:44
	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Estado Firmado
		Fecha y hora 02/03/2020 12:10:32
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Estado Firmado
		Fecha y hora 02/03/2020 12:09:59
Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vx9612yohq1zUPku+yec8w==	



Código Seguro De Verificación:	hVTDCe0APw+y1Be3vFA0mg==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado Firmado
		Fecha y hora 29/09/2020 10:48:17
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Estado Firmado
		Fecha y hora 21/28
Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/hVTDCe0APw+y1Be3vFA0mg==	





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación del Plan General es actualizar y desarrollar con más precisión la regulación del uso de gasolineras (puntos de suministro de combustible o estaciones de servicio, conforme a la legislación sectorial específica).

El uso de gasolinera o estación de servicio se regula en el TÍTULO V, Regulación de Usos, Capítulo VII, Transportes y Comunicaciones, Sección III, Gasolineras y servicios auxiliares. Pag 38, de las Normas Urbanísticas del PGOU. Art.5.45.

El citado artículo establece en los casos de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable la discrecionalidad del ayuntamiento, en relación con la oportunidad o no de poder implantar este uso pormenorizado, en cualquiera de las Zonas de uso definidas en la ordenación pormenorizada.

Pero no se regulan las condiciones que puedan orientar esa decisión municipal. No es un uso característico que se defina específicamente en los planos de ordenación pormenorizada, ni tampoco se regula este uso o tipología en las condiciones específicas que regulan las Zonas de Ordenanzas. No es un uso específico o característico de ninguna zona de ordenanza. Y tampoco se regula como posible uso pormenorizado compatible, en ninguna de las zonas de Ordenanza. El uso de gasolinera no está suficientemente regulado.

Se considera por tanto necesario desarrollar unos criterios técnicos como normativa adicional a incorporar a las Normas Urbanísticas, que establezca criterios lo más objetivos posibles para evaluar la compatibilidad urbanística de esta actividad, respecto a los usos pormenorizados, las tipologías, y la red viaria, definidas en el Plan General, en las distintas situaciones del suelo urbano y el suelo urbanizable.

Por otro lado el uso de gasolineras y por tanto la actividad de estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles, se encuentra recogida en el Epígrafe 13.54 del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA, y sus modificaciones Decreto Ley 3/2015 de 3 de Marzo. Está sometida por tanto al procedimiento de Calificación Ambiental, debiendo aportarse Estudio de Calificación, analizando los aspectos de incidencia ambiental y sectorial que define el Reglamento de Calificación Ambiental, con la documentación prevista al efecto. En este procedimiento se valorará la incidencia de la actividad, en función de su maquinaria e instalaciones y tipo de servicios, sobre aspectos relativos, a emisión de ruidos, olores, emisión de gases, vertidos líquidos, y posibles riesgos de la actividad, así como el control de los mismos con posibles medidas correctoras.

Además las estaciones de suministro de combustible, si se encuentran a una distancia inferior a 1.000 m de zonas residenciales, (supuesto de implantación en la mayoría de las Zonas de Ordenanza Residencial y también en muchos casos de las Ordenanzas de Zona de tipologías productivas), precisa de documento de Valoración de Impacto sobre la Salud, debiéndose aportar Informe de Evaluación de Impacto sobre la salud, conforme al decreto 169/2014 de 9 de Diciembre. Este procedimiento puede suponer la validación o no de la implantación de la actividad en función de las consecuencias del nivel y proporción de las posibles emisiones de gases que puedan ser nocivas para la salud de las personas en entornos próximos o inmediatos, que deberán valorarse específicamente en función de las medidas de control o correctoras que se implanten.

Por todo lo expuesto, ante la necesidad de regular con criterios más objetivos la implantación de usos de gasolineras en Suelo Urbano y Urbanizable, el Ayuntamiento de Mairena considera conveniente modificar y actualizar la regulación de la Normativa Urbanística del PGOU.

Además se han observado en los años de aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU, algunas indeterminaciones u omisiones en su redacción y regulación, que se considera conveniente reformar o mejorar, para hacer más coherente y eficaz su aplicación para la consecución de los objetivos de ordenación urbanística del PGOU, en la regulación de las actividades y edificaciones sometidas a licencias. Estos ajustes afectan a artículos concretos que se desarrollan en su contenido en los apartados siguientes.

Con este motivo, se incorporan en el presente documento las modificaciones necesarias para adaptarse a lo establecido en los Artículos 34 y 35 de la Ley General de Telecomunicaciones, conforme al Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 9/2014 de 9 de Mayo. Estos cambios afectan a la redacción de varios artículos, que hacen referencia a la obligación de obtención de licencias, la normativa aplicable a las obras de edificación, las limitaciones para realizar despliegues aéreos en fachadas, y su carácter de infraestructura básica de interés general.

Además se incorporan en el presente documento otras modificaciones de menor alcance sobre diversos Artículos de la Normativa Urbanística, que requieren mejoras o aclaraciones en su redacción, a fin de hacer más coherente la aplicación de las mismas, conforme a la experiencia acumulada en estos años por el Servicio Técnico de Licencias.

A tal efecto será imprescindible proceder a la innovación del PGOU, con el alcance y contenido que se desarrolla a continuación.

MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA DEL PLAN".

3.1. EL USO DE GASOLINERA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.

La estructuración o clasificación de los distintos usos globales y pormenorizados que establece el Título V, define como usos globales el Residencial, el Industrial, el Terciario, el de Equipamiento Comunitario, el de Parques y Jardines Públicos, el de Servicios e Infraestructuras Urbanas, y el de Transporte y Comunicaciones. Las gasolineras se incluyen como uso pormenorizado dentro de este último grupo de transporte y comunicaciones, junto con la red viaria y los aparcamientos, vinculando esta actividad al servicio de la red viaria como suministro necesario para el transporte de vehículos, aunque el uso y dominio del suelo de esta actividad sea totalmente distinta al de la red viaria pública, pues estas parcelas son de titularidad y uso privado, y tienen carácter lucrativo por su contenido comercial.

Existe por tanto una dificultad en la categorización o clasificación del uso de gasolinera, por su doble concepto: como servicio vinculado a la red viaria y el transporte, y como actividad comercial privada.

En las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano se establecen las condiciones de uso para cada Zona de Ordenanza. Se define el Uso característico, (que en las distintas zonas es residencial, industrial, o terciario), y también usos compatibles.

En todas las Zonas de Uso Característico Residencial, se autorizan usos terciarios, de equipamiento público y privado y limitadamente los usos industriales. En todas las Zonas de Uso Característico Industrial, se autorizan usos terciarios, y de equipamiento público. Y en las Zonas de Uso Característico Terciario, se autorizan usos de equipamiento público y privado y limitadamente los usos industriales.

Pero en ninguna de las Ordenanzas del Suelo Urbano se menciona o especifica entre los usos compatibles del uso pormenorizado de gasolinera, definida en el Capítulo de Transportes y Comunicaciones del Título V.

Es necesario fijar criterios de compatibilidad más definidos y específicos para este uso singular.

3.2.. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS TECNICOS COMPLEMENTARIOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, PARA LA IMPLANTACION DE GASOLINERAS.

Se considera por tanto necesario desarrollar unos criterios técnicos como normativa complementaria a las Normas Urbanísticas, que establezca criterios lo más objetivos posibles para evaluar la compatibilidad de esta actividad, respecto a los usos pormenorizados, las tipologías, y la red viaria, definidas en el Plan General, en las distintas situaciones del suelo urbano y el suelo urbanizable.

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	18/06/2020 13:31:44
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado	02/09/2020 12:10:32
UH De Verificación	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado	02/09/2020 12:09:59
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	22/28
UH De Verificación	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL		



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	29/09/2020 10:48:17
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	22/28
UH De Verificación	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL		





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

No se considera necesario modificar la estructuración de los usos globales y pormenorizados del Título V de las NU, manteniendo el uso de gasolinera, como uso pormenorizado dentro del uso global de Transporte y Comunicaciones, en sus dos posibles categorías: de surtidores puntos de suministro pequeños, (con un máximo de dos tipos de combustibles en venta), y de estaciones de servicio o gasolineras más grandes, (con más de dos tipos de combustible en venta).

El cambio fundamental se produciría introduciendo este uso pormenorizado como uso compatible adicional a los citados en las NU para los distintos tipos de ordenanza de las Zonas en Suelo Urbano, en función de su compatibilidad tipológica, y de uso, con los usos y tipologías características de cada Zona de Ordenanza, y condicionando su compatibilidad además, al cumplimiento de otros requisitos adicionales, en cuanto a su accesibilidad y capacidad de maniobra interior de la parcela, para vehículos ligeros y pesados a partir el soporte de la red viaria municipal existente, y la propia capacidad interna de la parcela; y además respecto a la normativa sectorial de la actividad, en relación con posibles riesgos o molestias ambientales, sobre las fincas privadas vecinas.

Estos dos condicionantes adicionales se deberán desarrollar el primero mediante formulación de un Estudio de Tráfico y Movilidad específico, que justifique esos aspectos, y en el segundo caso con la formulación de Proyecto de Actividades, que justifique el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.

En el caso del suelo urbanizable la compatibilidad del uso pormenorizado de gasolinera deberá establecerse directamente por las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de desarrollo, que sustituyen en esos ámbitos a las Normas particulares de Zona en Suelo Urbano. En los supuestos de Planes Parciales ya redactados y que han establecido las condiciones de ordenanza pormenorizada sin regular el uso de gasolinera, se podrán establecer criterios de compatibilidad similares por tipologías del Plan Parcial (O Zonas de Ordenanza correspondientes a esas tipologías), a los aplicados a las mismas tipologías en las Ordenanzas de Zona del Suelo Urbano.

3.3. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS DE REGULACION Y COMPATIBILIDAD DEL USO DE GASOLINERA (PUNTOS DE SUMINISTRO Y ESTACIONES DE SERVICIO) EN LAS ZONAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

CRITERIOS GENERALES.

Definición de criterios más objetivos para implantación de gasolineras en el entorno urbano, en base a dos conceptos: incidencia de la gasolinera sobre el tráfico urbano y la red viaria a la que se vincula y conecta; y compatibilidad de la tipología, instalaciones, movilidad de vehículos y edificaciones de la gasolinera con las parcelas privadas colindantes. Además el cumplimiento específico de la normativa sectorial, calificación ambiental y actividades.

Evitar la calificación prefigurada desde el planeamiento, de parcelas predestinadas o calificadas exclusivamente con este uso pormenorizado. No se puede establecer una ordenación rígida desde el planeamiento. Se debe dejar más libertad a las iniciativas de localización y oportunidad comercial de los interesados, aunque con un necesario control y dirección de la administración urbanística. Tampoco se considera operativo regular una ordenanza de Zona solo para la tipología de gasolinera. Debe incorporarse como uso compatible alternativo al característico en ciertas Zonas de Ordenanza.

EL USO DE GASOLINERA ESTA SUFICIENTEMENTE DEFINIDO EN LA CLASIFICACION DE USOS DEL PGOU. DESARROLLO DE SU IMPLANTACION COMO USO COMPATIBLE.

Se puede intentar definir con más precisión el uso de gasolinera en la clasificación de los Usos Globales y sus correspondientes usos pormenorizados del Título V de la Normativa. (en parte es servicio vinculado al espacio público y la red viaria, en parte es uso comercial de venta de un producto). Parece suficiente mantener el uso de gasolinera en su estructuración actual del Título V de las UN, como uso Global de Transportes y Comunicaciones, y dentro de este grupo tiene ya su definición como uso pormenorizado específico "Gasolineras", que efectivamente tiene el carácter de uso lucrativo privado. No debe en ningún caso valorarse como parte del sistema viario y de aparcamientos, (los otros usos pormenorizados de este uso global), que son de dominio y uso público, y por tanto en

la ordenación urbanística del PGOU, tienen consideración de sistemas generales o locales públicos. Al estar definido este uso pormenorizado en la regulación Normativa del PGOU, lo que procede es definir criterios complementarios y objetivos, para permitir su autorización, o no, como uso compatible en las distintas Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano

ZONAS DE ORDENANZA EN QUE SE CONSIDERA USO COMPATIBLE EL USO DE GASOLINERA

Se deben concretar por cuestiones de compatibilidad tipológica, superficie mínima de parcela, retranqueos a linderos, ocupación, alturas, etc., cuales de las Zonas de Ordenanza actuales, pueden albergar gasolineras como usos compatibles, sin generar conflicto con las parcelas colindantes de esa tipología. También adicionalmente se deben valorar las afecciones de estos usos sobre la red viaria y la movilidad, estableciendo condiciones adicionales en este sentido. Pero además hay que valorar otro criterio fundamental, que es el de las posibles molestias o riesgos que puede generar la actividad desde el punto de vista ambiental y de la salud, sobre todo y fundamentalmente por el riesgo que pueden suponer las emisiones de gases sobre la salud de las personas, y por tanto resulta aconsejable como criterio general el limitar el uso de gasolineras en las zonas de ordenanza de tipología o uso característico residencial.

Como consecuencia de las valoraciones expuestas se Modifica la Regulación de Usos Compatibles en las Zonas de Ordenanza siguientes para que se incorpore el uso de gasolinera con ciertas limitaciones en cuanto a superficie de parcela y accesibilidad a la red viaria, estando sometidos esos usos adicionalmente a los procedimientos de Calificación Ambiental y de Valoración de Impacto sobre la Salud:

ORDENANZA 8 INDUSTRIAL

ORDENANZA 9 TERCARIO INTENSIVO

ORDENANZA 10 TERCARIO EXTENSIVO

ORDENANZA 12 EQUIPAMIENTO PRIVADO

No se modifican el resto de Ordenanzas de Zona en las que el uso característico es el residencial, que se considera en base a los criterios expuestos como incompatible.

CAMBIOS EN LA REGULACION NORMATIVA RELATIVOS A LA APLICACION DE LA LEGISLACION SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONES..

Se incorporan en el presente documento las modificaciones necesarias para adaptarse a lo establecido en los Artículos 34 y 35 de la Ley General de Telecomunicaciones, conforme al Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 9/2014 de 9 de Mayo. Estos cambios afectan a la redacción de varios artículos, que hacen referencia a la obligación de obtención de licencias, la normativa aplicable a las obras de edificación, las limitaciones para realizar despliegues aéreos en fachadas, y su carácter de infraestructura básica de interés general.

OTRAS MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA DOCUMENTACION ESCRITA DEL PLAN.

Además se incorporan en el presente documento otras modificaciones de menor alcance sobre diversos Artículos de la Normativa Urbanística, que requieren mejoras o aclaraciones en su redacción, a fin de hacer más coherente la aplicación de las mismas, conforme a la experiencia acumulada en estos años por el Servicio Técnico de Licencias.

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por		Firmado	18/06/2020 13:31:44
Observaciones		Firmado	02/09/2020 12:10:32
UH De Verificación		Página	02/09/2020 12:09:59
UH De Verificación			23/28



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por		Firmado	29/09/2020 10:48:17
Observaciones		Página	23/28
UH De Verificación			





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

Su temática es variada, relativa a aspectos como cerramientos de parcela en fachadas, consideración del zaguán en vivienda bifamiliar, eliminación de la condición de parcelación de fondo mínimo en parcelas del centro histórico y ensanche, condiciones de ventilación de locales remitiendo a sus condiciones sectoriales, condiciones de aprovechamiento y ocupación en parcelas de gran superficie en Centro Histórico y Ensanche Tradicional, y reservas de dotación de aparcamiento, etc. todo ello, con objeto de regular de forma más ajustada y proporcional, las exigencias de los distintos parámetros de los distintos artículos, manteniendo los criterios y objetivos generales de ordenación del Plan, de forma coherente con el objetivo de facilitar el desarrollo ordenado y controlado de las iniciativas privadas.

Estas modificaciones tienen consideración de ajustes o aclaraciones de conceptos, para evitar dudas o interpretaciones divergentes, y no suponen cambios de criterio o concepto general de las determinaciones del Plan General, y por supuesto no afectan a los parámetros de Ordenación Estructural del Plan

RESULTADO DEL TRAMITE DE EXPOSICION PUBLICA Y PARTICIPACION CIUDADANA.

Tras la Aprobación Inicial de la Modificación Once del PGOU, y tras el anuncio en BOP de 5 de Noviembre de 2019 del periodo de Información Pública Y Alegaciones, se han presentado dos alegaciones de particulares que se informan en el Anexo final de este documento.

El contenido fundamental de dichas alegaciones en relación con la nueva regulación propuesta por el Ayuntamiento para el uso de gasolineras es desestimado sin producir cambios reseñables en la redacción del articulado de la Normativa que contenía el documento de Aprobación Inicial

Aunque como consecuencia de una de estas alegaciones que si se acepta se introduce un cambio en la regulación normativa de los criterios de ocupación y en consecuencia de edificabilidad neta sobre las parcelas de grandes dimensiones (superiores a 400 m2) en las Ordenanzas de Zona de "Centro Histórico" y "Ensanche Tradicional", que fue objeto de una anterior corrección de redacción en la Modificación Sexta del PGOU.

El objetivo fundamental de la Modificación Sexta era facilitar la implantación de viviendas plurifamiliares incluyendo viviendas interiores, sobre las parcelas de grandes dimensiones o con fondos interiores de gran superficie y de escasa presencia de fachada, a fin de evitar la anterior regulación, que solo posibilitaba la vivienda unifamiliar o bifamiliar, lo que generaba la incoherencia de tener parcelas muy grandes con una edificabilidad muy alta y absolutamente excesiva para aplicarla solo a una o dos viviendas. Si la parcela en cuestión tuviera oportunidad de segregación por tener la longitud de fachada necesaria, no había incoherencia entre los parámetros de número de viviendas/parcela/edificabilidad, pero si la parcela era muy profunda o con un gran corral interior entre medianeras y con poco frente de fachada, esa segregación parcelaria no era posible. Por ello se realizó el cambio de regulación de la Modificación Sexta.

Pero se detecta que esta nueva regulación genera la indeterminación sobre el derecho de edificabilidad, en función de una decisión opcional del propietario de la finca, que es la de segregar o no segregar, lo que genera atribuciones de edificabilidades diferentes y variables, en función de que la parcela de superficie mayor de 400 m2, se mantenga como parcela única o que sea segregada, lo cual genera indeterminación del planeamiento sobre un derecho fundamental, que debe estar regulado de forma mas cerrada y fija, sin que dependa de la voluntad del particular.

El objetivo de la reducción de la ocupación propuesto en la Modificación Sexta era garantizar con menor ocupación la facilidad para incorporar patios vivideros de dimensiones adecuadas para implantar viviendas interiores en los casos citados de parcelas con gran superficie interior y escaso frente de fachada. Pero no es necesario en los casos de parcelas grandes con gran proporción de fachada o en los casos de esquinas.

Por todo ello se ha considerado que se debe valorar la oportunidad de corregir la indeterminación expuesta sobre los

criterios de ocupación y edificabilidad que se generan al aplicar parámetros distintos en función del tamaño superficial de las parcelas, de manera, que se vuelve a aplicar el criterio de ocupación uniforme, con la redacción original del PGOU anterior a la Modificación Sexta, aunque se mantiene la redacción relativa a la posibilidad de implantar el uso de vivienda plurifamiliar en parcelas de superficies superiores a 400 m2, definiendo el concepto de densidad neta de viviendas por parcela, en relación a la superficie de la parcela (y no de la edificabilidad resultante).

No existe alteración sustancial de los parámetros de ordenación estructural, sino modificaciones de los parámetros de ordenación pormenorizada.

Mairena del Aljarafe, Marzo de 2020

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero

Código Seguro De Verificación:	vX9612Yotq1ZUPku+Yec8w==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado Firmado
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Fecha y hora 18/06/2020 13:31:44
Uti De Verificación	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado
	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Yotq1ZUPku+Yec8w==	Fecha y hora 02/03/2020 12:09:59
	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vX9612Yotq1ZUPku+Yec8w==	Página 24/28



Código Seguro De Verificación:	hVTDce0APw+YlBe3vFA0mg==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado Firmado
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Fecha y hora 29/09/2020 10:48:17
Uti De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/hVTDce0APw+YlBe3vFA0mg==	Página 24/28



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE



Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

INFORME DE ALEGACIONES:

Código Seguro De Verificación:	vx9612yohq1zUPku+yec8w==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado Firmado
	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Fecha y hora 18/06/2020 13:31:44
	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Estado Firmado
		Fecha y hora 02/03/2020 12:10:32
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Estado Firmado
		Fecha y hora 02/03/2020 12:09:59
Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vx9612yohq1zUPku+yec8w==	



Código Seguro De Verificación:	hVTDCe0APw+y1Be3vFA0mg==	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado Firmado
		Fecha y hora 29/09/2020 10:48:17
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Estado Página
		Fecha y hora 25/28
Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/hVTDCe0APw+y1Be3vFA0mg==	





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

INFORME DE ALEGACIONES:

Tras la Aprobación Inicial de la Modificación Once del PGOU, y tras el anuncio en BOP de 5 de Noviembre de 2019 del periodo de Información Pública Y Alegaciones, se han presentado dos alegaciones de particulares que se informan a continuación.

Alegación 1, formulada por D. Guillermo Alcalá Besga, en representación de ECONOMICA DE GASOLINERAS SL, RASIR SL, Y SPAIN GRUPO ASTRONG COSTA DEL SOL SL. Reg. ENTRADA Nº 19088.

El alegante dentro de su actividad comercial explotando estaciones de servicio, compro en su momento una parcela en Mairena del Aljarafe sobre la que desarrollo proyecto de gasolinera solicitando en su momento licencia urbanística al Ayuntamiento, considerando que este uso era compatible en la parcela conforme al planeamiento urbanístico de aplicación en ese momento (principio de 2018), y en base a esta situación de conformidad con el planeamiento fue generando una serie de gastos asociados al desarrollo del Proyecto, (honorarios profesionales, tributos, etc), además del correspondiente a la compra de la parcela

Con posterioridad el Ayuntamiento, acuerda la formulación de la presente Innovación del PGOU, que regula el uso de gasolineras en suelo urbano, con un criterio más restrictivo sobre las Zonas de Ordenanza de Uso característico Residencial, respecto a la situación del planeamiento anterior que es objeto de modificación.

Por lo expuesto el alegante manifiesta su disconformidad con el contenido de la presente Innovación, manifestando el perjuicio económico ocasionado por la decisión municipal como consecuencia de la inutilidad de los gastos generados en proyectos y otros tributos. Además consideran que se produce un lucro cesante, por cuanto la parcela adquirida no podrá destinarse al fin previsto, además de otros costes financieros que les perjudican. Y en consecuencia manifiestan que se reservan las acciones legales que correspondan para obtener las pertinentes compensaciones de los gastos citados, que les correspondan en Derecho

Informe de contestación.

La presente Innovación del Plan General, se formula por la iniciativa de todos los grupos políticos que conforman el Ayuntamiento, y se acuerda la formulación de la presente Innovación del PGOU, para que dentro de su contenido específico, regule el uso de gasolineras en suelo urbano, en las distintas Zonas de Ordenanza, que en la redacción originaria del Plan, no estaba suficientemente regulado. El criterio definido por la corporación es un criterio restrictivo a este tipo de usos sobre las Zonas de Ordenanza de Uso característico Residencial, respecto a la situación del planeamiento anterior, (No se autoriza el uso de gasolineras en las Zonas de Uso Residencial, a fin de garantizar la mayor protección sobre los posibles impactos sobre la salud de los ciudadanos), y si se autoriza su compatibilidad en las Zonas de Ordenanza de usos y tipologías característicos Industriales o Terciarios.

El ayuntamiento tiene la legitimidad para formular esta Innovación dentro de sus competencias y responsabilidades respecto a la ordenación urbanística del territorio municipal, y por tanto se considera que no se puede poner objeción a esta nueva regulación, que esta a su vez justificada por la necesidad objetiva de concretar con mayor precisión su regulación, insuficientemente desarrollada en el documento del PGOU, y en este sentido no se puede aceptar la propuesta inducida en la alegación de que no se proceda a la Aprobación Definitiva de la misma.

La no aceptación de la alegación, no supone manifestación de parte del Ayuntamiento de las reclamaciones que pueda formular el alegante en el futuro, como consecuencia del cambio de regulación producido por el Ayuntamiento que se produce cuando se ha iniciado el desarrollo de un Proyecto, que debe quedar paralizado en consecuencia.

Mairena del Aljarafe, Diciembre de 2019

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	18/06/2020 13:31:44
Observaciones	Firmado	02/09/2020 12:10:32
Uhl De Verificación	Página	02/03/2020 12:09:59
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/vx9612yohq1ZUPku+yec8w==		



Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	29/09/2020 10:48:17
Observaciones	Página	26/28
Uhl De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/hvTDce0APw+y1Be3vFA0mg==	





Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

Alegación 2 , formulada por D. Rafael Morillas Guerra, DNI 28695557K. Reg. ENTRADA Nº 2387.

El alegante es propietario de una parcela en Mairena del Aljarafe, sobre la que inicio el desarrollo de un proyecto de gasolinera solicitando en su momento Informe urbanístico al Ayuntamiento, considerando que este uso era compatible en la parcela conforme al planeamiento urbanístico de aplicación en ese momento (principio de 2018), y en base a esta situación de conformidad con el planeamiento fue generando una serie de gastos asociados al desarrollo del Proyecto , (honorarios profesionales, , tributos, etc). además dela demora temporal que no ha generado beneficio alguno sino gastos inútiles. Además manifiesta la circunstancia de la existencia de un contrato con otra empresa Kuwait Petroleum España SA para la instalación y explotación del punto de suministro por un periodo de 20 años correspondiente a la compra de la parcela

Con posterioridad el Ayuntamiento, acuerda la formulación de la presente Innovación del PGOU, que regula el uso de gasolineras en suelo urbano , con un criterio más restrictivo sobre las Zonas de Ordenanza de Uso característico Residencial , respecto a la situación del planeamiento anterior que es objeto de modificación, justificándose en los posibles riesgos ambientales y sobre la salud de los residentes vecinos, que puede generar este tipo de instalaciones . El alegante manifiesta que no queda acreditado por el Ayuntamiento la necesidad de la Modificación Undécima, por considerar acreditado en la Memoria de Implantación de la unidad de suministro proyectada, que no existen afecciones ambientales y sobre la salud.

En consecuencia solicita, que se permita la instalación del punto de suministro que actualmente se está tramitando, conforme a lo establecido en la Normativa vigente , y que esta Modificación en su trámite de Aprobación Inicial , no afecte al proyecto de referencia con carácter retroactivo

Por lo expuesto el alegante manifiesta su disconformidad con el contenido de la presente Innovación , manifestando el perjuicio económico ocasionado por la decisión municipal como consecuencia de la inutilidad de los gastos generados en proyectos y otros tributos. Y en consecuencia manifiesta que se reserva las acciones legales que correspondan para obtener las pertinentes compensaciones de los gastos citados , que les correspondan en Derecho.

En segundo término el alegante manifiesta los inconvenientes y perjuicios detectados como consecuencia de las indeterminaciones que se producen respecto a los criterios de ocupación de la parcela introducidos en la Modificación Sexta del PGOU, respecto a su redacción original en la Ordenanza de Ensanche Tradicional, que considera debería revisarse conforme las consideraciones siguientes:

Se considera que debería modificar el criterio de aplicación de la ocupación para parcelas de medianas o grandes superficies , manteniendo un único criterio uniforme como el de las parcelas de menos de 400 m2, (ocupación del 100% en la primera crujía paralela a 5 m de fachada y de 65% en el resto), a fin de que el derecho de edificabilidad de las parcelas sea el mismo en todos los casos , y que no dependa de la mayor o menor superficie de las parcelas. Pues se da el caso de que en el supuesto de que en una parcela mediana o grande se pueda segregar a criterio del propietario en parcelas menores , esta decisión particular y discrecional pueda genera una modificación y aumento del derecho de edificabilidad, que no debería ser variable. Esta circunstancia genera confusión.

También en la Modificación Sexta se produjo otra modificación que genera indeterminación respecto a la posibilidad de ocupación en planta baja al 1005 , que se restringe solo a las parcelas de menos de 400 m2 , pero que por el mismo motivo anterior , genera indeterminación en los derechos de edificación, en el supuesto de que la parcela sea segregada en parcelas menores, que si podrían aplicar esta situación prevista en la Ordenanza , para usos fundamentalmente comerciales, que no requieren de patios de luces o viveros , indistintamente de si la parcela es de mas o de menos de 400 m2.

En ambos casos solicita que se vuelva a modificar la redacción de estos artículos volviendo a la redacción original del PGOU anterior a la Modificación Sexta.

Informe de contestación.

La presente Innovación del Plan General , se formula por la iniciativa de todos los grupos políticos que conforman el Ayuntamiento , y se acuerda la formulación de la presente Innovación del PGOU, para que dentro de su contenido específico , regule el uso de gasolineras en suelo urbano , en las distintas Zonas de Ordenanza , que en la redacción originaria del Plan , no estaba suficientemente regulado. El criterio definido por la corporación es un criterio restrictivo a este tipo de usos sobre las Zonas de Ordenanza de Uso característico Residencial , respecto a la situación del planeamiento anterior, (No se autoriza el uso de gasolineras en las Zonas de Uso Residencial , a fin de garantizar la mayor protección sobre los posibles impactos sobre la salud de los ciudadanos), y si se autoriza su compatibilidad en las Zonas de Ordenanza de usos y tipologías característicos Industriales o Terciarios.

El ayuntamiento tiene la legitimidad para formular esta Innovación dentro de sus competencias y responsabilidades respecto a la ordenación urbanística del territorio municipal , y por tanto se considera que no se puede poner objeción a esta nueva regulación, que esta a su vez justificada por la necesidad objetiva de concretar con mayor precisión su regulación, insuficientemente desarrollada en el documento del PGOU , y en este sentido no se puede aceptar la propuesta inducida en la alegación de que no se proceda a la Aprobación Definitiva de la misma.

Tampoco se puede aceptar la alegación en el sentido de que no se aplique esta nueva regulación de la presente Modificación, al expediente de nueva estación de servicio en tramitación por el alegante, por cuanto en el momento de la Aprobación Inicial del documento de planeamiento se aplica la suspensión de licencias sobre los ámbitos afectados por la nueva normativa , con lo que no se puede seguir dando tramite al expediente.

La no aceptación de la alegación, no supone manifestación de parte del Ayuntamiento de las reclamaciones que pueda formular el alegante en el futuro , como consecuencia del cambio de regulación producido por el Ayuntamiento que se produce cuando se ha iniciado el desarrollo de un Proyecto , que debe quedar paralizado en consecuencia.

Respecto a la segunda solicitud manifestada en la alegación relativa a los cambios de regulación en la Ordenanza de Ensanche Tradicional, si se considera que se debe valorar la indeterminación que manifiesta el alegante, sobre la definición del parámetro principal del derecho de propiedad de los titulares de parcelas, que es la edificabilidad. Pues no queda nítidamente fijado este derecho , en las parcelas de mas de 400 m2, dependiendo de que el titular mantenga la unidad de la parcela, o decida su segregación legitimada por la propia ordenanza, obteniendo resultados de ocupación y en consecuencia de edificabilidad bastante diferentes en uno u otro caso.

El objetivo fundamental de la Modificación Sexta era facilitar la implantación de viviendas plurifamiliares incluyendo viviendas interiores, sobre las parcelas de grandes dimensiones o con fondos interiores de gran superficie y de escasa presencia de fachada , a fin de evitar la anterior regulación , que solo posibilitaba la vivienda unifamiliar o bifamiliar, lo que generaba la incoherencia de tener parcelas muy grandes con una edificabilidad muy alta y absolutamente excesiva para aplicarla solo a una o dos viviendas. Si la parcela en cuestión tuviera oportunidad de segregación por tener la longitud de fachada necesaria, no había incoherencia entre los parámetros de número de viviendas/parcela/edificabilidad, pero si la parcela era muy profunda o con un gran corral interior entre medianeras y con poca frente de fachada , esa segregación parcelaria no era posible. Por ello se realizó el cambio de regulación de la Modificación Sexta.

Pero efectivamente esta nueva regulación genera la indeterminación sobre el derecho de edificabilidad, en función de una decisión opcional del propietario de la finca, que es la de segregar o no segregar, lo que genera atribuciones de edificabilidades diferentes y variables. Por ejemplo , en una parcela de mediana o gran superficie en situación de esquina, la posibilidad de generar la varias nuevas parcelas de menos de 400 m2 genera parámetros de edificabilidad y ocupación , que pueden suponer una variación de casi un 50 % más que el resultado de aplicar la edificabilidad y ocupación máxima permitida por la Modificación Sexta en parcelas de más de 400 m2. El objetivo de la reducción de la ocupación propuesto en la Modificación Sexta era garantizar con menor ocupación la facilidad para incorporar patios viveros de dimensiones adecuadas para implantar viviendas interiores en los casos citados de parcelas con gran superficie interior y escaso frente de fachada. Pero no es necesario en el otro caso de esquinas expuesto.

Código Seguro De Verificación:		Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Fecha y hora	18/06/2020 13:31:44
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Fecha y hora	02/09/2020 12:10:32
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	02/03/2020 12:09:59
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	27/28



Código Seguro De Verificación:		Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Fecha y hora	29/09/2020 10:48:17
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	27/28



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE



Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

Por todo ello se considera que se debe valorar la oportunidad de corregir la indeterminación expuesta sobre los criterios de ocupación y edificabilidad que se generan al aplicar parámetros distintos en función del tamaño superficial de las parcelas , de manera , que la decisión del titular de segregar o no segregar la finca original no tenga incidencia ni variación sobre los derechos edificatorios generados por esta decisión, para que la asignación de derechos que establece el planeamiento sea uniforme por decisión de la administración pública, y no dependiente de criterios opcionales por los particulares.

En la misma línea que respecto a los criterios sobre distintas ocupaciones y edificabilidades en función de los tamaños de las parcelas , se debe valorar el segundo aspecto sobre la posibilidad o no de poder ocupar el 100% de la parcela en planta baja , si esta se destina a usos compatibles no residenciales , que no requieran de patios de luz o ventilación. También en este caso esta regulación debe producirse de forma uniforme indistintamente del tamaño original de la parcela , que pueda o no segregarse.

Por lo expuesto se considera se debe aceptar esta alegación, aunque de forma parcial , introduciendo en la Normativa de la Modificación Sexta, las correcciones que se consideren oportunas, aunque no volviendo a la regulación original del PGOU como solicita el alegante.

Mairena del Aljarafe, Diciembre de 2019

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	18/06/2020 13:31:44
Observaciones	Juan Carlos Muñoz Zapatero	Firmado	02/09/2020 12:10:32
UH De Verificación	DILIGENCIA - Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23/04/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	02/03/2020 12:09:59
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/vx9612yohq1ZUPku+yec8w==			28/28



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	29/09/2020 10:48:17
Observaciones	DILIGENCIA - Documento aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el 17/09/2020. EL SECRETARIO GENERAL	Página	28/28
UH De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAylos/code/hvTDCe0APw+y1Be3vFA0mg==		

