



D. JUAN MANUEL LÓPEZ DOMÍNGUEZ, PRESIDENTE DE LA AGENCIA PÚBLICA ADMINISTRATIVA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS, ACTIVIDADES Y URBANISMO DE ESTA VILLA.

HAGO SABER: Que por el Consejo Rector de la Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo, al punto 2º de la sesión extraordinaria celebrada el día 30 de agosto de 2019, se ha tomado un acuerdo que dice como sigue:

“2.- EXPTE. 2019/TAB_01/ 000302. AGENCIA PÚBLICA ADMINISTRATIVA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS, ACTIVIDADES Y URBANISMO. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE CRITERIO INTERPRETATIVO PROPUESTO RESPECTO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL S-14, CONCRETAMENTE EN RELACIÓN CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 11.3.B) PARA LA TIPOLOGÍA I-B.

Dada cuenta de la propuesta de acuerdo cuya parte expositiva se transcribe a continuación:

“Visto el informe emitido por Dª Elena Navarro Domínguez, Arquitecto de esta Agencia, de fecha 21 de junio de 2019, y que literalmente se transcribe:

“En relación a las consultas planteadas por los interesados sobre la interpretación de las ordenanzas del Plan Parcial S-14, concretamente en lo relativo al retranqueo a fachada establecido en el art. 11 para la tipología I-B, el técnico que suscribe

I N F O R M A

El artículo 11 de las ordenanzas del P.P. S-14 establece:

Manzanas y Unidades Básicas de Uso Industrial B (I-B)

1. Condiciones de parcela:

Se autorizará la segregación de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 1.000 m² y presenten anchos de fachada no menores de 15 m.

2. Condiciones de uso:

Uso Característico: Industrial en todas sus categorías, producción industrial, almacenaje, comercio mayorista, reparación y tratamiento de equipos y productos, producción artesanal, oficios artísticos y otros.


Uso Compatible: Terciario tipo A y B, con máximo del 40 % de la edificación en la parcela.

Usos Prohibidos: Se prohíbe el establecimiento de instalaciones ganaderas de cualquier tipo. Se prohíbe el uso residencial, excepto en los casos de viviendas para guardas debidamente justificadas.

Uso de los espacios libres de la parcela: se permite la exposición de productos, aparcamiento de vehículos, acopio provisional y elementos móviles en general. En la zona posterior de la parcela se permiten, además, instalaciones fijas de la industria como depósitos torres, cuarto de motores, etc. con una ocupación máxima del 25 % de la misma.

3. Condiciones de la edificación:

Código Seguro De Verificación:	Jyjjju/Vk10T+K6rTNvIVRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	24/09/2019 12:12:40
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Jyjjju/Vk10T+K6rTNvIVRg==		





a) Tipología: edificación aislada o adosada a medianeras.

b) Situación de la edificación en la parcela:

En línea a fachada o retranqueada 5 m de la alineación oficial.

Adosada a medianeras o retranqueada un mínimo de 3 m.

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

c) Ocupación de Suelo: No se fija.

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

e) Altura de la edificación:

El número máximo de plantas será dos, baja y primera. La altura máxima de la edificación, mediana entre cada punto de la rasante en fachada y el alero de cubierta, será de 8 m. Podrán autorizarse alturas superiores en instalaciones singulares como depósitos, silos, etc.

4. Condiciones Arquitectónicas.

a) Salientes y vuelos: se permite un vuelo de 0,50 m respecto a la alineación de fachada, con una cota bajo el mismo de 4,50 m a la rasante fijada.

b) Cerramiento en línea de fachada: cuando la edificación no se alinee a fachada, el cerramiento de la parcela se ejecutará con una franja inferior de fábrica opaca de 1 m de altura y hasta un total de 2,50 m de malla, verjas o cualquier elemento transparente, incluso paramentos vegetales.

c) Las medianeras que queden al descubierto a causa de los retranqueos de la edificación deben ser tratadas desde el interior de la parcela donde se produce el mismo.

5. Aparcamientos.

En el interior de la parcela será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación proyectada.

En esta tipología, al estar limitada la edificabilidad a 0,82 m²/m², se debe dejar obligatoriamente al menos el 18% del solar libre de edificación; siempre y cuando no se construya entreplanta, cosa que implicaría dejar un porcentaje de patio aún mayor. El hecho de que la ordenanza obligue a situar la edificación en línea de fachada o justo a 5 metros, sin dar la posibilidad como en el caso de las medianeras o el fondo, a situarla a un mínimo de 5 pero pudiendo colocarla a más distancia de la línea de fachada, hace inviable la mayoría de las propuestas con patio delantero, pues 5 metros no es suficiente para su utilización como aparcamientos o para que maniobren vehículos pesados, quedando prácticamente obligados a colocar la edificación en línea de fachada y hacer patio trasero.

A modo de ejemplo: en una parcela de 1000m² con 15m de fachada (que son las dimensiones de parcela mínima que marca el artículo), la superficie construida máxima sería de 820 m² y el patio mínimo de 180 m². Si se construye un patio delantero, al exigir el retranqueo justo a 5 m, éste sería de 5x15m= 75 m², por lo que seguiría necesitando patio trasero o lateral.

A la vista de lo expuesto, entendemos que para posibilitar tipologías industriales prácticas y operativas se debería introducir en el texto la palabra **mínimo**, quedando:

Manzanas y Unidades Básicas de Uso Industrial B (I-B)


1. Condiciones de parcela:

Se autorizará la segregación de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 1.000 m² y presenten anchos de fachada no menores de 15 m.

2. Condiciones de uso:

Uso Característico: Industrial en todas sus categorías, producción industrial, almacenaje, comercio mayorista, reparación y tratamiento de equipos y productos, producción artesanal, oficios artísticos y

Código Seguro De Verificación:	Jyjjj/Vk10T+K6rTNvIVRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	24/09/2019 12:12:40
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Jyjjj/Vk10T+K6rTNvIVRg==		





otros.

Uso Compatible: Terciario tipo A y B, con máximo del 40 % de la edificación en la parcela.

Usos Prohibidos: Se prohíbe el establecimiento de instalaciones ganaderas de cualquier tipo. Se prohíbe el uso residencial, excepto en los casos de viviendas para guardas debidamente justificadas.

Uso de los espacios libres de la parcela: se permite la exposición de productos, aparcamiento de vehículos, acopio provisional y elementos móviles en general. En la zona posterior de la parcela se permiten, además, instalaciones fijas de la industria como depósitos torres, cuarto de motores, etc. con una ocupación máxima del 25 % de la misma.

3. Condiciones de la edificación:

a) *Tipología: edificación aislada o adosada a medianeras.*

b) Situación de la edificación en la parcela:

En línea a fachada o retranqueada mínimo 5 m de la alineación oficial.

Adosada a medianeras o retranqueada un mínimo de 3 m.

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

c) *Ocupación de Suelo: No se fija.*

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

e) *Altura de la edificación:*

El número máximo de plantas será dos, baja y primera. La altura máxima de la edificación, mediana entre cada punto de la rasante en fachada y el alero de cubierta, será de 8 m. Podrán autorizarse alturas superiores en instalaciones singulares como depósitos, silos, etc.

4. Condiciones Arquitectónicas.

a) *Salientes y vuelos: se permite un vuelo de 0,50 m respecto a la alineación de fachada, con una cota bajo el mismo de 4,50 m a la rasante fijada.*

b) *Cerramiento en línea de fachada: cuando la edificación no se alinee a fachada, el cerramiento de la parcela se ejecutará con una franja inferior de fábrica opaca de 1 m de altura y hasta un total de 2,50 m de malla, verjas o cualquier elemento transparente, incluso paramentos vegetales.*

c) *Las medianeras que queden al descubierto a causa de los retranqueos de la edificación deben ser tratadas desde el interior de la parcela donde se produce el mismo.*

5. Aparcamientos.

En el interior de la parcela será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación proyectada.


De este modo, no existiría diferencia entre el tratamiento de la línea de fachada con respecto al resto de linderos y posibilitaría la movilidad de la edificación en los límites de la parcela en función de las necesidades de cada actividad.”

Considerando que de conformidad con el art. 10.1.q) corresponde al Consejo Rector “aprobar criterios de interpretación del Plan General de Ordenación Urbanística”.”

A la vista de lo anteriormente expuesto, el Consejo Rector por unanimidad de sus miembros presentes, que representan la mayoría absoluta, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar el criterio interpretativo propuesto en el informe técnico respecto de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial S-14, concretamente en relación con lo establecido en el art. 11.3.b) para la tipología I-B, de forma que donde dice “*En línea a fachada o retranqueada 5 m de la alineación oficial*” se interpreta que dice “***En línea a fachada o***

Código Seguro De Verificación:	Jyjju/Vk10T+K6rTNvIVRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	24/09/2019 12:12:40
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Jyjju/Vk10T+K6rTNvIVRg==		





retranqueada mínimo 5 m de la alineación oficial”.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo en el e-tablón, en el portal de transparencia y en la página web de esta Corporación.

TERCERO.- Dar traslado a la Oficina de Planeamiento para que se tramite la modificación de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial S-14 con la finalidad de introducir en el texto del art. 11.3.b) la palabra “mínimo”.”

Lo que notifico a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

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

El Presidente.

Código Seguro De Verificación:	Jyjju/Vk10T+K6rTNvIVRg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	24/09/2019 12:12:40	
Observaciones		Página	4/4	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Jyjju/Vk10T+K6rTNvIVRg==			