



EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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

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

“La Modificación consiste en:

a) Medidas urbanísticas:

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

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

Se establecen las siguientes categorías:

a) Actuaciones convencionales de dotación de aparcamiento.

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

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

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

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

Cód. Validación: 76LA97MDHRSXHXZEK6RRFAC
Verificación: <https://urbanismo.mairena-del-alcor.es/sedelectronica/es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 8





EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

2. *Su puesta en marcha vendrá motivada por la saturación y congestión de las vías públicas y se valorará la cercanía o proximidad a los principales ejes de acceso y circulación del municipio, centros de actividad socioeconómica y a las dotaciones urbanas (equipamientos comunitarios, servicios públicos y espacios libres) que generan mayor flujo de personas y vehículos.*
3. *Todas las actuaciones se regirán por los siguientes principios rectores de intervención y, por lo tanto, deberán quedar plenamente justificados: la concentración y proporcionalidad del aparcamiento; la integración paisajística y protección del medio ambiente urbano; la supervisión técnica y conformidad facultativa de la adecuación urbanística, accesibilidad, salubridad, seguridad y señalización vial; la vigencia de los plazos determinados de conformidad con lo establecido en el Plan de Movilidad y/o en los acuerdos o convenios con los propietarios si fuere el caso. (...)*

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

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

Artículo 41.2 de las NNSS. Ordenanza R-1.

“(...) Condiciones de uso: (...)

Uso característico: (...)

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

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

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





EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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

Artículo 42.3 de las NNSS. Ordenanza R-2.

“(...) Condiciones de uso: (...)

Uso característico: (...)

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

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

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

Artículo 43.3 de las NNSS. Ordenanza R-3.

“(...) Condiciones de uso: (...)

Uso característico: (...)

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

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

Código de Verificación: 76LA97MDH4SDXH4ZEK63RRFAC
 Verificación: <https://urbanismo.mairena-del-alcor.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 8





EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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

Artículo 45.2 de las NNSS. Ordenanza I-1.

“(...) Condiciones de uso: (...)”

Uso característico: (...)”

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

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

Artículo 46.2 de las NNSS. Ordenanza I-2.

“(...) Condiciones de uso: (...)”

Uso característico: (...)”

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

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

Artículo 73.1 de las NNSS. Ordenanza Residencial-I.

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

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

Artículo 75.1 de las NNSS. Ordenanza Industrial-I.

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





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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

Artículo 76.1 de las NNSS. Ordenanza Industrial-II

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

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

Cód. Validación: 76LA97MDH4SDXH4ZEK63RRFAC
Verificación: <https://urbanismo.mairena-del-alcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 8





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

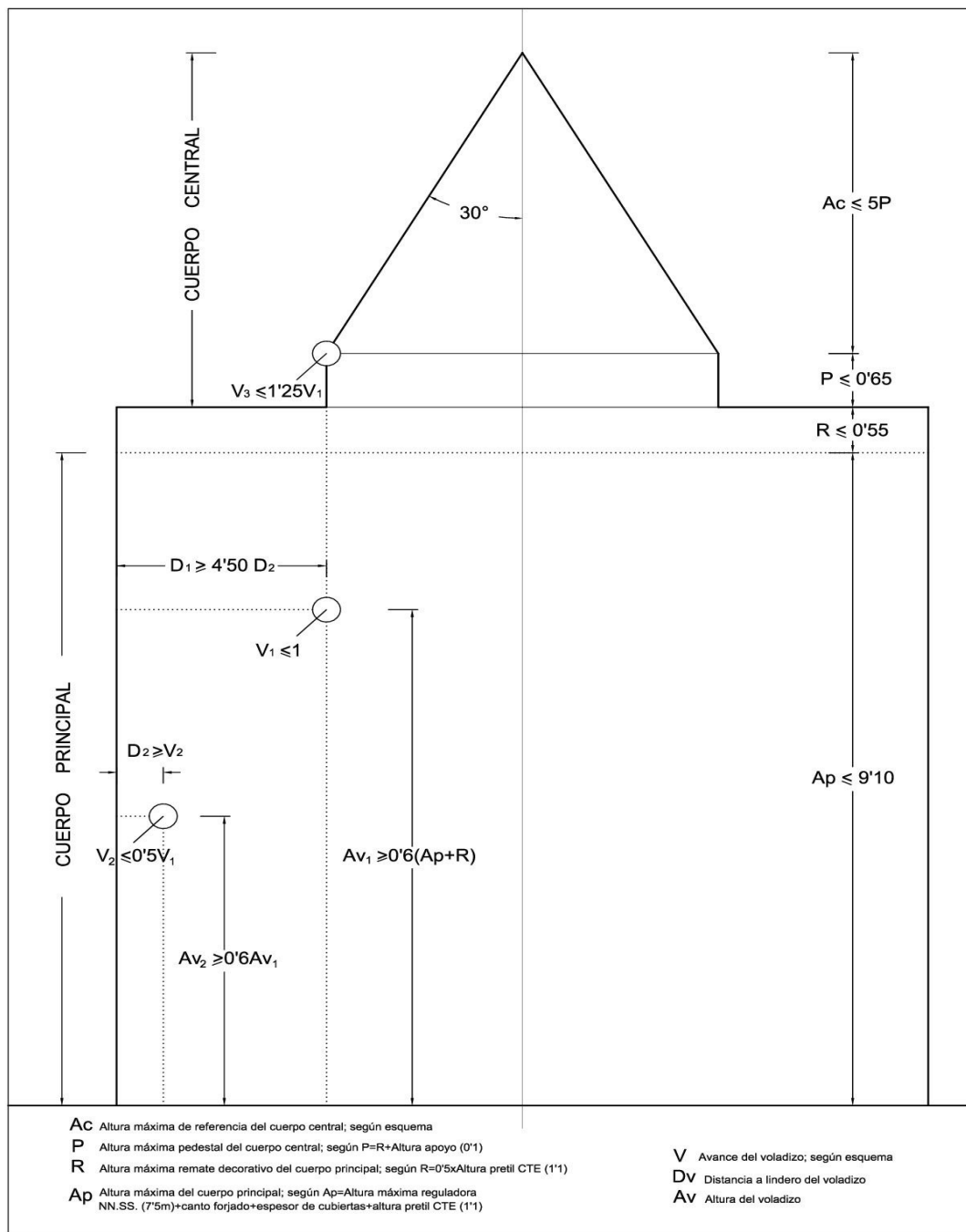


Figura nº 2. Esquema de la envolvente de los planos de fachada en el "Edificio Exclusivo", según arts. 41.2, 42.3 y 43.3 de las NNSS.

Cód. Validación: 76LA97MDH4SDXH4ZEK63RRFAC
Verificación: <https://urbanismomairenaelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 8




EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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

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

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

Cód. Verificación: 761307MDH4SDXH4ZEK63RRAC
Verificación: <https://urbanismo.mairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 8





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

Así mismo se informa que se ha solicitado, a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la emisión de informe preceptivo del Documento Urbanístico de la Modificación Parcial núm. 41 del PGOU–Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor, aprobado inicialmente en fecha 24 de septiembre de 2024, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 75.2,b) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Así como se ha solicitado, a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, informe sobre el contenido de la MP-41, a la vista del pronunciamiento emitido por el Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo rural en Sevilla de fecha 04/04/2024 (CSVBNdJA5FSHCBKAM7ARUFQNLPPUA5K7F), que, en materia de aguas, se remite al pronunciamiento que haga el citado Organismo de Cuenca.

Lo que se hace público para general conocimiento.

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

Fdo.: Juan Manuel López Domínguez.

Cód. Validación: 76LA97MDH4SDXH4ZEK63RRFAC
Verificación: <https://urbanismo.mairena-del-alcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 8



MODIFICACIÓN PARCIAL Nº 41

DEL PGOU ADAPTADO PARCIALMENTE
DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
DE MAIRENA DEL ALCOR

“DOTACIÓN de APARCAMIENTOS II”

JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ JIMÉNEZ (1 de 1)
ARQUITECTO
Fecha Firma: 10/09/2024
HASH: 39a145db0c96b78949a262c94d02281



Figura nº 1. Vista urbana (Google maps, 2023)

Agencia Pública de la Administración Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo
Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor
-9 de septiembre de 2024 -

~ 1 ~



Cód. Validación: 47TEJNZ7KEP4SGSZLFGTSGFT
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 24

Código Seguro De Verificación	G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pílares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	1/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



MODIFICACIÓN PARCIAL Nº 41

DEL PGOU ADAPTADO PARCIALMENTE
DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
DE MAIRENA DEL ALCOR

- Índice -

MEMORIA

- 1. Antecedentes.
- 2. Motivación y objetivos.
- 3. Justificación.
- 4. Estudio de alternativas.
- 5. Descripción de las modificaciones.
- 6. Valoración de la incidencia en la ordenación del territorio.
- 7. Viabilidad económica y estudio económico-financiero.
- 8. Resumen ejecutivo.

~ 2 ~



Cód. Validación: 47TEJWZ7KEP4SGSZLFNGTS6FT
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 24

Código Seguro De Verificación	G0HuA2Xq9YqnBVVpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pílares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	2/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/G0HuA2Xq9YqnBVVpADJooQ==		



MEMORIA

1. Antecedentes.

Actualmente se encuentra en vigor el PGOU adaptado parcialmente de Planeamiento Urbanístico. En primer lugar, las Normas Subsidiarias y Catálogo de Planeamiento de Mairena del Alcor, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en las sesiones celebradas los días 26 de Octubre y 29 de Diciembre de 1994 (BOP de 23 de diciembre de 1994, número 295; BOP de 10 de febrero de 1995, número 33; y BOP de 14 de febrero de 1995, número 36). Desde entonces hasta hoy se han venido aprobando un conjunto de modificaciones de planeamiento que abarcan, unas, diversos aspectos urbanísticos y comprenden, otras, muy distintos ámbitos urbanos.

El Documento adaptado parcialmente de las NN.SS., fue aprobado definitivamente en el Pleno del 9 de abril de 2013. Se analizan a continuación varias modificaciones en vigor del planeamiento y otras propuestas de nuestro municipio que afectan al suelo de uso residencial, terciario e industrial y, en las cuáles, se introdujeron innovaciones relacionadas con las que ahora se presentan:

a) **Modificación nº 16 de las NN.SS. del planeamiento urbanístico de Mairena (2005).** Fue aprobada definitivamente el 24 de diciembre de 2005 por el Pleno del Excmo. Ayto. de Mairena del Alcor; recalificó suelo urbanizable, creó el sector nº 14 y dio carta de naturaleza a las “Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector nº 14”, colindante y ampliación del Sector nº 10. El documento urbanístico contemplaba, entre otros aspectos, la dotación obligatoria de aparcamiento en el interior de las parcelas de uso industrial a la vez que daba cumplimiento a la dotación de plazas de aparcamientos públicos, y así queda recogido en el mismo: “(...) *el total de plazas de carácter privado es de 781 y las plazas públicas de 1995, y por lo tanto superior a lo establecido según el Reglamento de Planeamiento, que es de 1562 (...)*”. En resumen, se fijó una “primera referencia numérica” acerca del cumplimiento del estándar de aparcamientos en suelo de uso industrial, concretamente en el ámbito del S-14, sector éste vinculado estructural y funcionalmente al sector nº 10. De hecho es así debido a la localización y situación conjunta de sus ámbitos junto a redes viarias de acceso a la localidad, a la homogeneidad de la trama urbana, a la continuidad del sistema viario compartido, a la similitud en el aprovechamiento urbanístico de su suelo y condiciones de parcelación y edificación, y al uso común de parte del sistema de espacios libres. Sin embargo, a continuación exponemos dos propuestas de modificaciones de planeamiento general y de desarrollo en nuestro municipio, que adelantaban también en materia de dotación de aparcamiento público medidas inspiradas en los mismos presupuestos de partida que otras iniciativas posteriores.

b) **Propuesta de Modificación de las NN.SS. del planeamiento urbanístico de Mairena del Alcor (2013).** Esta propuesta consistió en la “eliminación del art. 15 de las

~ 3 ~

Cód. Validación: 47TEJWZ7KEP4SGSZLFN9TS6FT
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 24



Código Seguro De Verificación	60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	3/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



Normas Urbanísticas de las NN.SS. (según informe técnico vinculado al expediente administrativo de aprobación de la arquitecto D. Elena Navarro Domínguez, de 11 de octubre de 2013). Como es sabido, este artículo recoge la obligatoriedad de reserva de aparcamientos específica en el interior de las parcelas en obras de nueva planta para usos residenciales, industriales y terciarios (tanto en áreas no incluidas en unidades de actuación o sectores como incluidas), a la vez que establece una salvedad en el primer ámbito de los citados entre paréntesis cuando “en la manzana en que se ubique la parcela exista el número de plazas requeridas”. Los principales argumentos esgrimidos por la redactora del informe técnico, de forma resumida, para justificar la innecesariedad y no conveniencia de la dotación de plazas de aparcamientos en el interior de las parcelas, son los siguientes:

- Inexistencia de criterios objetivos para la correcta aplicación del artículo 15 y para la justificación de “la salvedad” contemplada en el mismo, a lo que suma la heterogeneidad de gran parte del ámbito de aplicación por estar configurado por un caserío urbano existente heterogéneo y en constante evolución.
- Falta de previsión inicial de la reserva, en el momento de la concesión de licencia de obras, en locales de uso compatible terciario sin definición concreta de la actividad, dado que el tipo A (despachos profesionales) y tipo B (comercios) poseen una dotación mínima diferente (1 plaza cada 100 m² de techo edificable y 1 plaza cada 200 m² de techo edificable respectivamente). Además, de esos casos, hay que contar con los cambios de actividad que se suceden a lo largo de la vida útil de edificio.
- Incompatibilidad de la dotación mínima en viviendas bifamiliares (innovación de la Modificación nº 3 de las NN.SS.) de las zonas R1 y R2 (centro y desarrollo urbano histórico) con la obligación mínima del 50% de macizo en la composición de fachada recogido en las condiciones estéticas de los arts. 41 y 42 de las Normas Urbanísticas, debido a las dimensiones reducidas de las parcelas.
- Dificultad técnica de prever la dotación de aparcamiento a la hora de proyectar una ampliación del inmueble en planta primera consistente en una vivienda nueva (cambio de tipología residencial de unifamiliar a bifamiliar, muy frecuente en nuestro municipio) sin dejar afectar al programa funcional de la vivienda existente en planta baja.
- Incompatibilidad mayoritaria de la dotación de aparcamientos en naves con el desarrollo de la actividad por motivos de higiene y salubridad.
- Imposibilidad de legalización de locales de uso terciario con nuevos proyectos empresariales en antiguos inmuebles, al haber ocupado la superficie mínima de garaje con el paso de los años.
- Imposibilidad legal de adaptación de la cochera a dormitorio principal o secundario en planta baja, ante la necesidad imperiosa de propietarios o inquilinos de avanzada edad o bien por razones de salud, e incluso en casos donde además no disponen de vehículo particular y el garaje ha perdido su función original.
- Existencia de una red de viario urbano, especialmente en ámbitos desarrollados de uso residencial e industrial del planeamiento en vigor, de dimensiones suficientes para poder

~ 4 ~

Cód. Validación: 47TEJMZ7KEP4SGSZLFN9TS6FT
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 24



Código Seguro De Verificación	G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	4/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



absorber no sólo el nº mínimo de plazas de aparcamiento público (0,5 plazas/100 m2 techo edificable) sino también, como medida compensatoria, el nº mínimas de plazas de aparcamiento privado en el interior de las parcelas (según los usos característico y compatible de cada ámbito, hasta dar cumplimiento al estándar de la LOUA de 1 plaza de aparcamiento/100 m2 de techo edificable en total).

c) **Modificación Segunda del Plan Parcial del Sector nº 10 de las NN.SS. (2013)** Esta Modificación Segunda del Plan Parcial del sector nº 10 de las NN.SS. fue redactada por el arquitecto de la Gerencia Municipal de Urbanismo D^a José Manuel Jiménez Jiménez, aprobada definitivamente. Se basa en las modificaciones de los artículos 6, 15 y 20 más la derogación del art. 23 de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del sector nº 10, referente a la dotación de aparcamiento obligatoria en el interior de la parcela de uso industrial.

d) **Propuesta de modificación nº 22 de las NN.SS. del planeamiento urbanístico de Mairena (2014)**. Esta modificación fue aprobada inicialmente el 9 de septiembre de 2014 por el Pleno del Excmo. Ayto. de Mairena del Alcor. En ella se elimina la Unidad de Actuación nº 11 y se crea el Área de Reforma Interior nº 1. En el ámbito del ARI-1, se justifica la reserva no obligatoria de dotación de aparcamientos en el interior de las parcelas de uso residencial y se exige a este ámbito de dar cumplimiento de lo establecido en el art. 15 de las NN.SS (1 plaza de aparcamiento privado por vivienda, por cada 100 m2 de uso terciario tipo A o por cada 200 m2 de uso terciario tipo B). La citada justificación, cuantifica y localiza la reserva en el sistema local de viario del ámbito del AR-1 el nº de plazas correspondientes que satisfacen la reserva total según el estándar establecido en el art. 17 de la LOUA, 1 plaza por 100 m2 techo edificable.

e) **Modificación Primera del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación nº 8 (2014)**. Esta Modificación, archivada, pretendía justificar el cumplimiento de la normativa urbanística por parte del Estudio de Detalle en lo referente a la dotación y equipamiento de aparcamiento en la UA-8, y establecer, en base a ello, el número mínimo de plazas de aparcamiento a reservar en el interior de las parcelas.

f) **Modificación Parcial nº24 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (2015)**. Introdujo, en su día, en las Normas Urbanísticas del planeamiento general en vigor, es decir, en el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor, una modificación del artículo 15 de las Normas Urbanísticas sobre la dotación de aparcamientos en el conjunto de los suelos clasificados como urbanos y urbanizables. Se modificaron las condiciones existentes e incorporan otras nuevas para la previsión de aparcamiento en el interior de las parcelas urbanas, basadas fundamentalmente en la ubicación de la parcela en una determinada área homogénea de edificación y uso global y su

~ 5 ~

Cód. Validación: 47TEJMZ7KEP4SGSZLFGNTS6FT
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 24



Código Seguro De Verificación	60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pílares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	5/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



localización en la correspondiente unidad vecinal o núcleo industrial. Y, por consiguiente, en función de la dotación existente de aparcamiento público en el sistema local de viario de ese ámbito (unidad vecinal o núcleo industrial) y su grado de adecuación al estándar urbanístico que establece la LOUA en el art. 17.1.2ª.a), 17.2 y 17.3, (es decir, 0,5 plaza de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable, las exenciones parciales contempladas y la previsión de 1 plaza de aparcamiento total por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso, respectivamente), es obligatoria la previsión de reserva de aparcamiento en el interior de la parcela sólo a aquellas actuaciones urbanísticas de tipologías edificatorias que cuenten finalmente con mayor número de viviendas y con más superficie construida, justo en los términos que desarrolle la modificación del artículo 15 de las Normas. De esta forma, se pretendía optimizar la capacidad del viario público de cada ámbito en particular para que, en el marco de lo establecido en la LOUA, pueda absorber el aparcamiento privado de intervenciones correspondiente a tipologías de menor densidad y volumen edificado, en cada caso. Para ello es necesario ponderar el cálculo de plazas exigibles en relación a la existencia o no, en el ámbito de estudio, de la concentración de servicios urbanos e incidencia de ejes empresariales que requieran debido a su especial régimen de uso la disposición de aparcamiento de uso público en su entorno más próximo.

2. Motivación y objetivos.

Los motivos para la redacción de esta Modificación de Planeamiento vienen derivados principalmente de la necesaria implementación de medidas tendentes a la ampliación, mejora, adaptación funcional y adecuación urbanística de la dotación de aparcamientos tanto en el interior de las parcelas de uso privativo como en el espacio público. La administración urbanística local de Mairena del Alcor se ha hecho eco del conjunto de necesidades, posibles mejoras o propuestas concretas planteadas por propietarios, promotores, constructores, técnicos cualificados, otros colectivos interesados y ciudadanos en general, y ha puesto en marcha los medios a su alcance para dar forma a este texto. No obstante, tras esta introducción, los objetivos son:

PRIMERO.

Actualizar, adecuar y armonizar las condiciones de uso y edificación, en materia de aparcamiento, de las ordenanzas reguladoras de los ámbitos de usos residencial, terciario e industrial recogidos en las NN.SS. de Mairena del Alcor, de conformidad con lo establecido en la LISTA. Así, se pretende:

- La optimización del aprovechamiento urbanístico en el interior de la parcela, que redunde en una mayor rentabilidad y eficiencia del uso de los espacios privativos.
- Una mayor disponibilidad y uso del sistema local de viario para que el aparcamiento público se diversifique en sus distintas modalidades según las distintas necesidades que se puedan plantear en el futuro, es decir, reservas de



Código Seguro De Verificación	60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	6/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		

plazas de carácter permanente y/o rotatorio, para el aparcamiento público y/o privado, de vehículos pesados o especiales, de carga y descarga, con espacio suficiente para residentes o no residentes, empleados o empresarios, clientes o proveedores y para ciudadanos en general.

A lo largo de estos años la evolución de nuestro planeamiento municipal se ha visto, en ocasiones, interrumpida en periodos o ciclos donde nuestra sociedad ha planteado debates sociales, económicos o culturales y, el territorio o soporte geográfico no ha contado con los instrumentos legales ni de gestión para canalizar las propuestas o encauzar la problemática detectada. Se propone, a través de la localización, definición, sistematización y control del aparcamiento público, la optimización del espacio privativo en aras del crecimiento socioeconómico de las empresas implantadas, sin menoscabo alguno de los intereses públicos en juego en viario, espacios libres, zonas verdes adyacentes y del paisaje urbano en general.

SEGUNDO.

Incorporar y atender las necesidades actuales demandadas tanto por iniciativas públicas como privadas que sean generadoras de actividades económicas pertenecientes a los sectores mayoritarios en nuestro municipio, que de otro modo no tenían cabida en la trama urbana debido a la colisión entre los conceptos de “reserva obligatoria de superficie mínima de suelo para plazas de aparcamiento privado” y “superficie útil mínima funcional para el desarrollo de pequeñas y medianas actividades económicas”.

Según el “Censo de Empresas de Mairena del Alcor”, el tejido productivo de Mairena del Alcor tiene una presencia importante en nuestros entornos urbanos predominando las actividades económicas pertenecientes al sector comercial y servicios en general tanto en zonas residenciales como industriales [entre otras fuentes, puede consultarse tabla nº 8 del presente documento y los datos estadísticos introductorios del documento de Participación Ciudadana del PGOU, elaborado por la Oficina del Plan (Surmalcor SLU), en <http://www.mairenadelaalcor.net/pgou>].

Por consiguiente, se percibe mayoritariamente la necesidad de poder disponer en nuestro municipio de espacios de uso residencial, terciario e industrial – con usos compatibles comerciales, de oficinas e industriales de determinado tipo y categoría - adaptados para una mejor acogida de iniciativas vinculadas a los sectores citados, a la vez que puedan dar servicio adecuadamente a otros menos implantados en nuestro término municipal o, incluso, algunos nuevos. Todo ello, en consonancia con la mayoría de las propuestas y sugerencias recogidas en los resultados de la “Encuesta General” y “Cuestionario Específico para Empresas”, elaborados en el marco de la participación ciudadana del PGOU por la Oficina del Plan y donde se recogió la opinión de 282 ciudadanos y 26 empresas [consultar el “Análisis de Resultados de la Encuesta General y del Cuestionario Específico para Empresas” del documento de

~ 7 ~



Cód. Validación: 47TEJNZ7KEP4SGSZLFGTSGFT
Verificación: <https://urbanismomairenadelaalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 24

Código Seguro De Verificación	G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	7/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



Participación Ciudadana del PGOU, elaborado en 2013 por la Oficina del Plan (Surmalcor SLU), en <http://www.mairenadelaalcor.net/pgou>].

Por lo tanto, la dotación del aparcamiento privado necesita ser revisada para que se convierta en una justa reserva de suelo allí donde sea inevitable e imprescindible, atendiendo a las particularidades y singularidades del tejido urbano donde se aplique. Así esta medida vendrá a apoyar e impulsar iniciativas de carácter empresarial y otras de carácter asociativo, por extensión:

- La mejora de la diversidad de servicios empresariales existentes.
- La reubicación de actividades sociales y económicas instaladas en otros ámbitos del municipio.
- La puesta en marcha de nuevas iniciativas empresariales y otras ligadas a usos demandados por asociaciones locales u organizaciones no gubernamentales.
- La flexibilización de las condiciones urbanísticas a los nuevos emprendedores e impulsores de acciones de carácter social, medioambiental, solidario, deportivo o cultural para impulsar su localización en distintos ámbitos de la trama urbana.

TERCERO.

Crear riqueza y empleo que redunde en el bienestar socioeconómico de la población residente en nuestro municipio. Entendemos, por tanto, que las medidas urbanísticas mínimas necesarias (recogidas en la Modificación Parcial MP-41), y otras de índole socio-laboral, colaborarán en:

- La generación de empleo en el sector comercial y servicios principalmente, debido a la disponibilidad de suelo en el interior de las parcelas y a la puesta en marcha de nuevas iniciativas sociales y empresariales de pequeño y mediana superficie.
- El sostenimiento de proyectos empresariales, con ingresos derivados de régimen de alquiler o compraventa de nuevos anexos de uso terciario compatible con usos residenciales y no residenciales - no vinculados al uso característico de la parcela.
- La multiplicidad de relaciones y colaboraciones empresariales y laborales, entre actividades complementarias de distintos sectores.

No sólo con la aprobación de una normativa adaptada a las necesidades actuales, que posibilite y agilice las actuaciones urbanísticas en nuestro tejido urbano, sino también con la inversión en formación, conocimiento y el estímulo del emprendimiento, podemos acercarnos un tanto a la sensibilidad social imperante; para posteriormente

~ 8 ~

Cód. Validación: 47TEJMZ7KEP4SGSZLFG9TS6FT
Verificación: <https://urbanismomairenadelaalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 24



Código Seguro De Verificación	G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pílares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	8/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



configurar un renovado escenario de potenciales puestos de trabajo que generen riqueza en el tejido social y empresarial en aras de la revalorización del desarrollo local. Sin embargo, la revisión de estos instrumentos legales, por parte de las administraciones públicas, ha sido entendida como un deber u obligación de interés general para, en su estrecho margen de acción, ayudar a la reactivación de la economía local al igual que sucede con la Modificación Parcial nº 23, en vigor desde 2016.

Y por tanto, la viabilidad técnica y la sostenibilidad económica de las intervenciones urbanísticas de nueva planta, de ampliación, reforma, cambio de uso o simplemente puesta en marcha de nuevas actividades, contarán a partir de este momento con un nuevo elemento de flexibilización como es la dotación de aparcamiento público en el marco del sistema local de viario de cada ámbito.

CUARTO.

Optimizar los espacios públicos, mejorar la red de tráfico rodado y preservar el medio ambiente urbano, de acuerdo con el objetivo nº 4 de la Modificación Parcial nº 23 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA. La coordinación técnico-administrativa de las modificaciones 23, 24 y 41 será fundamental para la consecución de los fines compartidos entre todas propuestas normativas así como para poder alcanzar, en definitiva, las mejoras y beneficios que redunden en la ganancia, calidad y plurifuncionalidad de los espacios públicos, en la multimodalidad de los sistemas de transporte y, por tanto, en el bienestar social de los ciudadanos. Por lo tanto, y de acuerdo con lo recogido en la normativa autonómica en materia de de ordenación de los espacios públicos y dotación de aparcamientos, la nueva propuesta propiciará la mejora de la red de tráfico, la ordenación de las plazas de garaje. Por tanto las ventajas y beneficios para la población que esta Modificación Parcial proporcionará desde el punto de vista medioambiental y de la movilidad urbana sostenible, son los siguientes:

- La eficiencia en el diseño del espacio urbano y la nueva redefinición de su sistema local de viario. Esta modificación del planeamiento intenta dar un paso más en la consecución de ese objetivo en aras del cumplimiento de los criterios de sostenibilidad urbana, definidos en las conclusiones del Diagnóstico del PGOU [consultar en conclusiones del documento de Síntesis en www.mairenadelaalcor.net/pgou] y en el Plan de Acción de la Agenda 21 [consultar las líneas estratégica, objetivos y propuesta de actuaciones en <http://www.lineaverdemairenadelaalcor.com/>]. Con carácter prioritario, sin merma en la calidad de vida y bienestar de la población y atendiendo a los principios básicos, con respeto al medio ambiente y al paisaje urbano, se pretende dotar el espacio público de los elementos necesarios para dar respuesta a lo expuesto anteriormente.



Código Seguro De Verificación	G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	9/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



- Todo ello repercutirá positivamente en mejoras en las reservas obligatorias existentes, de acuerdo con el marco legal establecido, de las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida; en una mejor adecuación de los espacios donde confluyan plazas de aparcamientos públicos con un nuevo trazado de autobús urbano. Y en una dotación de aparcamientos públicos que contemple zonas de carga y descarga, aparcamiento reservado para motocicletas, otros vehículos especiales y bicicleta en una proporción mayor.
- Influirá y tendrá consecuencias en las mejoras del acerado, ligado a la calzada del sistema viario, los espacios libres y las zonas verdes de las zonas residenciales, terciarias e industriales, se englobarán en un tratamiento integral para dar mejor servicio y accesibilidad a los ciudadanos en operaciones y actividades diarias que requieran el desplazamiento a pie, la práctica deportiva, el descanso o la estancia, las visitas o paseos.
- Y, en definitiva, el mejor aprovechamiento del espacio público para la especialización y mejora del mismo, la calidad del medio ambiente y del paisaje urbano, la descontaminación visual, el adecentamiento de viales, Acerados, espacios libres adyacentes y plazas con el tratamiento vegetal correspondiente, la coordinación de estas medidas de movilidad con el uso comunal del espacio público por parte de residentes, no residentes, comerciantes, la correcta ubicación de los contenedores en superficie o soterrados, la reordenación de la señalización viaria y las mejoras pertinentes en el mobiliario urbano diseñado para la optimización del uso público de los espacios tratados. Todo ello se verá reforzado una vez puesto en marcha definitivamente gracias a la vigencia de la modificación y perfeccionamiento del Plan de Movilidad Urbana Sostenible, donde juega un papel importante la creación de nuevos garajes en terrenos de titularidad privada planteados en la MP-23, en las denominadas actuaciones urbanísticas de consolidación de la edificación y actuaciones de dotación.
- Las medidas recogidas en la Modificación nº 41 vendrán a aliviar y descongestionar el tráfico en los ámbitos urbanos de nuestro municipio al propiciar el desarrollo y colmatación interior de las manzanas con mejoras, entre otras, de previsión de aparcamiento en el subsuelo o en superficie de los mayoritarios espacios residenciales con tipologías de vivienda colectiva con usos terciarios compatibles. Y de manera complementaria la presente Modificación, según las características urbanísticas de las determinadas unidades vecinales y núcleos industriales, aportará mayor flexibilidad a la previsión de aparcamientos en el interior de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar y locales de pequeña o mediana superficie.

Hoy, a pesar de la puesta en marcha del Plan de Movilidad Urbana Sostenible, se carece aún de una “estrategia urbana general” definida, que guíe las medidas puntuales ya adoptadas, como son la habilitación como aparcamientos de solares públicos y privados de uso característico residencial y uso compatible terciario -sin edificar-, la dotación de



Código Seguro De Verificación	G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	10/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



aparcamientos rotatorios en una franja horaria limitada sin coste alguno así como el aparcamiento en edificios de uso exclusivo destinados a garaje. Como propuesta complementaria a la regulación de estos edificios exclusivos, ya regulados parcialmente en nuestras normas, se extiende el ámbito de aplicación de los mismos y se dotan de unas particulares condiciones estéticas debido a su singularidad arquitectónica.

Y, por lo tanto, como se ha descrito anteriormente y de la mano de conclusiones de los trabajos de planificación urbanística y medioambiental emprendidos en el ámbito municipal, la previsión de aparcamiento público vendrá acompañada de mejoras de “compatibilidad y eficiencia en la frecuencia e intensidad de uso” a la vez que son el soporte básico del estacionamiento y parada de los vehículos ligados a las actividades económicas y a los agentes afectados directamente por la modificación: residentes, no residentes, empresarios, trabajadores, clientes, proveedores, representantes y comerciales, etc. Y, todo ello, sin menoscabo de la opción/obligación (según lo establecido en el art. 15) de prever la reserva de aparcamientos en el interior de la parcela, en función de cada caso.

3. Justificación.

En primer lugar, es necesario resaltar que, a través de distintos medios, la administración local de Mairena del Alcor y, más concretamente la Delegación de Urbanismo a través de la APAL, que promueve esta Modificación Parcial, ha difundido el Documento de Participación Ciudadana del PGOU (Oficina del Plan, Surmalcor SLU, Ayto. de Mairena del Alcor), donde se recogen las principales necesidades y demandas de los ciudadanos de Mairena del Alcor para que sean atendidas por el planeamiento general. [consultar el “Análisis de Resultados de la Encuesta General y del Cuestionario Específico para Empresas”, el Buzón de Sugerencias y las Conclusiones de las Mesas de Participación con las asociaciones y colectivos de la localidad; redactado por la Oficina del Plan (Surmalcor SLU) y publicado en 2012 en la página web del PGOU de Mairena del Alcor; <http://www.mairenadelaalcor.net/pgou>].

De conformidad con el artículo 86 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), destacamos una serie de fines y objetivos de esta Modificación, que a la vez buscan alcanzar una serie de mejoras y beneficios para la población y, también, la mejor adecuación de las normas, reglas y estándares de la ordenación urbanística, los que más adelante se desarrollan.

Por lo tanto, y de acuerdo con lo recogido en los arts. 61 y 63 de la LISTA – esta Modificación propiciará la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación y la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de servicios urbanos de vialidad, transporte.

Además, según los arts. 61 y 63 de la LISTA, la Modificación garantizará la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y los dotacionales y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación existente o, en su caso, mejorándola y



Código Seguro De Verificación	60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	11/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad; teniendo en cuenta que los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

Así, las ventajas y beneficios para la población que esta Modificación Parcial proporciona, desde el punto de vista de la eficiencia en los espacios destinados al aparcamiento, del impulso de la movilidad urbana sostenible y de la mejora del medio ambiente, son los siguientes:

1. La revitalización de zonas urbanas existentes y la puesta en valor de los terrenos que configuran la estructura interior de las manzanas. En resumidas cuentas lo expuesto anteriormente redundará en la preservación del medio ambiente y del paisaje urbano, para mayores cotas de bienestar social y calidad de vida de los ciudadanos.
2. La eficiencia en el diseño del espacio urbano y las alternativas para la optimización del suelo en aras de una mejor dotación de aparcamiento. Todo ello, supondrá un beneficio a la hora de prestar un mejor servicio a los ciudadanos primando el acceso de todos a los bienes de dominio público o privado; lo que garantizará, en consecuencia, su calidad y plurifuncionalidad.

De acuerdo con el art. 86 de la LISTA, la MP-41 que se presenta, tiene la condición o naturaleza de innovación del planeamiento urbanístico general, modificación parcial y, así, la documentación mínima necesaria reseñada en ese artículo se estructura tal y como se indica en el índice del mismo cumpliendo en todo caso los requerimientos y exigencias básicas de la normativa de aplicación. Además como se indica en el artículo 61 de la LISTA, ha quedado motivada y justificada suficientemente en el presente capítulo, cuantificando gráfica y descriptivamente para dar cumplimiento a los estándares urbanísticos recogidos en el artículo 62 de la LISTA.

La ordenación planteada por la Modificación del Planeamiento que se presenta, NO afecta a la Ordenación Urbanística General, de conformidad con el art. 60 de la LISTA. En relación al art. 86, toda innovación mantendrá la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unos y otros. En el caso de incremento, se habrá de plantear la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.



Código Seguro De Verificación	G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	12/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



Dicho esto, como esta Modificación plantea una renovada regulación de los edificios exclusivos destinados a garaje (entre otras propuestas como las condiciones estéticas de edificios de uso exclusivo y, de nuevo, la incorporación en el texto normativo, de las dimensiones mínimas de la plaza de garaje), la mejora del marco regulatorio de carácter especial de los usos de garaje de uso público o privado y el uso de las plantas primera de los edificios así como también la utilización de otras plantas de sótano distintas a la primera; es necesario poner de manifiesto los siguientes aspectos:

- Queda patente la innecesariedad del establecimiento de las medidas compensatorias para el mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones.

No se proponen medidas compensatorias. Es necesario resaltar, además, la innecesaria justificación de implementar y mejorar los sistemas generales en la proporción que la Modificación de Planeamiento suponga aumento de población. Ello conlleva que no se superará la densidad edificatoria en las Unidades Homogéneas de Edificación y Uso Global. Y más si cabe cuando se respetan los valores, de conformidad con lo establecido en el artículo 63 de la LISTA y en el artículo 11 del Anexo-Normativo del PGOU adaptado parcialmente de las NN.SS., recogidos en el tramo del nivel densidad correspondiente al ámbito de la Ordenanza de la Zona R3 es el equivalente a densidad media, es decir, más de 30 y hasta 50 viviendas/hectárea.

Finalmente, se informa de la obligatoriedad de implementación -y su correspondiente tramitación- del documento de valoración de impacto en la salud (según el Decreto 169/2014). Asimismo, también es necesario el Estudio Ambiental Estratégico (de conformidad con el art. 22 del TRLSRU y la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental). Para ello **se redacta este documento de Avance, conforme al artículo 77 de la LISTA, el cual tendrá la consideración de borrador a los efectos del procedimiento ambiental.**

4. Estudio de alternativas.

Las alternativas de ordenación serían:

- Alternativa nº 1: Consistiría en el mantenimiento de la regulación existente, solo incorporando nuevamente las dimensiones mínimas de las plazas de garaje en el interior de las parcelas, con el objetivo del restablecimiento de la mínima reserva de aparcamiento.
- Alternativa nº 2: La Modificación de Planeamiento nº 41 consistiría en la propuesta descrita en el apartado nº 5 de la presente Memoria. Es decir, la regulación de los aparcamientos de iniciativa pública (vinculadas a la programación prevista en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible) y el resto (con arreglo a las innovaciones a

~ 13 ~

Cód. Validación: 47TEJNZ7KEP4SGSZLFG9TS6FT
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 24



Código Seguro De Verificación	60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	13/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



introducir en las correspondientes ordenanzas municipales de licencias urbanísticas y de entrada de vehículos), la incorporación del uso exclusivo de garaje en aquellos edificios que se proyecten en las zonas urbanas R1, R2 y R3 (además, de desarrollar las condiciones estéticas de tales edificios también destinados en la actualidad a la puesta en marcha de actividades ligadas a las asociaciones de utilidad pública e interés social) y extender el uso compatible de garaje a las otras plantas sótano por debajo de la primera así como, en altura, a la planta primera de los edificios. Al mismo tiempo, se incorporan al marco normativo nuevamente las dimensiones mínimas de las plazas de garaje en el interior de las parcelas, con el objetivo del restablecimiento de la mínima reserva de aparcamiento.

- **Alternativa nº 3:** La Modificación de Planeamiento nº 41 consistiría únicamente en la incorporación del uso exclusivo de garaje en aquellos edificios que se proyecten en las zonas urbanas R1, R2 y R3 (además, de desarrollar las condiciones estéticas de tales edificios también destinados en la actualidad a la puesta en marcha de actividades ligadas a las asociaciones de utilidad pública e interés social) y extender el uso compatible de garaje a las otras plantas sótano por debajo de la primera así como, en altura, a la planta primera de los edificios.

5. Descripción de las modificaciones.

A continuación se recogen las innovaciones introducidas (en cursiva y negrita) a partir de este documento, de acuerdo con el enunciado citado anteriormente y que **se corresponde con la alternativa nº 2:**

Art. 11.3 de las NNSS. Tipos de Usos: “(...) Tipo C. Garajes-aparcamientos (...) ***La dimensión mínima de la plaza será de 2,20 m. x 4,50 m., siempre que no se establezca regulación al respecto en el Código Técnico de la Edificación.*** (...)”

Se establecen las siguientes categorías:

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

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

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

Cód. Validación: 47TEJNZ7KEP4SGSZL FN9TS6FT
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 24



~ 14 ~

Código Seguro De Verificación	G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	14/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



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

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

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

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

Art. 14.1 de las NNSS. Sótanos y edificaciones de servicio: “Podrá autorizarse una planta de sótano o semisótano **siempre que no supere un metro la altura desde la cara inferior del forjado del techo del sótano hasta la cota de rasante de la calle** medida en cualquier punto de esta. **Además, por debajo de la misma, se permitirá más de una planta destinada a la dotación de aparcamiento (más las construcciones de servicio que fueren necesarias, inherentes al uso y al destino del edificio) y siempre que quede suficientemente justificada la compatibilidad de la intervención con las condiciones de tutela del patrimonio arqueológico, sujeto a las correspondientes medidas reglamentarias de cautela; y a las condiciones de protección del acuífero y salvaguarda de las características geológicas e hidrológicas del terreno** (...)”

Artículo 41.2 de las NNSS. Ordenanza R-1. “(...) Condiciones de uso: (...) Uso característico: (...) Uso compatible: (...) Terciario Tipo C.

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

Las condiciones estéticas singulares de los edificios exclusivos deberán ceñirse a lo establecido en el esquema de la figura nº 2 de la presente Modificación de Planeamiento (41). En él se definen las dimensiones mínimas de los cuerpos

~ 15 ~

Cód. Validación: 47TEJWZ7KEP4SGSZLFGNTS6FT
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 24



Código Seguro De Verificación	60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	15/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



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

Artículo 42.3 de las NNSS. Ordenanza R-2. “(...) Condiciones de uso: (...) Uso característico: (...) Uso compatible: (...) Terciario Tipo C.

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

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

Artículo 43.3 de las NNSS. Ordenanza R-3. “(...) Condiciones de uso: (...) Uso característico: (...) Uso compatible: (...) Terciario Tipo C.

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

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

Cód. Validación: 47TEJWZ7KEP4SGSZLFG9TS6FT
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 24



Código Seguro De Verificación	60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	16/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



Artículo 45.2 de las NNSS. Ordenanza I-1. “(...) Condiciones de uso: (...) Uso característico: (...) Uso compatible: (...) y **Terciario Tipo C.**

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

Artículo 46.2 de las NNSS. Ordenanza I-2. “(...) Condiciones de uso: (...) Uso característico: (...) Uso compatible: (...) y **Terciario Tipo C.**

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

Artículo 73.1 de las NNSS. Ordenanza Residencial-I.

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

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

Artículo 75.1 de las NNSS. Ordenanza Industrial-I.

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

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

Artículo 76.1 de las NNSS. Ordenanza Industrial-II

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

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

Cód. Validación: 47TEJWZ7KEP4SGSZLFG9TS6FT
Verificación: https://urbanismomairenaelalcor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 24



Código Seguro De Verificación	G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pílares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	17/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



6. Valoración de la incidencia de la ordenación del territorio.

Desde el punto de vista de la compatibilidad del planeamiento urbanístico en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras y servicios supramunicipales, recursos naturales básicos y en el sistema de asentamientos, como establece los arts. 2 y 52 de la LISTA es necesario precisar lo siguiente:

- a) La MP n.º 41 es compatible con los instrumentos de ordenación del territorio, y particularmente con el sistema de ciudades, el sistema de comunicaciones y transportes, los equipamientos, las infraestructuras y los servicios supramunicipales, y recursos naturales, como se puede comprobar en los planos núms. 1-4 del POTAUS.
- b) El objeto de la presente modificación, no forma parte de la red metropolitana ni el contenido de la misma afecta a infraestructura, vía de comunicación o recurso natural alguno perteneciente al sistema supramunicipal de elementos y bienes que prestan servicio a la aglomeración urbana de Sevilla o están protegidos desde el punto de vista medioambiental, territorial, paisajístico o patrimonial.
- c) Es importante señalar, además, que no incide esta Modificación del Planeamiento en aquellos terrenos que constituyen reservas de suelo para la puesta en marcha de propuestas, como son los casos de la Plataforma Viaria Multimodal de Los Alcores, así como de sus Intercambiadores, y de las áreas de oportunidad Mairena-El Viso destinadas a uso residencial R-22 o a uso empresarial E-15.

7. Viabilidad económica y estudio económico-financiero.

De conformidad con lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento, será necesario que el documento contenga un estudio económico-financiero. Al mismo tiempo, el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se recoge la necesidad de incorporar una memoria de viabilidad económica.

Por todo ello, se pone de manifiesto lo siguiente: el objetivo de la modificación del planeamiento general es completar la regulación de la dotación de garajes en dominios públicos y privados así como establecer medidas coordinadas en materia de aparcamiento con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible en vigor y el resto de normativa aplicable, siempre teniendo en cuenta que en la adecuación de los espacios se dé cumplimiento al conjunto de medidas de seguridad, salubridad y habitabilidad para los usuarios y/o ciudadanos del municipio. Con ello, se pretende justificar la innecesariedad de tal viabilidad económica ya que con este documento urbanístico se persigue una mejora urbanística de entornos residenciales, terciarios e industriales que amplifica las posibilidades y alternativas de uso en beneficio de la plurifuncionalidad, diversidad y complejidad del espacio urbano.

~ 18 ~

Cód. Validación: 47TEJNZ7KEP4SGSZLFNGTS6FT
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 24



Código Seguro De Verificación	60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pílares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	18/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



8. Resumen ejecutivo.

La Modificación consiste en

a) Medidas urbanísticas:

Art. 11.3 de las NNSS. Tipos de Usos.

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

Se establecen las siguientes categorías:

a) *Actuaciones convencionales de dotación de aparcamiento.*

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

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

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

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

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

3. Todas las actuaciones se registrarán por los siguientes principios rectores de intervención y, por lo tanto, deberán quedar plenamente justificados: la concentración y proporcionalidad del aparcamiento; la integración paisajística y protección del medio ambiente urbano; la supervisión técnica y conformidad facultativa de la adecuación urbanística, accesibilidad, salubridad, seguridad

~ 19 ~

Cód. Validación: 47TEJNZ7KEP4SGSZLFGTSGFT
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 24



Código Seguro De Verificación	G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	19/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



y señalización vial; la vigencia de los plazos determinados de conformidad con lo establecido en el Plan de Movilidad y/o en los acuerdos o convenios con los propietarios si fuere el caso. (...)

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

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

Artículo 41.2 de las NNSS. Ordenanza R-1.

“(….) Condiciones de uso: (...)

Uso característico: (...)

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

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

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

Artículo 42.3 de las NNSS. Ordenanza R-2.

Cód. Validación: 47TEJWZ7KEP4SGSZLFGTSGFT
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 24



Código Seguro De Verificación	60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pílares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	20/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



“(…) Condiciones de uso: (…)

Uso característico: (…)

Uso compatible: (…)

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

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

Artículo 43.3 de las NNSS. Ordenanza R-3.

“(…) Condiciones de uso: (…)

Uso característico: (…)

Uso compatible: (…)

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

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

Cód. Validación: 47TEJNZ7KEP4SGSZLFGTSGFT
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 24



Código Seguro De Verificación	60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pílares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	21/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



en todo caso una composición caracterizada por la reducción en altura de su sección transversal. (...)”

Artículo 45.2 de las NNSS. Ordenanza I-1.

“(…) Condiciones de uso: (...)

Uso característico: (...)

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

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

Artículo 46.2 de las NNSS. Ordenanza I-2.

“(…) Condiciones de uso: (...)

Uso característico: (...)

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

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

Artículo 73.1 de las NNSS. Ordenanza Residencial-I.

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

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

Artículo 75.1 de las NNSS. Ordenanza Industrial-I.

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

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

Artículo 76.1 de las NNSS. Ordenanza Industrial-II

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

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



Código Seguro De Verificación	60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaria	Página	22/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/60HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		





~ 23 ~

Código Seguro De Verificación	G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Patricia Cabello Pílares	Firmado	28/10/2024 13:53:05	
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41)", sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaría	Página	23/24	
Url De Verificación	https://portal1.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==			



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

Mairena del Alcor, 9 de septiembre de 2024. El Arquitecto de la APAL, D. José Manuel Jiménez Jiménez

Cód. Validación: 47TEJWZ7KEP4SGSZLFGTSGFT
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 24



Código Seguro De Verificación	G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:05
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 24 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre "Dotación de Aparcamientos II", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024. La Vicesecretaría	Página	24/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/G0HuA2Xq9YqnBVvpADJooQ==		



VANESSA ANTUNEZ PEREZ (1 de 1)
Firma electrónica
Fecha Firma: 23/07/2024
HASH: 52b10d47cc118b96a0f633dffc9023


AGENCIA PÚBLICA AL.
SERVICIOS URBANOS,
ACTIVIDADES Y URBANISMO

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

“DOTACIÓN de
APARCAMIENTOS II”

DOCUMENTO PARA CONSULTA PREVIA
VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo.
Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor



Cód. Validación: 3D9KQLQH52HLKZAPQ657AQDK
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 13

Código Seguro De Verificación	uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:52
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 13 páginas denominado "Valoración de Impacto en la Salud", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	1/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==		

- INDICE-

- 1) Introducción
- 2) Identificación de la Administración promotora del instrumento de planeamiento.
- 3) Ámbito de actuación, situación y emplazamiento, con cartografía adecuada.
- 4) Objetivo y justificación del instrumento de planeamiento. Principales acciones o ejes de actuación.
- 5) Descripción de las principales modificaciones del entorno urbano previstas y sus posibles afecciones demográficas, socioeconómicas, ambientales y sobre los estilos de vida.
- 6) Población (existente o prevista) potencialmente afectada por estas modificaciones.
- 7) Valoración de la relevancia de los potenciales impactos sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas. Medidas propuestas para optimizar dichos impactos.

Cód. Validación: 3D9KQLQH52HLKZAPQ657AQDK
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 13



Código Seguro De Verificación	uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:52
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 13 páginas denominado "Valoración de Impacto en la Salud", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	2/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==		

1) INTRODUCCIÓN.

De acuerdo con la Ley de Salud Pública de Andalucía, una Evaluación de Impacto en Salud (EIS) de un instrumento de planeamiento integra una Valoración de Impacto en Salud y un informe EIS. La Valoración de Impacto en Salud es el documento redactado por la persona promotora del instrumento de planeamiento urbanístico en el que identifica, caracteriza y valora los impactos que puede causar en la salud de la población, tomando decisiones al respecto a fin de optimizar los resultados. Por el contrario, el informe EIS es redactado por las autoridades sanitarias con el fin de evaluar el contenido de dicho documento.

Se redacta el presente documento de conformidad con el art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía. donde se establece que las administraciones promotoras de instrumentos de planeamiento podrán dirigirse al órgano competente para emitir el informe de evaluación del impacto en la salud, de conformidad con lo establecido en el artículo 5, para obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como, sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento que pretende tramitar.

2) IDENTIFICACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PROMOTORA DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

La Administración promotora es el Ayuntamiento de Mairena del Alcor sita en Plaza Antonio Mairena n.º 1 de Mairena del Alcor con CIF P4105800I.

3) ÁMBITO DE ACTUACIÓN, SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO, CON CARTOGRAFÍA ADECUADA.

La Modificación Parcial nº 41 afecta exclusivamente al suelo urbano. El suelo urbano está descrito en el plano de ordenación n.º 7 “Clasificación del suelo I- Suelo urbano y urbanizable” del Plan General de ordenación urbanística- Adaptación a la LOUSA de la NNSS que puede consultarse en el portal de transparencia municipal: https://transparencia.mairenadelalcor.es/export/sites/mairenadelalcor/es/transparencia/galleries/IND-50-/DOCUMENTOS-PGOU/plano1ordvig_clasificacionsueloi.pdf.

4) OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. PRINCIPALES ACCIONES O EJES DE ACTUACIÓN.

El objetivo de la Modificación Parcial nº 41 del PGOU – Adaptación a la LOUA de las NN.SS. Del Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor “DOTACIÓN de APARCAMIENTOS II” es la ampliación, mejora, adaptación funcional y adecuación urbanística de la dotación de aparcamientos tanto en el interior de las parcelas de uso privativo como en el espacio público renovando la regulación de los edificios exclusivos destinados a garaje

Cód. Validación: 309KQLQH52HLKZAPQ657AQDK
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 13



Código Seguro De Verificación	uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:52
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 13 páginas denominado "Valoración de Impacto en la Salud", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	3/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==		



(entre otras propuestas como las condiciones estéticas de edificios de uso exclusivo y, de nuevo, la incorporación en el texto normativo, de las dimensiones mínimas de la plaza de garaje) y mejorando el marco regulatorio de carácter especial de los usos de garaje de uso público o privado y el uso de las plantas primera de los edificios así como también la utilización de otras plantas de sótano distintas a la primera.

5) DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES MODIFICACIONES DEL ENTORNO URBANO PREVISTAS Y SUS POSIBLES AFECIONES DEMOGRÁFICAS, SOCIOECONÓMICAS, AMBIENTALES Y SOBRE LOS ESTILOS DE VIDA.

A. Entorno físico

Por sus características, la presencia humana ejerce gran influencia sobre la flora y la fauna. En cuento a la flora, destacan las especies ornamentales tanto en parques como en jardines y el naranjo amargo en calles. En lo referente a la fauna, destaca en este medio la pobreza de especies.

El centro y ensanche histórico suponen dos elementos representativos para el municipio. El centro histórico tiene un alto valor representativo y patrimonial por su consolidación próxima al castillo, y constituye el origen del asentamiento urbano de la población. El ensanche histórico representa la continuación y crecimiento del asentamiento urbano. Ambos se encuentran bien conservados. Son zonas urbanas compactas con viviendas unifamiliares en su mayoría y pocos espacios o zonas verdes. El Parque Olivar de Castillo, localizado en el antiguo olivar del edificio patrimonial, se presenta como uno de sus zonas verdes de mayor envergadura.

El casco urbano de Mairena del Alcor está caracterizado por una mezcla de arquitectura histórica y desarrollos más modernos. El núcleo antiguo de la ciudad incluye calles estrechas y sinuosas, plazas históricas y edificaciones de interés cultural y arquitectónico. Entre los edificios más emblemáticos se encuentran el Castillo de Luna, la Iglesia Parroquial de Santa María de la Asunción y varias casas palaciegas que reflejan el pasado histórico de la localidad.

El municipio cuenta con varios parques y jardines que proporcionan espacios de recreo y esparcimiento para la población. Entre ellos destacan el Parque Municipal y la Vía Verde de Los Alcores, un corredor verde que conecta varias localidades de la comarca y promueve actividades al aire libre como el senderismo y el ciclismo.

Mairena del Alcor está bien dotada de infraestructuras y servicios. Dispone de centros educativos, instalaciones deportivas, centros de salud y servicios sociales que atienden a las necesidades de sus habitantes. La Villa del Conocimiento y las Artes es un centro cultural y educativo que alberga la biblioteca pública, salas de exposiciones y espacios para actividades comunitarias.

El crecimiento urbano de Mairena del Alcor ha sido planificado para integrar nuevos desarrollos residenciales sin perder la esencia del entorno histórico. Se han promovido proyectos de construcción de viviendas que buscan satisfacer la demanda de la población local, manteniendo un equilibrio con la preservación del patrimonio histórico y cultural.

El entorno urbano de Mairena del Alcor está profundamente influenciado por sus tradiciones culturales, especialmente el flamenco. La localidad es famosa por el Festival de Cante Jondo Antonio Mairena, que atrae a numerosos visitantes y artistas cada año. Además, las fiestas locales como la Semana Santa y la Feria de Abril forman parte integral del calendario cultural y social del municipio.



Cód. Validación: 309KQLQH52HLKZAPQ657AQDK
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 13

Código Seguro De Verificación	uVhPoidYND6bAiHgnCIIdRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:52
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 13 páginas denominado "Valoración de Impacto en la Salud", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	4/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uVhPoidYND6bAiHgnCIIdRQ==		



La modificación de planeamiento no introduce cambios significativos en el entorno urbano físico, sin embargo, si mejora del paisaje urbano y de la visibilidad en el espacio público, no sobredimensionando el viario de aparcamientos de nuevo cuño. Sino todo lo contrario, adecuando los Acerados de las dimensiones establecidas por la normativa aplicable.

B. Entorno demográfico.

Mairena del Alcor cuenta con una población total de 24,125 habitantes, de los cuales 12,044 son hombres y 12,081 son mujeres, mostrando un equilibrio casi exacto entre ambos sexos (INE). El núcleo urbano principal es el área del municipio donde se concentra la mayor parte de la población. La pirámide de población es la siguiente:

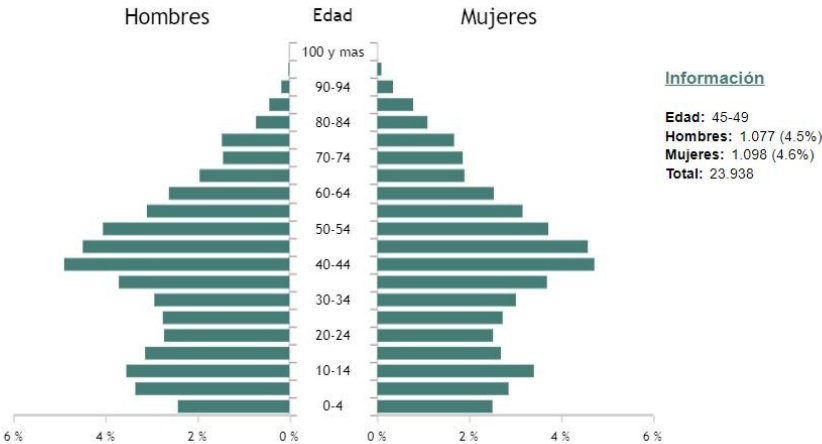


Figura nº 1. Pirámide de población en el municipio a 1 de enero de 2023.

La edad media de la población se encuentra entre los 45 y 49 años, lo que sugiere una población relativamente madura. Este dato implica que una gran parte de la población se encuentra en una etapa de vida donde probablemente tengan hijos que podrían estar en edad escolar o incluso haber comenzado a trabajar.

Aunque no se tienen datos detallados de la distribución exacta por edades más específicas, la información disponible indica que Mairena del Alcor tiene una estructura poblacional que incluye a una cantidad significativa de personas en su etapa media de vida. Esto puede influir en la demanda de servicios específicos, como atención sanitaria para adultos y programas de educación continua.

La densidad de población (figura 2) es mayor en el centro del casco urbano principal pero distribuido de forma heterogénea.



Código Seguro De Verificación	uVhPoidYND6bAiHgnCIIdRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:52
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 13 páginas denominado "Valoración de Impacto en la Salud", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	5/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uVhPoidYND6bAiHgnCIIdRQ==		



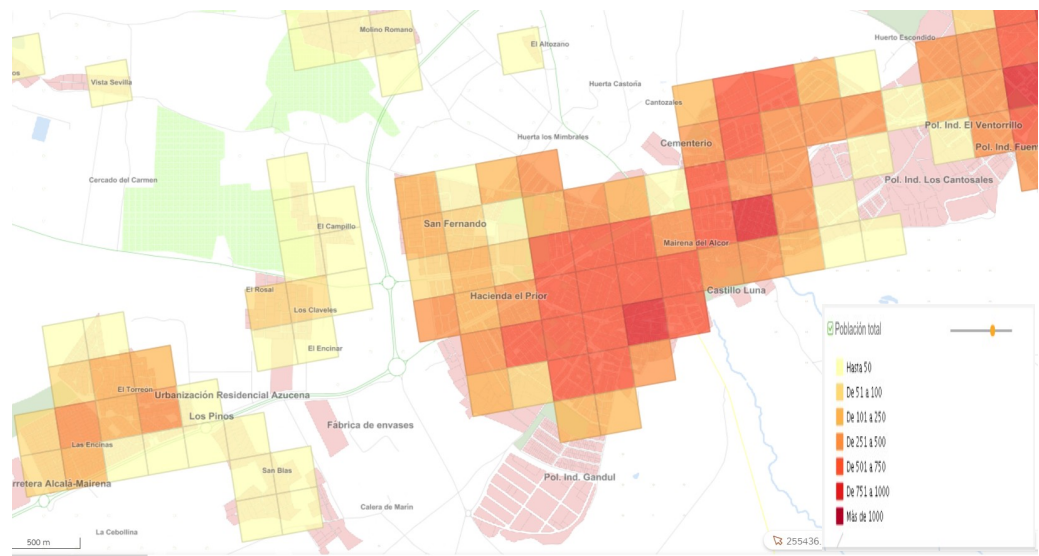


Figura nº2: Densidad de población (fuente: IECA).

La población de Mairena del Alcor ha experimentado cambios a lo largo de los años. La migración tanto hacia como desde la localidad puede estar influenciada por factores económicos, laborales y de calidad de vida. Las políticas municipales en materia de desarrollo urbano y servicios públicos pueden jugar un papel clave en atraer y retener a los residentes.

En resumen, Mairena del Alcor presenta un perfil demográfico de una localidad equilibrada en cuanto a género, con una población mayoritariamente en la mitad de su vida activa, lo que puede influir en la planificación de servicios y políticas locales (INE).

En relación con un posible impacto en la salud, no se detecta ninguna población especialmente vulnerable afectada directamente por la modificación. No se puede afirmar que afecta a una zona donde la población cuente con una edad media más alta que en el resto, incluso en algunas zonas no vive nadie siendo solo ámbitos de trabajo, los polígono.

El Ayuntamiento de Mairena de Alcor cuenta con un amplia variedad de documentos estratégicos donde recogen las principales necesidades y demandas de los ciudadanos de Mairena del Alcor para que sean tenidas en cuenta en la redacción del planeamiento general. En relación con la modificación de planeamiento analizada los documentos de referencia son la Agenda Urbana de Mairena del Alcor 2030 y el Plan de Movilidad Urbana Sostenible donde se han sido plasmadas las sugerencias y propuestas de la ciudadanía.

El PMUS establece entre sus propuestas de actuación las siguientes:

Plan de aparcamientos de disuasión integral de entrada al centro e intermodal, recomendándose la ubicación en la corona externa de entrada al centro histórico de Mairena del Alcor, proponiéndose tres: uno en la Zona Parque Ferial, otro en el Castillo y el tercero en la Zona Camino de las Minas.

❖ Zona regulada, a instaurar en zonas con alto déficit de aparcamiento y baja rotación, cuyo objetivo es mejorar la capacidad para aparcar de los residentes en la zona, y se pondrá en marcha sólo si lo pide la



Código Seguro De Verificación	uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:52
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 13 páginas denominado "Valoración de Impacto en la Salud", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	6/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==		



ciudadanía y especialmente los residentes en las zonas afectadas.

- ❖ Plan de adaptación de plazas para personas con movilidad reducida (PMR), ya que en la actualidad sólo el 0,41% de las plazas ofertadas están reservadas para este colectivo, cuando la tasa considerada suficiente es de al menos el 1% de las plazas, aunque el óptimo sería alcanzar el 2%.
- ❖ Adopción de medidas del aparcamiento para carga y descarga, evitando su sobreutilización, mediante propuestas como: aumento de plazas de carga y descarga en las zonas con mayor déficit de plazas, sensorización de las plazas de carga y descarga y revisión de las regulaciones horarias, ...

La Agenda Urbana recoge el plan de movilidad en la línea de actuación Línea de Actuación 2.6. Acciones que fomenten la movilidad urbana sostenible concretamente en la acción 2.6.1.

C. Entorno socioeconómico.

El entorno socioeconómico de Mairena del Alcor está influenciado por su proximidad a Sevilla, lo que facilita el acceso a oportunidades de empleo y servicios más amplios. La población local puede beneficiarse de este acceso mientras mantiene un estilo de vida en una localidad más pequeña y posiblemente más tranquila.

Los sectores productivos son:

- Agricultura: Es uno de los pilares económicos, destacando el cultivo de olivos, cereales y cítricos (especialmente naranjas).
- Industria: Predominan pequeñas y medianas empresas en manufactura y construcción.
- Servicios: El sector servicios, incluyendo comercio, hostelería y turismo, es crucial para la economía local.

El mercado laboral se ve influenciado por la proximidad a Sevilla, facilitando oportunidades de empleo fuera del municipio. Se han implementado iniciativas para reducir el desempleo y apoyar el emprendimiento local, aunque la tasa de desempleo sigue reflejando las tendencias regionales.

Mairena del Alcor dispone de una infraestructura educativa sólida, con varias escuelas primarias y secundarias, así como centros de formación profesional que preparan a los residentes para las demandas del mercado laboral local y regional.

El municipio cuenta con centros de salud que brindan atención médica primaria. Además, se desarrollan programas de salud pública enfocados en la prevención y el bienestar comunitario.

La cultura en Mairena del Alcor es rica y vibrante, especialmente conocida por su tradición flamenca. El Festival de Cante Jondo Antonio Mairena es un evento destacado. Además, se celebran numerosas festividades como la Semana Santa y la Feria de Abril, la más antigua de Andalucía, lo que atrae turismo y dinamiza la economía local.

El municipio está bien conectado por carretera con acceso a importantes autovías que conducen a Sevilla y otras ciudades. Aunque no dispone de estación de tren, el transporte por autobús regional asegura la conectividad.

Recientes proyectos de desarrollo urbano se han centrado en la mejora de espacios públicos, infraestructur

Cód. Validación: 309KQLQH52HLKZAPQ657AQDK
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 13



Código Seguro De Verificación	uVhPoidYND6bAiHgnCIIdRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:52
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 13 páginas denominado "Valoración de Impacto en la Salud", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	7/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uVhPoidYND6bAiHgnCIIdRQ==		



y la promoción del crecimiento sostenible. Esto incluye la creación de parques, áreas recreativas y sitios culturales.

La modificación afecta económicamente a la población ya que viene a aportar un valor añadido al Núcleo Patrimonial con un impacto positivo para el desarrollo económico municipal con la creación de empleos locales durante la construcción y operación y el aumento del turismo y de los ingresos locales.

6) POBLACIÓN (EXISTENTE O PREVISTA) POTENCIALMENTE AFECTADA POR ESTAS MODIFICACIONES.

La zona de aplicación de la modificación es prácticamente todo el suelo urbano, ya que el aparcamiento es uso terciario y está repartido por todo el casco urbano. Las medidas del aparcamiento afectan, como uso compatible, a las áreas (residenciales e industriales) de las ordenanzas R1, R2, R3, I-1, I-2, R-I, I-I, I-II. Es una modificación de carácter general y con efectos en el conjunto del suelo urbano.

Por tanto, se considera que la población afectada por la modificación es la totalidad existente en el municipio ya que se pretende construir un centro de convecciones que pasará a formar parte del sistema general de equipamientos comunitarios de municipio y por tanto los beneficios serán para todos los ciudadanos.

7) VALORACIÓN DE LA RELEVANCIA DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LAS POBLACIONES EXISTENTES Y/O PREVISTAS. MEDIDAS PROPUESTAS PARA OPTIMIZAR DICHOS IMPACTOS

Para la identificación, caracterización y valoración de los posibles determinantes de la salud afectados por el proyecto, inicialmente se realiza un análisis preliminar conforme a la metodología que se describe en el Manual para la Evaluación de Impacto en la Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía.

En un primer paso se procede a identificar los potenciales efectos del proyecto en los determinantes de la salud.

El objetivo de esta etapa, además de identificar los posibles determinantes de la salud afectados por el proyecto, es realizar una sencilla valoración de la relevancia de estos impactos como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población. En esta fase se detectan impactos significativos (S) o no significativos (NS). Para un impacto detectado como no significativo ya no sería necesario continuar valorando su posible afección sobre la salud de la población.

En primer lugar, se agrupan los determinantes de salud en razón de su afinidad con áreas de intervención del planeamiento urbanístico. Seguidamente se ordena en una lista de chequeo que permite realizar un análisis sistemático de las mismas analizando estos posibles impactos.

El contenido de la lista es cualitativo y se utilizan tres niveles en la gradación cualitativa del efecto que se está valorando en las columnas (alto, medio, bajo). Esta herramienta se basa en una evaluación puramente cualitativa y, como tal, sujeta a variabilidad personal o a diferentes puntos de vista en la valoración de hechos semejantes. Los contenidos que se valoran en las columnas son:

Cód. Validación: 309KQLQH52HLKZAPQ657AQDK
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 13



Código Seguro De Verificación	uVhPoidYND6bAiHgnCIIdRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:52
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 13 páginas denominado "Valoración de Impacto en la Salud", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	8/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uVhPoidYND6bAiHgnCIIdRQ==		



- **Probabilidad:** Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.
- **Intensidad:** Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.
- **Permanencia:** Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

A continuación se expone una lista de chequeo y el análisis para la Modificación Parcial nº 41 del PGOU – Adaptación a la LOUA de las NN.SS. Del Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor por partes:

ZONAS VERDES/ESPACIOS VACIOS/ESPACIOS USO PÚBLICO:

<i>El instrumento de planeamiento introduce modificaciones en...</i>	<i>PROBABILIDAD</i>	<i>INTENSIDAD</i>	<i>PERMANENCIA</i>	<i>GLOBAL</i>
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas.	bajo	bajo	bajo	NS
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	bajo	bajo	bajo	NS
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto de isla de calor.	bajo	bajo	bajo	NS
4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	bajo	bajo	bajo	NS
5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).	bajo	bajo	bajo	NS
6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.	bajo	bajo	bajo	NS

El instrumento de planeamiento no afecta a los espacios naturales, zonas verdes o instalaciones deportiva o distribución de especies de riesgo en alergias por polen en espacios naturales. El cementerio es un lugar de lugar de concurrencia pública y la modificación lo amplía pero no modifica ni su existencia ni su distribución en el municipio.

Se podría pensar que la modificación incentivará el uso del transporte privado, sin embargo, se fomenta la reducción de gases de efecto invernadero a la hora de disponer progresivamente más plazas con acceso a puntos de recarga eléctrica y otras reservadas solo para vehículos híbridos y eléctricos. Por tanto, la modificación no hace que el municipio sea más vulnerable a la olas de calor por efecto de isla de calor.

La modificación no tiene influencia en zonas de ocio o de usos recreativos y no modifica la relación entre espacios públicos y privados en relación con los usos del suelo a nivel macro.

Cód. Validación: 309KQLQH52HLKZAPQ657AQDK
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 13



Código Seguro De Verificación	uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:52
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 13 páginas denominado "Valoración de Impacto en la Salud", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	9/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==		



MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS:

El instrumento de planeamiento introduce modificaciones en...	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	bajo	bajo	bajo	NS
2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor.	bajo	bajo	bajo	NS
3. Accesibilidad a transporte público.	bajo	bajo	bajo	NS
4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	bajo	bajo	bajo	NS
5. Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.	bajo	bajo	bajo	NS
6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	bajo	bajo	bajo	NS

Los vehículos son los objetos tractores de esta modificación, sin embargo, la modificación no habilita o posibilita la existencia de una mayor cantidad de coches en el municipio sino una reordenación del estacionamiento de los mismos desalojando, como se ha dicho anteriormente, del espacio público. Por tanto, no se considera impacto negativo en este sentido. Por tanto, la modificación no tiene impacto en la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles ya que no supone un aumento en la afluencia de vehículos a la zona.

No presenta infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor ni hace ninguna referencia a la accesibilidad al transporte público, servicios sociales, educativos y/o sanitarios, ni a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.

Sin embargo, y aunque no afecta directamente a ninguno de los aspectos analizados, cabe destacar que tanto acerados como aparcamientos se proyectarán adaptados, señalizados y con las condiciones óptimas para su uso a cualquier hora del día, desde el punto de vista del viandante, paseante o vecino. Pero incluso también la creación de estos espacios de estacionamiento repartidos por los distintos barrios, facilitará la llegada en vehículo y acceso al resto de equipamientos privados y públicos del municipio a personas que se desplacen desde otras localizaciones más alejadas. Lo que redundará en una mejor ordenación de los espacios y racionalización del tráfico rodado y peatonal.

Cód. Validación: 3D9KQLQH52HLKZAPQ657AQDK
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 13



Código Seguro De Verificación	uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pílares	Firmado	28/10/2024 13:53:52
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 13 páginas denominado "Valoración de Impacto en la Salud", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	10/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==		



DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO:

<i>El instrumento de planeamiento introduce modificaciones en...</i>	<i>PROBABILIDAD</i>	<i>INTENSIDAD</i>	<i>PERMANENCIA</i>	<i>GLOBAL</i>
1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	bajo	bajo	bajo	NS
2. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	medio	bajo	bajo	NS
3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	bajo	bajo	bajo	NS
4. Habitabilidad y/o diseño de vías de comunicación de uso peatonal.	bajo	bajo	bajo	NS
5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	bajo	bajo	bajo	NS
6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).	bajo	bajo	alto	NS

La actuación no modifica ni altera la existencia y localización de viviendas de promoción pública, ni la disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías. Tampoco influye en la densidad y conectividad en la ocupación del suelo ni en la habitabilidad y/o diseño de vías de comunicación de uso peatonal u ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.

METABOLISMO URBANO:

<i>El instrumento de planeamiento introduce modificaciones en...</i>	<i>PROBABILIDAD</i>	<i>INTENSIDAD</i>	<i>PERMANENCIA</i>	<i>GLOBAL</i>
1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación físicos/químicos del aire a población.	bajo	bajo	bajo	NS
2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	bajo	bajo	bajo	NS
3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	bajo	bajo	bajo	NS
4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	bajo	bajo	bajo	NS
5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	bajo	bajo	bajo	NS

Cód. Validación: 309KQLQH52HLKZAPQ657AQDK
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 13



Código Seguro De Verificación	uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:52
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 13 páginas denominado "Valoración de Impacto en la Salud", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	11/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==		



6. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	bajo	bajo	bajo	NS
---	------	------	------	----

La modificación amplía la zona del cementerio y por tanto la posibilidad de la construcción de nuevo nicho en vertical. La construcción de estos nichos conlleva la prevención de producción de olores por la descomposición por lo que la buena ejecución de las obras no debe generar fuentes de contaminación físicas/químicas del aire ni afectar a la calidad y/o disponibilidad del agua para consumo. La modificación no introduce cambios en la cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población, redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos, alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales, o cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.

CONVIVENCIA SOCIAL:

El instrumento de planeamiento introduce modificaciones en...	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	bajo	bajo	bajo	NS
2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	bajo	bajo	bajo	NS
3. La habitabilidad del entorno urbano.	bajo	bajo	bajo	NS
4. El empleo local y el desarrollo económico.	bajo	bajo	bajo	NS
5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)	bajo	bajo	bajo	NS
6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.	bajo	bajo	bajo	NS

La modificación no tiene afección ni introduce ningún cambio sobre el volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social, ni los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo, ni la habitabilidad del entorno urbano, ni el empleo local y el desarrollo económico, la estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...) o viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.

Cód. Validación: 3D9KQLQH52HLKZAPQ657AQDK
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 13



Código Seguro De Verificación	uVhPoidYND6bAiHgnCIIdRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pílares	Firmado	28/10/2024 13:53:52
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 13 páginas denominado "Valoración de Impacto en la Salud", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	12/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uVhPoidYND6bAiHgnCIIdRQ==		



OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN:

El instrumento de planeamiento introduce modificaciones en...	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.	bajo	bajo	bajo	NS
2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	bajo	bajo	bajo	NS
3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	bajo	bajo	bajo	NS
4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	bajo	bajo	bajo	NS
5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.	bajo	bajo	bajo	NS
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona	bajo	bajo	bajo	NS

Ninguno de los aspectos se encuentran afectados por la modificación.

Según el Manual para la Evaluación de Impacto en la Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía en los casos en que la identificación de impactos en la salud de las áreas de intervención del instrumento de planeamiento permita descartar la existencia de impactos significativos en la salud, no será preciso continuar realizando ningún análisis más exhaustivo. De esta forma no se considera continuar el análisis para las zonas de afección de la modificación.

5.- CONCLUSIONES.

El análisis preliminar no detecta impactos que puedan afectar a la salud de la población, por lo que se puede determinar que **la Modificación N.º 41 de la NN.SS. del PGOU – Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. De Planeamiento urbanístico de Mairena del Alcor no tienen incidencia en la salud.**

Mairena del Alcor, a la fecha de la firma digital.
La técnico de la APAL

Dña. Vanessa Antúnez Pérez
Lda. Ciencias Ambientales y Ciencias Químicas.

Cód. Validación: 3D9KQLQH52HLKZAPQ657AQDK
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 13



Código Seguro De Verificación	uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:53:52
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 13 páginas denominado "Valoración de Impacto en la Salud", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	13/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uVhPoidYND6bAiHgnCIdRQ==		



Fecha: <la de la firma electrónica>
Ntra. Ref.: EIS 61-24/24-SE-CPU-012
Su Ref.: PCP/aru
Asunto: Modificación Puntual núm 41 de las Normas Subsidiarias

EXCMO AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR
Area de Urbainismo
Plaza Antonio Mairena, 1
41510- Mairena del Alcor (Sevilla).

En contestación a su solicitud de consultas previas y cribado de fecha 26/07/2024 dentro del trámite previsto en el artículo 13 del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, modificado por el *Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía*, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento “*Modificación nº 41 del PGOU sobre tal cuestión*”. Se realizan las siguientes apreciaciones:

Según la entidad promotora, la modificación propuesta se corresponde con las siguientes actuaciones:

Ampliación, mejora, adaptación funcional y adecuación urbanística de la dotación de aparcamientos tanto en el interior de las parcelas de uso privativo como en el espacio público. Renovando la regulación de los edificios exclusivos destinados a garaje y mejorando el marco regulatorio de carácter especial de los usos de garaje de uso público o privado y el uso de las plantas primera de los edificios, así como también la utilización de otras plantas de sótano distintas de la primera. Todo lo cual va a conllevar:

1. Mejoras en el acerado, adecuándolo a las dimensiones establecidas por la normativa, ligado a la calzada del sistema viario, los espacios libres y las zonas verdes de las zonas residenciales, terciarias o industriales, englobándose en un tratamiento integral para dar mejor servicio y accesibilidad a los ciudadanos en operaciones y actividades diarias que requieran el desplazamiento a pie, la práctica deportiva, el descanso o la estancia, las visitas o paseos.
2. Dotación de aparcamiento público que contemple zonas de carga y descarga, aparcamiento reservado para motocicletas, otros vehículos especiales y bicicletas en una proporción mayor.
3. Reubicación de actividades sociales y económicas instaladas en otros ámbitos del municipio.

Avenida Luis Montoto 87 – 89. 41071 Sevilla
Telf: 955 00 68 00
dt.se.csalud@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	REGINA MARIA SERRANO FERRERO	FECHA	26/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTBCMNA7ECA8LMZ86KB8PMGN3C	PÁGINA	1/3	



4. Flexibilización de las condiciones urbanísticas a los nuevos emprendedores e impulsores de acciones de carácter social, medioambiental, solidario, deportivo o cultural, para impulsar su localización en distintos ámbitos de la trama urbana.
5. Adaptación de plazas para personas con movilidad reducida.
6. Optimizar los espacios públicos, mejorar la red de tráfico rodado y preservar el medio ambiente urbano.
7. Optimización del aprovechamiento urbanístico en el interior de las parcelas, que redunde en una mayor rentabilidad y eficiencia del uso de los espacios privativos.
8. En el espacio público, mejorándolo a través de descontaminación visual, plazas con tratamiento vegetal.

Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta dirección general, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro **parecer** es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista **no tiene que someterse** al procedimiento de evaluación de impacto en salud, por lo que no será necesario que soliciten informe a esta administración sanitaria durante la tramitación del planeamiento, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.
- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.

La comprobación de estas condiciones se efectuará mediante la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.

No obstante lo anterior se recuerda que, de acuerdo con la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, en su nueva redacción dada por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, sólo están sometidos a EIS:

- 1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	REGINA MARIA SERRANO FERRERO	FECHA	26/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTBCMNA7ECA8LMZ86KB8PMGN3C	PÁGINA	2/3	



- 2.º Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 3.c) del artículo 56 de la Ley 16/2011.
- 3.º Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos.
- 4.º Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores.

LA DELEGADA TERRITORIAL DE SALUD Y CONSUMO

Fdo: Regina Serrano Ferrero

Avenida Luis Montoto 87 – 89. 41071 Sevilla
Telf: 955 00 68 00
dt.se.csalud@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	REGINA MARIA SERRANO FERRERO	FECHA	26/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTBCMNA7ECA8LMZ86KB8PMGN3C	PÁGINA	3/3	

VANESSA ANTUNEZ PEREZ (1 de 1)
TECNICO MEDIO AMBIENTE
Fecha Firma: 22/12/2023
HASH: 32d70d47cc118c95a0f18633d9f69023
SE
SERVICIO DE
SERVICIOS
URBANOS
Y
URBANISMO
MAIRENA DEL
ALCOR

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

““DOTACIÓN de
APARCAMIENTOS II””

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
-Simplificada-

Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo.
Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor



Cód. Validación: 3CAHT2PAFQL4PQZ9R6X665NM
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 12

Código Seguro De Verificación	gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:54:38
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 12 páginas denominado "Documento Ambiental Estratégico", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	1/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==		



- INDICE -

- 1) Objetivos de la modificación.
- 2) Alcance y contenido de la modificación y alternativas consideradas.
- 3) Desarrollo previsible de la modificación.
- 4) Caracterización de la situación del medio ambiente del territorio afectado.
- 5) Efectos ambientales de la modificación.
- 6) Efectos sobre planes sectoriales y territoriales.
- 7) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- 8) Selección de la alternativa contemplada.
- 9) Medidas para prevenir, reducir y/o corregir los efectos negativos en el medio ambiente derivados de la aplicación de la modificación.
- 10) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- 11) Medidas para el seguimiento ambiental de la modificación.

Cód. Validación: 3CAHT2PAFQL4PQ2E9R6X665NM
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 12



Código Seguro De Verificación	gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:54:38
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 12 páginas denominado "Documento Ambiental Estratégico", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	2/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==		



1.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

El objetivo de la Modificación Parcial nº 41 del PGOU – Adaptación a la LOUA de las NN.SS. Del Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor “DOTACIÓN de APARCAMIENTOS II” es la ampliación, mejora, adaptación funcional y adecuación urbanística de la dotación de aparcamientos tanto en el interior de las parcelas de uso privativo como en el espacio público renovando la regulación de los edificios exclusivos destinados a garaje (entre otras propuestas como las condiciones estéticas de edificios de uso exclusivo y, de nuevo, la incorporación en el texto normativo, de las dimensiones mínimas de la plaza de garaje) y mejorando el marco regulatorio de carácter especial de los usos de garaje de uso público o privado y el uso de las plantas primera de los edificios así como también la utilización de otras plantas de sótano distintas a la primera.

2.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN Y ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

La Modificación Parcial nº 41 que se describe en este documento, según documento urbanístico redactado para dicha modificación, consiste en:

Art. 11.3 de las NNSS. Tipos de Usos: “(...) Tipo C. Garajes-aparcamientos (...) La dimensión mínima de la plaza será de 2,20 m. x 4,50 m., siempre que no se establezca regulación al respecto en el Código Técnico de la Edificación. (...) Se establecen las siguientes categorías:

a) Actuaciones convencionales de dotación de aparcamiento.

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

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

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

1. Estar ubicadas en alguno de los principales ámbitos delimitados por el PMUS, especialmente en las zonas céntricas “Casco Urbano”, “Ronda Sur”, “Paseo” o en otras como son las zonas periféricas denominadas “Este”, “Oeste” y “Sur”.
2. Su puesta en marcha vendrá motivada por la saturación y congestión de las vías públicas y se valorará la cercanía o proximidad a los principales ejes de acceso y circulación del municipio, centros de actividad socioeconómica y a las dotaciones urbanas (equipamientos comunitarios, servicios públicos y espacios libres) que generan mayor flujo de personas y vehículos.
3. Todas las actuaciones se registrarán por los siguientes principios rectores de intervención y, por lo tanto, deberán quedar plenamente justificados: la concentración y Proporcionalidad del aparcamiento; la integración paisajística y protección del medio ambiente urbano; la supervisión técnica y conformidad facultativa de la adecuación urbanística, accesibilidad, salubridad, seguridad y



Cód. Validación: 3CAHT2PAFQL4PQ2E9R6X665NM
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 12

Código Seguro De Verificación	gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:54:38
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 12 páginas denominado "Documento Ambiental Estratégico", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	3/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==		



señalización vial; la vigencia de los plazos determinados de conformidad con lo establecido en el Plan de Movilidad y/o en los acuerdos o convenios con los propietarios, si fuera el caso. (...)”

Art. 14.1 de las NNSS. Sótanos y edificaciones de servicio:
“Podrá autorizarse una planta de sótano o semisótano siempre que no supere un metro la altura desde la cara inferior del forjado del techo del sótano hasta la cota de rasante de la calle medida en cualquier punto de esta. Además, por debajo de la misma, se permitirá más de una planta destinada a la dotación de aparcamiento (más las construcciones de servicio que fueren necesarias, inherentes al uso y al destino del edificio) y siempre que quede suficientemente justificada la compatibilidad de la intervención con las condiciones de tutela del patrimonio arqueológico, sujeto a las correspondientes medidas reglamentarias de cautela; y a las condiciones de protección del acuífero y salvaguarda de las características geológicas e hidrológicas del terreno (...)”

Artículo 41.2 de las NNSS. Ordenanza R-1. “(...) Condiciones de uso: (...) Uso característico: (...) Uso compatible: (...) Terciario Tipo C.
En edificio exclusivo para actividades de asociaciones sin ánimo de lucro, hermandades y aquellas que posean la declaración de utilidad pública e interés social; incluso se permitirán actuaciones destinadas a albergar actividades destinadas exclusivamente a la dotación de aparcamientos.
Las condiciones estéticas singulares de los edificios exclusivos deberán ceñirse a lo establecido en el esquema de la figura nº 2 de la presente Modificación de Planeamiento (41). En él se definen las dimensiones mínimas de los cuerpos principal y central del plano de fachada así como la altura, posición y avance de los voladizos. Es de especial importancia señalar que, en aquellos casos en los que esté suficientemente justificada la necesidad de construir un cuerpo central de fachada, este estará siempre separado -a la distancia indicada- de los linderos de las edificaciones colindantes y mantendrá en todo caso una composición caracterizada por la reducción en altura de su sección transversal. (...)”

Artículo 42.3 de las NNSS. Ordenanza R-2. “(...) Condiciones de uso: (...) Uso característico: (...) Uso compatible: (...) Terciario Tipo C.
En edificio exclusivo para actividades de asociaciones sin ánimo de lucro, hermandades y aquellas que posean la declaración de utilidad pública e interés social; incluso se permitirán actuaciones destinadas a albergar actividades destinadas exclusivamente a la dotación de aparcamientos.
Las condiciones estéticas singulares de los edificios exclusivos deberán ceñirse a lo establecido en el esquema de la figura nº 2 de la presente Modificación de Planeamiento (41). En él se definen las dimensiones mínimas de los cuerpos principal y central del plano de fachada así como la altura, posición y avance de los voladizos. Es de especial importancia señalar que, en aquellos casos en los que esté suficientemente justificada la necesidad de construir un cuerpo central de fachada, este estará siempre separado -a la distancia indicada- de los linderos de las edificaciones colindantes y mantendrá en todo caso una composición caracterizada por la reducción en altura de su sección transversal. (...)”

Cód. Validación: 3CAHT2PAFQL4PQZ9R6X665NM
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 12



Código Seguro De Verificación	gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:54:38
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 12 páginas denominado "Documento Ambiental Estratégico", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	4/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==		



Artículo 43.3 de las NNSS. Ordenanza R-3. “(...) Condiciones de uso: (...) Uso característico: (...) Uso compatible: (...) Terciario Tipo C.

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

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

Artículo 45.2 de las NNSS. Ordenanza I-1. “(...) Condiciones de uso: (...) Uso característico: (...) Uso compatible: (...) y Terciario Tipo C.

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

Artículo 46.2 de las NNSS. Ordenanza I-2. “(...) Condiciones de uso: (...) Uso característico: (...) Uso compatible: (...) y Terciario Tipo C.

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

Artículo 73.1 de las NNSS. Ordenanza Residencial-I.

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

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

Artículo 75.1 de las NNSS. Ordenanza Industrial-I.

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

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

Artículo 76.1 de las NNSS. Ordenanza Industrial-II

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

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

Cód. Validación: 3CAHT2PAFQL4PQZ9R6X665NM
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 12



Código Seguro De Verificación	gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:54:38
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 12 páginas denominado "Documento Ambiental Estratégico", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	5/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==		



Las alternativas de ordenación serían:

- Alternativa nº 1: Consistiría en el mantenimiento de la regulación existente, solo incorporando nuevamente las dimensiones mínimas de las plazas de garaje en el interior de las parcelas, con el objetivo del restablecimiento de la mínima reserva de aparcamiento.
- Alternativa nº 2: La Modificación de Planeamiento nº 41 consistiría en la propuesta descrita en el apartado nº 5 de la presente Memoria. Es decir, la regulación de los aparcamientos de iniciativa pública (vinculadas a la programación prevista en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible) y el resto (con arreglo a las innovaciones a introducir en las correspondientes ordenanzas municipales de licencias urbanísticas y de entrada de vehículos), la incorporación del uso exclusivo de garaje en aquellos edificios que se proyecten en las zonas urbanas R1, R2 y R3 (además, de desarrollar las condiciones estéticas de tales edificios también destinados en la actualidad a la puesta en marcha de actividades ligadas a las asociaciones de utilidad pública e interés social) y extender el uso compatible de garaje a las otras plantas sótano por debajo de la primera así como, en altura, a la planta primera de los edificios. Al mismo tiempo, se incorporan al marco normativo nuevamente las dimensiones mínimas de las plazas de garaje en el interior de las parcelas, con el objetivo del restablecimiento de la mínima reserva de aparcamiento.
- Alternativa nº 3: La Modificación de Planeamiento nº 41 consistiría únicamente en la incorporación del uso exclusivo de garaje en aquellos edificios que se proyecten en las zonas urbanas R1, R2 y R3 (además, de desarrollar las condiciones estéticas de tales edificios también destinados en la actualidad a la puesta en marcha de actividades ligadas a las asociaciones de utilidad pública e interés social) y extender el uso compatible de garaje a las otras plantas sótano por debajo de la primera así como, en altura, a la planta primera de los edificios.

3) DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.

Esta modificación será de aplicación inmediata una vez que sea informada y aprobada por los organismos correspondientes.

4) CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DEL TERRITORIO AFECTADO.

La Modificación Parcial nº 41 afecta exclusivamente al suelo urbano.

Las zonas urbanas están extendidas ampliamente en la zona de Los Alcores. Se extienden en un 6,40 % del territorio municipal (en 2003) y el principal centro urbano, junto con las numerosas urbanizaciones del término ocupa una parte importante de estos terrenos. Salvo ciertos caseríos, cortijos y molinos históricos, no existen importantes infraestructuras en la Campiña, a excepción de la EDAR.

El núcleo urbano principal es el área del municipio donde se concentra la mayor parte de la población. Se encuentra enmarcado en el sureste del Alcor, donde en sus orígenes buscaban tierras llanas y fértiles para su explotación agrícola, tanto de cultivos herbáceos como arbóreos de secano y regadío.



Cód. Validación: 3CAHT2PAFQL4PQ2E9R6X665NM
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 12

Código Seguro De Verificación	gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:54:38
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 12 páginas denominado "Documento Ambiental Estratégico", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	6/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==		



El centro y ensanche histórico suponen dos elementos representativos para el municipio. El centro histórico tiene un alto valor representativo y patrimonial por su consolidación próxima al castillo, y constituye el origen del asentamiento urbano de la población. El ensanche histórico representa la continuación y crecimiento del asentamiento urbano. Ambos se encuentran bien conservados.

Por sus características, la presencia humana ejerce gran influencia sobre la flora y la fauna. En cuanto a la flora, destacan las especies ornamentales tanto en parques como en jardines y el naranjo amargo en calles. En lo referente a la fauna, destaca en este medio la pobreza de especies.

Una significativa porción de los animales urbanos son eurioicos (gran amplitud ecológica), ubiquestas y relativamente xerófilos, que aprovechan la gran disponibilidad de alimento y refugios que proporciona el hombre. Entre la avifauna son comunes la paloma (*Columba sp*), el gorrión común (*Passer domesticus*) y el vencejo común (*Apus apus*). Los reptiles presentes son especies rupícolas, adaptadas a vivir en los muros artificiales de las construcciones urbanas, tal es el caso de la lagartija ibérica (*Padarcis hispanica*) y la salamanquesa común (*Tarentola mauritanica*). Entre los mamíferos se encuentran el ratón común (*Mus musculus*) y la rata común (*Rattus norvegicus*).

Dentro de la fauna cabe destacar que existen en la zona de estudio varias especies catalogadas como especie de interés especial por la Junta de Andalucía. El Cernícalo Primilla (*Falco naumanni*) presente en el medio urbano y Vega, el aguilucho lagunero (*Circus aeruginosus*) presente en plantaciones de trigo, la salamanquesa común (*Tarentola mauritanica*) presente en cualquier lugar, la lagartija colilarga (*Psammotriton algirus*) presente en campo abierto, la culebra de herradura (*Coluber hippocrepis*) presente en olivares y la ranita meridional (*Hyla meridionalis*) presente en lagunas son vertebrados amenazados en Andalucía catalogados desde el año 2003 (los grados de amenaza corresponden a los utilizados en la Ley 8/2003) y todos ellos están presente en el municipio. Especial mención se debe hacer del Cernícalo Primilla ya que se encuentra dentro del “Plan de recuperación y conservación de la flora y la fauna amenazada” de la Junta de Andalucía. Estos ejemplares se encuentran en las inmediaciones del Castillo de Mairena dando mayor valor al complejo arquitectónico.

Para una caracterización ambiental clara del centro urbano, zona donde se ubican las parcelas objeto de la modificación, se puede hacer uso de una serie de criterios evaluables como bajo, medio, alto o muy alto desde un punto de vista ambiental, que tendrán para la una relevancia concreta. Los criterios que se han definido son los siguientes:

- a) Singularidad (A): presencia de elementos o características que hacen única la unidad, grado de diferenciación, rareza. *MEDIA*.
- b) Representatividad (B): capacidad de representar a espacios cuya diversidad ambiental sea característica de un ámbito o región. Existencia de elementos o eventos culturales representativos para la sociedad. *ALTA*.
- c) Biodiversidad (C): relacionado con la variabilidad y proporción de los organismos vivos existentes en el ecosistema terrestre o acuático de la zona. Se encuentra relacionado con el grado de madurez de la zona, valorando la vulnerabilidad de la misma. *MUY ALTA*.
- d) Grado de conservación (D): hace referencia al estado de mantenimiento o preservación



Cód. Validación: 3CAHT2PAFQL4PQ2E9R6X665NM
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 12

Código Seguro De Verificación	gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:54:38
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 12 páginas denominado "Documento Ambiental Estratégico", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	7/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==		



- de una zona. *MUY ALTA*.
- e) Hidrología (E): importancia relativa de las aguas superficiales y subterráneas de la zona, valorando su calidad, grado de explotación y riesgos asociados. *BAJA*.
- f) Valor visual (F): expresión visual de la unidad, valor estético, fragilidad y calidad. *ALTA*.
- g) Valor patrimonial (G): presencia de restos o yacimientos paleontológicos o arqueológicos, además del aprecio social de determinadas tradiciones, valores históricos, religiosos, científico-educativo, etc., asociado a la unidad. También se tiene en consideración su grado de conservación. *MUY ALTA*.
- h) Valor socioeconómico (H): interés social, económico y recreativo de la unidad. Perspectivas económicas y valor productivo según actividades económicas en la zona de estudio. *MUY ALTA*.
- i) Valor agrológico (I): existencia o presencia de suelos de uso agrario y su valoración agrológica desde un punto de vista productivo. *MUY ALTA*.
- j) Bienestar ambiental (J): condiciones ambientales desde el punto de vista del desarrollo de la calidad de vida de las personas. *MEDIO*.
- k) Grado de naturalidad (K): hace referencia al grado de transformación de la zona y los cambios sufridos, ya sean cambios positivos o negativos. Es decir, qué medida se ha modificado el territorio de su estado inicial. *MUY BAJA*.

5) EFECTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación nº 41 que se estudia en este documento presenta como potencial impacto la eficiencia en el diseño del espacio urbano y las alternativas para la optimización del suelo en aras de una mejor dotación de aparcamiento. Aliviará y descongestionará el tráfico en los ámbitos urbanos de nuestro municipio al propiciar el desarrollo y colmatación interior de las manzanas con mejoras, entre otras, de previsión de aparcamiento en el subsuelo o en superficie de los mayoritarios espacios residenciales con tipologías de vivienda colectiva con usos terciarios compatibles. Y de manera complementaria la presente Modificación, según las características urbanísticas de las determinadas unidades vecinales y núcleos industriales, aportará mayor flexibilidad a la previsión de aparcamientos en el interior de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar y locales de pequeña o mediana superficie. La previsión de aparcamiento público vendrá acompañada de mejoras de “compatibilidad y eficiencia en la frecuencia e intensidad de uso” a la vez que son el soporte básico del estacionamiento y parada de los vehículos ligados a las actividades económicas y a los agentes afectados directamente por la modificación: residentes, no residentes, empresarios, trabajadores, clientes, proveedores, representantes y comerciales, etc. Todo ello, supondrá un beneficio a la hora de prestar un mejor servicio a los ciudadanos primando el acceso de todos a los bienes de dominio público o privado; lo que garantizará, en consecuencia, su calidad y plurifuncionalidad. La propuesta será más beneficiosa allí donde la presencia del vehículo sea mayor, donde existe mayor densidad de habitantes (o la tipología de vivienda consuma menos

Cód. Validación: 3CAHT2PAFQL4PQZ9R6X665NM
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 12



Código Seguro De Verificación	gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:54:38
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 12 páginas denominado "Documento Ambiental Estratégico", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	8/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==		



suelo) o donde exista concentración de flujos debido a las actividades económicas (por ejemplo en ejes comerciales) o confluencia en periodos o tramos horarios concretos en torno a grandes equipamientos o servicios del municipio.

Todo ello repercutirá positivamente en mejoras en las reservas obligatorias existentes, de acuerdo con el marco legal establecido, de las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida; en una mejor adecuación de los espacios donde confluyan plazas de aparcamientos públicos con un nuevo trazado de autobús urbano. Y en una dotación de aparcamientos públicos que contemple zonas de carga y descarga, aparcamiento reservado para motocicletas, otros vehículos especiales y bicicleta en una proporción mayor.

Además, aparece un nicho económico y de empleo sobre la gestión y mantenimiento de edificios exclusivos de garajes o de ampliación de las actividades ya existentes en edificios ligados a comunidades de propietarios. Y por otro, hay que destacar que la liberación del espacio disperso hoy dedicado al estacionamiento de coches (en favor de la concentración) podría favorecer estrategias socio-económicas para la implantación de otras actividades que requieran mayor prestancia y vinculación a un espacio urbano donde se prime la calidad del paisaje y el ambiente.

Lo expuesto anteriormente redundará en la preservación del medio ambiente y del paisaje urbano, para mayores cotas de bienestar social y calidad de vida de los ciudadanos en las calles de municipio por lo tanto se considera que tendrá un impacto positivo.

Como impacto negativo se podría pensar en el uso del vehículo a motor. Los vehículos son los objetos tractores de esta modificación, sin embargo, la modificación no habilita o posibilita la existencia de una mayor cantidad de coches en el municipio sino una reordenación del estacionamiento de los mismos desalojando, como se ha dicho anteriormente, del espacio público. Por tanto, no se considera impacto negativo en este sentido.

Vistas las consideraciones previas, en conclusión y de forma global, se puede decir que las tres alternativas planteadas tienen los mismos efectos ambientales.

6) EFECTOS SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.

La Modificación N.º 41 afecta al Plan de Movilidad Urbana Sostenible. En el Plan de actuación de este documento, el punto 3 recoge el plan de estacionamiento que se propone para el municipio por lo que tendrá que ser revisado para se acomode a los nuevos condicionantes del espacio público que la modificación plantea.

7) MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

En aplicación del art. 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la actuación no está exenta de Evaluación Ambiental Estratégica ya que no es un plan especial de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía ni un estudio de detalle o instrumento complementario. Según el art. 40.4.a) de la misma Ley se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada

Cód. Validación: 3CAHT2PAFQL4PQ2E9R6X665NM
Verificación: <https://urbanismomairenaelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 12



Código Seguro De Verificación	gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:54:38
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 12 páginas denominado "Documento Ambiental Estratégico", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaría.	Página	9/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==		



las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 40.2, conforme a la definición que de las mismas establece el artículo 5.2.f) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental que establece que una modificación menor es aquella cuyos cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

La Modificación Parcial nº 41 del PGOU – Adaptación a la LOUA de las NN.SS. Del Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor “DOTACIÓN de APARCAMIENTOS II” debe someterse a Evaluación Ambiental Simplificada ya que es aplicable la definición de modificación menor de un instrumento de ordenación urbanística según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

8) SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA.

Atendiendo a todo lo anterior, la alternativa seleccionada es la *ALTERNATIVA 2*.

A pesar de que las tres alternativas planteadas se consideran con los mismo efectos ambientales la alternativa 2 contiene las propuestas de iniciativa pública de actuaciones programadas (conforme al Plan de Movilidad Urbana Sostenible) de carácter preferente que permitirían usar los solares, previamente adaptados de cara a la accesibilidad, seguridad, salubridad, ambiental y paisajísticamente, como aparcamiento rotatorio gestionado por el ayto (incluso en aquellos aparcamientos de particulares con acuerdo suscrito) siempre que se ubiquen en zonas congestionadas, dispongan de una superficie mínima y tengan la capacidad determinada para albergar un nº mínimo de vehículos, por la presente modificación del planeamiento. Posee más beneficios ambientales, sociales y urbanísticos que la alternativa 1 y 3.

9) MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y/O CORREGIR LOS EFECTOS NEGATIVOS DEL MEDIO AMBIENTE DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

No se han detectado posibles efectos de la modificación considerados negativos por lo que no se establecen medidas para prevenir, reducir y/o corregirlos.

10) LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA.

- a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.
- La materia objeto de planificación no es más ni menos vulnerable tras la aprobación de la modificación.
- b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.



Cód. Validación: 3CAHT2PAFQL4PQZ9R6X665NM
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 12

Código Seguro De Verificación	gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:54:38
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 12 páginas denominado "Documento Ambiental Estratégico", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	10/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==		



La propuesta regula el uso/aprovechamiento de franjas de suelo privativo, a veces para iniciativas privadas y otras para iniciativas públicas siendo los vehículos los objetos tractores de esta modificación. Con el paso del tiempo, gradualmente, y en función de los horizontes y agendas internacionales/europeas, la emisión de gases se verá reducida por la eliminación del parque móvil de combustible fósil.

Se podrían introducir medidas de recomendación para el uso de vehículos eléctricos e híbridos en paralelo a esta modificación al menos en la actuaciones preferentes de iniciativa pública y que deben desarrollarse a través del PMUS que establezcan -además de las obligatorias plazas de reserva para personas de movilidad reducida- otras para el estacionamiento de vehículos híbridos y eléctricos con sus correspondientes puntos de recarga en el interior de las parcelas incluso con una cláusula de desmantelamiento sin derecho a indemnización para terceros/compañías, al finalizar la actividad, en aquellos casos de suelos de particulares que han suscrito un convenio con el Ayuntamiento para el uso público de sus terrenos.

c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

La modificación no presenta contenidos alineados con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

La modificación no adopta ninguna medida susceptible de ser valorada con indicadores.

e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

La modificación no presenta un impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero. Aunque los vehículos son los objetos tractores de esta modificación, tal y como se ha dicho anteriormente, la modificación no habilita o posibilita la existencia de una mayor cantidad de coches en el municipio sino una reordenación del estacionamiento de los mismos y por tanto el impacto directo o indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero será el mismo que antes de la aprobación de la modificación.

11) MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN.

Las medidas de seguimiento que se proponen están relacionadas con dos indicadores específicos:

- Parque móvil de combustible fósil, eléctrico, híbrido y otros.
- Actualización del PMUS.

Cód. Validación: 3CAHT2PAFQL4PQZ9R6X665NM
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 12



Código Seguro De Verificación	gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:54:38
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 12 páginas denominado "Documento Ambiental Estratégico", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	11/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==		



Mairena del Alcor, a la fecha que figura en la firma digital.
La técnico de la APAL

Dña. Vanessa Antúnez Pérez
Lda. Ciencias Ambientales y Ciencias Químicas.

Cód. Validación: 3CAHT2PAFL4PQZ9R6X665NM
Verificación: <https://urbanismomairenadelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 12



Código Seguro De Verificación	gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	28/10/2024 13:54:38
Observaciones	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 12 páginas denominado "Documento Ambiental Estratégico", fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2024, como Anexo al documento sobre "Modificación Parcial núm. 41 del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-41), sobre el "Dotación Aparcamientos II". La Vicesecretaria.	Página	12/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gFAYZ69wAa5RpCRFwsj2dQ==		



INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN SEVILLA, RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PARCIAL Nº41 DEL PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE MAIRENA DEL ALCOR “DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS II”, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA).

Ref.: SPA/DPA/PVB

Expte: EAE/SE/001/2024/S

1. OBJETO.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía, es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma.

En los artículos 39 y 40 de la citada Ley 7/2007 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental. Así mismo, en el artículo 40 de la citada Ley 7/2007 se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la Modificación Parcial Nº41 del PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS del Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor “Dotación de Aparcamientos II”, se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El Informe Ambiental Estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Así, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Éste se realiza a los efectos de determinar que, o bien, el instrumento de planeamiento urbanístico no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan; o bien que, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

2. TRAMITACIÓN.

Con fecha **22 de febrero de 2024** tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio y documentación de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la Modificación Parcial Nº41 del PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS del Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor “Dotación de Aparcamientos II” formulada por el Ayuntamiento de Mairena del Alcor (Sevilla). Dicha solicitud se acompañaba del Bo-

Avda. de Grecia, 17
41012 - Sevilla

T: 955 121 144
delegacion.dtse.cagpds@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	1/16	



rador del Plan (documento de Avance) y del Documento Ambiental Estratégico del mismo, conforme a lo establecido en el artículo 39 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Con fecha **19 de marzo de 2024** se emite Resolución de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de la Modificación Parcial N°41 del PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS del Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor “Dotación de Aparcamientos II”, en el término municipal de Mairena del Alcor (Sevilla).

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el curso de este procedimiento fueron consultados aquellos organismos y personas que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que enviaran a esta Delegación Territorial en el plazo de 45 días cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias.

En la siguiente tabla se recoge la relación de consultas realizadas a otros organismos públicos y personas interesadas, así como las fechas en las que han emitido informe, los cuales se adjuntan íntegramente en el Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico.

ORGANISMO CONSULTADO	FECHA DE CONSULTA	FECHA DE RESPUESTA
Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.	19/03/2024	04/04/2024
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	19/03/2024	-----
Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	19/03/2024	25/03/2024
Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	19/03/2024	20/03/2024
Departamento de vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	19/03/2024	08/04/2024
Servicio de Residuos de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	19/03/2024	-----
Ecologistas en acción	19/03/2024	-----

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	2/16	



3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El objetivo de la Modificación Parcial nº 41 del PGOU, Adaptación a la LOUA de las NN.SS. Del Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor “DOTACIÓN de APARCAMIENTOS II” es la ampliación, mejora, adaptación funcional y adecuación urbanística de la dotación de aparcamientos tanto en el interior de las parcelas de uso privativo como en el espacio público renovando la regulación de los edificios exclusivos destinados a garaje (entre otras propuestas como las condiciones estéticas de edificios de uso exclusivo y, de nuevo, la incorporación en el texto normativo, de las dimensiones mínimas de la plaza de garaje) y mejorando el marco regulatorio de carácter especial de los usos de garaje de uso público o privado y el uso de las plantas primera de los edificios, así como también la utilización de otras plantas de sótano distintas a la primera.

4. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El objeto del Documento Ambiental Estratégico no será otro que permitir un proceso evaluador que consienta complementar la planificación urbanística a la que asiste y conforme a la legislación vigente, incorporando criterios ambientales que posibiliten, de un lado, evaluar la sostenibilidad de las propuestas y de otro, reducir los efectos ambientales negativos o desajustes que puedan estimarse en función de los objetivos y propuestas.

El documento ambiental presentado por el Ayuntamiento de Mairena del Alcor se ajusta en su contenido al artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en todos sus apartados.

4.1. Análisis de alternativas

En lo que respecta a las alternativas razonables, técnicas y medioambientales, tras un estudio tanto desde el punto de vista urbanístico como medioambiental, el Ayuntamiento de Mairena del Alcor plantea tres alternativas incluyendo la alternativa uno, que corresponde a la no ejecución del planeamiento:

Alternativa nº 1:

Consistiría en el mantenimiento de la regulación existente, solo incorporando nuevamente las dimensiones mínimas de las plazas de garaje en el interior de las parcelas, con el objetivo del restablecimiento de la mínima reserva de aparcamiento.

Alternativa nº 2:

La Modificación de Planeamiento nº 41 consistiría en la regulación de los aparcamientos de iniciativa pública (vinculadas a la programación prevista en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible) y el resto (con arreglo a las innovaciones a introducir en las correspondientes ordenanzas municipales de licencias urbanísticas y de entrada de vehículos), la incorporación del uso exclusivo de garaje en aquellos edificios que se proyecten en las zonas urbanas R1, R2 y R3 (además, de desarrollar las condiciones estéticas de tales edificios también destinados en la actualidad a la puesta en marcha de actividades ligadas a las asociaciones de utilidad pública e interés social) y extender el uso compatible de garaje a las otras plantas sótano por debajo de la primera así como, en altura, a la planta primera de los edificios.

Al mismo tiempo, se incorporan al marco normativo nuevamente las dimensiones mínimas de las plazas de garaje en el interior de las parcelas, con el objetivo del restablecimiento de la mínima reserva de aparcamiento.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	3/16	



Alternativa nº 3:

Esta Modificación de Planeamiento nº 41 consistiría únicamente en la incorporación del uso exclusivo de garaje en aquellos edificios que se proyecten en las zonas urbanas R1, R2 y R3 (además, de desarrollar las condiciones estéticas de tales edificios también destinados en la actualidad a la puesta en marcha de actividades ligadas a las asociaciones de utilidad pública e interés social) y extender el uso compatible de garaje a las otras plantas sótano por debajo de la primera así como, en altura, a la planta primera de los edificios.

VALORACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

Atendiendo a todo lo anterior, **la alternativa seleccionada es la ALTERNATIVA 2.**

A pesar de que las tres Alternativas planteadas se consideran con los mismo efectos ambientales, la Alternativa 2 contiene las propuestas de iniciativa pública de actuaciones programadas (conforme al Plan de Movilidad Urbana Sostenible) de carácter preferente que permitirían usar los solares, previamente adaptados de cara a la accesibilidad, seguridad, salubridad, ambiental y paisajísticamente, como aparcamiento rotatorio gestionado por el Ayuntamiento (incluso en aquellos aparcamientos de particulares con acuerdo suscrito) siempre que se ubiquen en zonas congestionadas, dispongan de una superficie mínima y tengan la capacidad determinada para albergar un nº mínimo de vehículos, por la presente modificación del planeamiento.

Así pues, la Alternativa 2 posee más beneficios ambientales, sociales y urbanísticos que las alternativas 1 y 3.

4.2. Efectos ambientales. Medidas de prevención, corrección y control

A. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS AMBIENTALES.

El epígrafe 4 del Documento Ambiental Estratégico del Plan presentado por el Ayuntamiento de Mairena del Alcor informa, entre otras cuestiones, lo siguiente:

La Modificación Parcial nº 41 afecta exclusivamente al suelo urbano.

Las zonas urbanas están extendidas ampliamente en la zona de Los Alcores. Se extienden en un 6,40 % del territorio municipal (en 2003) y el principal centro urbano, junto con las numerosas urbanizaciones del término ocupa una parte importante de estos terrenos. Salvo ciertos caseríos, cortijos y molinos históricos, no existen importantes infraestructuras en la Campiña, a excepción de la EDAR.

El núcleo urbano principal es el área del municipio donde se concentra la mayor parte de la población. Se encuentra enmarcado en el sureste del Alcor, donde en sus orígenes buscaban tierras llanas y fértiles para su explotación agrícola, tanto de cultivos herbáceos como arbóreos de secano y regadío.

El centro y ensanche histórico suponen dos elementos representativos para el municipio. El centro histórico tiene un alto valor representativo y patrimonial por su consolidación próxima al castillo, y constituye el origen del asentamiento urbano de la población. El ensanche histórico representa la continuación y crecimiento del asentamiento urbano. Ambos se encuentran bien conservados.

Por sus características, la presencia humana ejerce gran influencia sobre la flora y la fauna. En cuanto a la **flora**, destacan las especies ornamentales tanto en parques como en jardines y el naranjo amargo en calles. En lo referente a la **fauna**, destaca en este medio la pobreza de especies.

Una significativa porción de los animales urbanos son eurioicos (gran amplitud ecológica), ubiquestas y relativamente xerófilos, que aprovechan la gran disponibilidad de alimento y refugios que proporciona el hombre.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	4/16	



Entre la avifauna son comunes la paloma (*Columba sp*), el gorrión común (*Passer domesticus*) y el vencejo común (*Apus apus*).

Los reptiles presentes son especies rupícolas, adaptadas a vivir en los muros artificiales de las construcciones urbanas, tal es el caso de la lagartija ibérica (*Padarcis hispanica*) y la salamanguesa común (*Tarentola mauritanica*).

Entre los mamíferos se encuentran el ratón común (*Mus musculus*) y la rata común (*Rattus norvegicus*).

Dentro de la fauna cabe destacar que existen en la zona de estudio varias especies catalogadas como especie de interés especial por la Junta de Andalucía. El Cernícalo Primilla (*Falco naumanni*) presente en el medio urbano y Vega, el aguilucho lagunero (*Circus aeruginosus*) presente en plantaciones de trigo, la salamanguesa común (*Tarentola mauritanica*) presente en cualquier lugar, la lagartija colilarga (*Psammodromus algirus*) presente en campo abierto, la culebra de herradura (*Coluber hippocrepis*) presente en olivares y la rana meridional (*Hyla meridionalis*) presente en lagunas son vertebrados amenazados en Andalucía catalogados desde el año 2003 (los grados de amenaza corresponden a los utilizados en la Ley 8/2003) y todos ellos están presente en el municipio.

Especial mención se debe hacer del Cernícalo Primilla ya que se encuentra dentro del “Plan de recuperación y conservación de la flora y la fauna amenazada” de la Junta de Andalucía. Estos ejemplares se encuentran en las inmediaciones del Castillo de Mairena dando mayor valor al complejo arquitectónico.

Para una caracterización ambiental clara del centro urbano, zona donde se ubican las parcelas objeto de la modificación, se puede hacer uso de una serie de criterios evaluables como bajo, medio, alto o muy alto desde un punto de vista ambiental, que tendrán para la una relevancia concreta. Los criterios que se han definido son los siguientes:

- a) Singularidad (A): presencia de elementos o características que hacen única la unidad, grado de diferenciación, rareza. MEDIA.
- b) Representatividad (B): capacidad de representar a espacios cuya diversidad ambiental sea característica de un ámbito o región. Existencia de elementos o eventos culturales representativos para la sociedad. ALTA.
- c) Biodiversidad (C): relacionado con la variabilidad y proporción de los organismos vivos existentes en el ecosistema terrestre o acuático de la zona. Se encuentra relacionado con el grado de madurez de la zona, valorando la vulnerabilidad de la misma. MUY ALTA.
- d) Grado de conservación (D): hace referencia al estado de mantenimiento o preservación de una zona. MUY ALTA.
- e) Hidrología (E): importancia relativa de las aguas superficiales y subterráneas de la zona, valorando su calidad, grado de explotación y riesgos asociados. BAJA.
- f) Valor visual (F): expresión visual de la unidad, valor estético, fragilidad y calidad. ALTA.
- g) Valor patrimonial (G): presencia de restos o yacimientos paleontológicos o arqueológicos, además del aprecio social de determinadas tradiciones, valores históricos, religiosos, científico-educativo, etc., asociado a la unidad. También se tiene en consideración su grado de conservación. MUY ALTA.
- h) Valor socioeconómico (H): interés social, económico y recreativo de la unidad. Perspectivas económicas y valor productivo según actividades económicas en la zona de estudio. MUY ALTA.
- i) Valor agrológico (I): existencia o presencia de suelos de uso agrario y su valoración agrológica desde un punto de vista productivo. MUY ALTA.
- j) Bienestar ambiental (J): condiciones ambientales desde el punto de vista del desarrollo de la calidad de vida de las personas. MEDIO.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	5/16	



k) Grado de naturalidad (K): hace referencia al grado de transformación de la zona y los cambios sufridos, ya sean cambios positivos o negativos. Es decir, qué medida se ha modificado el territorio de su estado inicial. MUY BAJO.

B. VALORACIÓN DE IMPACTOS

El epígrafe 5 del Documento Ambiental Estratégico, presentado por el Ayuntamiento de Mairena del Alcor, informa entre otros aspectos, lo siguiente:

La modificación nº 41 que se estudia en este documento presenta como potencial impacto la eficiencia en el diseño del espacio urbano y las alternativas para la optimización del suelo en aras de una mejor dotación de aparcamiento. Aliviará y descongestionará el tráfico en los ámbitos urbanos de nuestro municipio al propiciar el desarrollo y colmatación interior de las manzanas con mejoras, entre otras, de previsión de aparcamiento en el subsuelo o en superficie de los mayoritarios espacios residenciales con tipologías de vivienda colectiva con usos terciarios compatibles.

De manera complementaria, la presente Modificación, según las características urbanísticas de las determinadas unidades vecinales y núcleos industriales, aportará mayor flexibilidad a la previsión de aparcamientos en el interior de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar y locales de pequeña o mediana superficie.

La previsión de aparcamiento público vendrá acompañada de mejoras de “compatibilidad y eficiencia en la frecuencia e intensidad de uso” a la vez que son el soporte básico del estacionamiento y parada de los vehículos ligados a las actividades económicas y a los agentes afectados directamente por la modificación: residentes, no residentes, empresarios, trabajadores, clientes, proveedores, representantes y comerciales, etc.

Todo ello, supondrá un beneficio a la hora de prestar un mejor servicio a los ciudadanos primando el acceso de todos a los bienes de dominio público o privado; lo que garantizará, en consecuencia, su calidad y pluri-funcionalidad. La propuesta será más beneficiosa allí donde la presencia del vehículo sea mayor, donde existe mayor densidad de habitantes (o la tipología de vivienda consuma menos suelo) o donde exista concentración de flujos debido a las actividades económicas (por ejemplo en ejes comerciales) o confluencia en periodos o tramos horarios concretos en torno a grandes equipamientos o servicios del municipio.

Todo ello repercutirá positivamente en mejoras en las reservas obligatorias existentes, de acuerdo con el marco legal establecido, de las plazas de aparcamientos para personas con movilidad reducida; en una mejor adecuación de los espacios donde confluyan plazas de aparcamientos públicos con un nuevo trazado de autobús urbano. Y en una dotación de aparcamientos públicos que contemple zonas de carga y descarga, aparcamiento reservado para motocicletas, otros vehículos especiales y bicicleta en una proporción mayor.

Además, aparece un nicho económico y de empleo sobre la gestión y mantenimiento de edificios exclusivos de garajes o de ampliación de las actividades ya existentes en edificios ligados a comunidades de propietarios. Y por otro, hay que destacar que la liberación del espacio disperso hoy dedicado al estacionamiento de coches (en favor de la concentración) podría favorecer estrategias socio-económicas para la implantación de otras actividades que requieran mayor prestancia y vinculación a un espacio urbano donde se prime la calidad del paisaje y el ambiente.

Lo expuesto anteriormente redundará en la preservación del medio ambiente y del paisaje urbano, para mayores cotas de bienestar social y calidad de vida de los ciudadanos en las calles de municipio por lo tanto se considera que tendrá un impacto positivo.

Como impacto negativo se podría pensar en el uso del vehículo a motor. Los vehículos son los objetos tractors de esta modificación, sin embargo, la modificación no habilita o posibilita la existencia de una mayor cantidad de coches en el municipio sino una reordenación del estacionamiento de los mismos desalojando,

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	6/16	



como se ha dicho anteriormente, del espacio público. Por tanto, no se considera impacto negativo en este sentido.

Vistas las consideraciones previas, en conclusión y de forma global, se puede decir que las tres alternativas planteadas tienen los mismos efectos ambientales.

C. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, CORRECCIÓN Y CONTROL

El epígrafe 9 del Documento Ambiental Estratégico, presentado por el Ayuntamiento de Mairena del Alcor, informa lo siguiente:

No se han detectado posibles efectos de la modificación considerados negativos por lo que no se establecen medidas para prevenir, reducir y/o corregirlos.

D. SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El epígrafe 11 del Documento Ambiental Estratégico, presentado por el Ayuntamiento de Mairena del Alcor, informa lo siguiente:

Las medidas de seguimiento que se proponen están relacionadas con dos indicadores específicos:

- Parque móvil de combustible fósil, eléctrico, híbrido y otros.
- Actualización del PMUS.

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

5.1. Consideraciones en materia de vías pecuarias

Con fecha **09 de abril de 2024** se recibe informe emitido por el Departamento de Vías Pecuarias de la Secretaría General Provincial de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho documento, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se informa que:

“... No se produce afección al dominio público pecuario.”

5.2. Consideraciones en materia de aguas

Con fecha **04 de abril de 2024** se recibe informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo rural en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho informe, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se establece que:

“... dado que el ámbito de la Modificación Parcial N° 41 del PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Planeamiento Urbanístico, de Mairena del Alcor (Sevilla) “Dotación de Aparcamientos II” se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	7/16	



su Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se pronuncie en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica.”

Así pues, se estará a lo dispuesto en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que en su momento se emita.

5.3. Consideraciones en materia de Gestión del Medio Natural

Con fecha **25 de marzo de 2024** se recibe informe emitido por el Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. En dicho informe, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se dispone que:

“En relación con el Avance y con el Documento Ambiental Estratégico de la “MODIFICACIÓN PARCIAL nº41 DEL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE MAIRENA DEL ALCOR “DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS II””, formulados por el AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR, le comunico que no se aprecian afecciones significativas en lo referente a las competencias de este Servicio. ”

5.4 Consideraciones en materia de Espacios Naturales Protegidos

Con fecha **20 de marzo de 2024** se recibe informe emitido por el Servicio de Espacios Naturales Protegidos de esta Delegación Territorial, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho informe, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se dispone que:

“No existen afecciones apreciables a espacios de la Red Natura 2000, competencia de este Servicio, que precisen de una evaluación específica, conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. ”

5.5. Consideraciones en materia de calidad del aire

Durante la **fase de ejecución de las posibles obras**, la emisión de polvo y partículas producidas durante el movimiento de tierras puede suponer una afección importante desde el punto de vista de la calidad del aire. Por ello, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el *Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire*, previendo medidas de control o suspensión de las obras de construcción, tráfico de vehículos a motor, riegos, etc.

5.6. Consideraciones en materia de contaminación acústica

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en el *Decreto 6/2012, de 17 enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética*, en todo lo referente a la apertura de la puerta de garaje.

Durante la **fase de ejecución de las posibles obras** es previsible un aumento de los niveles de ruido debido al tránsito de maquinaria y a las propias labores de construcción.

Todos los **equipos emisores de ruido** estarán diseñados para limitar las emisiones/inmisiones sonoras, y esta-

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	8/16	



rán previstos de los medios de insonorización necesarios para garantizar que la emisión sonora en el exterior del ámbito cumpla con los límites establecidos.

5.7. Consideraciones en materia de Contaminación Lumínica

El Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética ha quedado sin efecto al derogarse por Sentencia de fecha 21 de abril de 2016 del Tribunal Supremo.

Actualmente y durante el periodo de transición hasta la aprobación del futuro reglamento, la regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul y los Ayuntamientos, como órganos competentes en la materia, velarán porque se cumplan las prescripciones de ambas normas.

5.8. Consideraciones en materia de Residuos

Se deberán tener en cuenta las referencias a la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Con base en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

Asimismo, cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (comunicación previa, condiciones particulares de almacenamiento, entrega a Gestor Autorizado, etc.).

Por último, se recogerá como medida preventiva que todos los cambios de aceite y mantenimiento de la maquinaria durante la **fase de construcción** que puedan implicar derrame de aceites o gasóleo, se realicen en talleres autorizados o parques de maquinaria habilitados al efecto y entregándose por tanto a gestor autorizado de Residuos Peligrosos. Asimismo, se prohibirá el vertido de hormigón sobrante sobre el terreno, y de otros productos químicos auxiliares. Por último, se establecerán las medidas correctoras en caso de producirse algún vertido accidental.

.....

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	9/16	



De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial en el ámbito de sus competencias,

INFORMA

Que la Modificación Parcial Nº41 del PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS del Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor “Dotación de Aparcamientos II”, en el término municipal de Mairena del Alcor, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico así como las incluidas en el borrador del plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

El Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOJA, no se hubiera procedido a la aprobación del reformado en el plazo máximo de cuatro años. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el presente Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que proceda, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

LA DELEGADA TERRITORIAL

Fdo: Concepción Gallardo Pinto

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	10/16	



ANEXO . RELACIÓN DE INFORMES RECIBIDOS DE OTROS ORGANISMO E INSTITUCIONES

- INFORME DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, AGUA Y DESARROLLO RURAL EN SEVILLA
- INFORME DEL DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN SEVILLA
- INFORME DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL.
- INFORME DEL SERVICIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	11/16	

Fecha : la de la firma electrónica

N/Ref.: Sº INFR (DPH)

Expte.: PD.41058/M/24.010

S/Ref.: EAE/SE/001/2024/S

Asunto : Evaluación Ambiental Estratégica de la
Modificación Parcial N° 41 del PGOU de Mairena del
Alcor (Sevilla) "Dotación de Aparcamientos II"

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD,
MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN SEVILLA

Servicio de Protección Ambiental

Edificio Administrativo Los Bermejales

Avda. de Grecia, 17

41071 - Sevilla

En relación a su escrito de fecha 19/03/2024 sobre la Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Parcial N° 41 del PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Planeamiento Urbanístico, de Mairena del Alcor (Sevilla) "Dotación de Aparcamientos II" se le comunica que el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, modificado por la disposición final 3.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, recoge en su apartado 1 que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Además, el apartado 3 de ese mismo artículo 42 indica que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas intercomunitarias, el mencionado informe será solicitado a las correspondientes Confederaciones Hidrográficas, de acuerdo con la legislación básica estatal.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, dicho Reglamento es de aplicación a los vertidos que se realicen directa o indirectamente al dominio público marítimo-terrestre cuya competencia corresponda a la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica en materia de aguas y costas.

Según ese mismo criterio competencial, la intervención de la Administración hidráulica en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica corresponde a las Confederaciones Hidrográficas en las cuencas estatales, y a los Servicios de esta Consejería en las cuencas internas de Andalucía. También corresponderá en esta fase a los Servicios de esta Consejería informar en materia de vertidos en aquellos casos en los que este se realice al Dominio Público Marítimo Terrestre.

Avda. de Grecia, 17
41012 - Sevilla

T: 955 266 147
delegacion.dtse.cagpds@juntadeandalucia.es



JUAN GONZALEZ CAMPOS		04/04/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJA5F5HCBKAM7ARUFQNLPPUA5K7F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	12/16	



Por tanto, y dado que el ámbito de la Modificación Parcial N° 41 del PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Planeamiento Urbanístico, de Mairena del Alcor (Sevilla) “Dotación de Aparcamientos II” se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de su Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se pronuncie en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica.

EL JEFE DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS

JUAN GONZALEZ CAMPOS		04/04/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJA5FSHCBKAM7ARUFQNLPPUA5K7F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	13/16	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: N/R: VP/AERG N.º Registro. VP 254/2024

Fecha: <la de la firma electrónica>

Asunto: Remisión de informe EXPEDIENTE EAE/SE/001/2024/S

Remitente: SECRETARIA GENERAL (DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS)

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL- DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Actividad: Modificación Parcial N.º 41 PGOU "Dotación Aparcamientos II"

Promotor: Ayuntamiento de Mairena del Alcor

Municipio: Mairena del Alcor (Sevilla)

Asunto: Informe sobre consulta en trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.

En contestación a su solicitud de petición de informe, relativo al impacto ambiental en los aspectos de la competencia de este departamento, así como de las indicaciones beneficiosas para el medio ambiente y en relación a los condicionantes específicos a considerar para el procedimiento de Autorización Ambiental Unificada del proyecto se emite lo siguiente:

No se produce afección al dominio público pecuario.

SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL

Fdo.: Julio García Moreno



JULIO GARCIA MORENO		08/04/2024	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJASB7KUBF9JXWnWx7TQKL2BGT6Y	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	14/16	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: /2024Fecha: la de la firma

Asunto: INFORME EXPEDIENTE EAE/SE/001/2024/S

Remitente: SERVICIO GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Destinatario: SERVICIO PROTECCIÓN AMBIENTAL

En relación con el Avance y con el Documento Ambiental Estratégico de la “**MODIFICACIÓN PARCIAL nº41 DEL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE MAIRENA DEL ALCOR “DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS II”**”, formulados por el AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR, le comunico que no se aprecian afecciones significativas en lo referente a las competencias de este Servicio.

EL TITULADO SUPERIOR
Fdo: Guillermo José Berdún Agudo

Vº Bº EL JEFE DE SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL
Fdo: Antonio Garzás Martín Almagro



Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ANTONIO GARZAS MARTIN DE ALMAGRO		25/03/2024	PÁGINA 1/1
	GUILLERMO JOSE BERDUN AGUDO			
VERIFICACIÓN	Pk2jm5X6J93REXZTCLPCKUFJFHTSCG		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	15/16	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: Bandeja

Fecha: la de la firma

Asunto: CONSULTA EN TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Remitente: SERVICIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. DPTO. DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Ref.: SENP/LRR

Expediente: EAE/SE/001/2024/S

Actividad: Modificación Parcial N°41 del PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS del Planeamiento Urbanístico "Dotación de Aparcamientos II"

T.M.: Mairena del Alcor (Sevilla).

☒ No existen afecciones apreciables a espacios de la Red Natura 2000, competencia de este Servicio, que precisen de una evaluación específica, conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

☐ La documentación aportada incluye la necesaria para realizar la evaluación específica conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

LA TITULADA SUPERIOR

EL JEFE DE SERVICIO DE ESPACIOS
NATURALES PROTEGIDOS

Fdo.: Leticia Ruiz Rojo

Fdo.: Francisco Javier Herrera Gil



FRANCISCO JAVIER HERRERA GIL		20/03/2024	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJA4JCCE3G724CY3JFQ629EJZ4YK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQWRN5VMS48DQVN5PPDFJXJQA2	PÁGINA	16/16	