

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de fecha 31 de julio de 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Sevilla, de fecha 7 de julio de 2025, por el que se aprueba definitivamente la «Modificación núm.31 del PGOU para la incorporación de nuevo sector de suelo urbanizable de uso residencial» del municipio de Mairena del Alcor (Sevilla), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

Conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía que dispone que los procedimientos relativos a los procedimientos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2021 mencionada, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. Igualmente atendiendo a la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, prevé que para estos procedimientos, a los efectos de su aprobación, atenderán a las reglas de asignación de funciones de los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía establecidos en el anterior decreto de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, concretamente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 de este Decreto 36/2014, de 11 de febrero, esta Delegación Territorial hace público el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de fecha 7 de julio de 2025, por la que se aprueba definitivamente la «Modificación núm. 31 del PGOU para la incorporación de nuevo sector de suelo urbanizable de uso residencial» del municipio de Mairena del Alcor (Sevilla).

Conforme establece el artículo 82.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con fecha 22 de julio de 2025, y con el número de registro 10.553, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Mairena del Alcor.

De conformidad con lo establecido por el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de fecha 7 de julio de 2025, por la que se aprueba definitivamente la «Modificación núm. 31 del PGOU para la incorporación de nuevo sector de suelo urbanizable de uso residencial» del municipio de Mairena del Alcor (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

00324588

ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y el documento técnico en relación a la “Modificación núm. 31 del PGOU para la incorporación de nuevo sector de suelo urbanizable de uso residencial” del municipio de Mairena del Alcor (Sevilla), con documento de cumplimiento de resolución aprobado por el pleno municipal con fecha 28.1.2025, para el levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva acordada por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18.12.2024, resultan los siguientes:

A N T E C E D E N T E S

Primero. El documento “Modificación núm. 31 del PGOU para la incorporación de nuevo sector de suelo urbanizable de uso residencial” del municipio de Mairena del Alcor (Sevilla), ya fue sometido a la consideración de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18.12.2024, acordando:

1.º Suspender la aprobación definitiva de la “Modificación núm. 31 del PGOU para la incorporación de nuevo sector de suelo urbanizable de uso residencial” del municipio de Mairena del Alcor (Sevilla), con aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento, de fecha 20.12.2022, en virtud del artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con base en el sentido desfavorable del dictamen preceptivo y vinculante emitido, con fecha 8.11.2024, por el Consejo Consultivo de Andalucía; debiendo subsanarse las deficiencias del documento en los términos expresados en el informe técnico-jurídico, emitido con fecha 2.12.2024, por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, tal y como se indica en el “fundamento de derecho cuarto” del presente.

2.º Documento de cumplimiento: Al objeto de proceder al levantamiento de la suspensión de la modificación del Instrumento de Planeamiento que nos ocupa, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento de cumplimiento, atendido a las deficiencias indicadas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo, con fecha 2.12.2024; y en su caso, solicitar los informes de verificación de las administraciones sectoriales correspondientes y someterlo a información pública. El documento deberá ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento y solicitar su aprobación definitiva a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, que solicitará el previo informe del Consejo Consultivo.

3.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Mairena del Alcor, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como al Consejo Consultivo de Andalucía.

4.º Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA), de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.»

Igualmente en el fundamento de derecho cuarto, se indicaba lo siguiente:

«De conformidad con el informe técnico-jurídico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, emitido con fecha 2.12.2024, que concluía que la propuesta de acuerdo relativo a la Modificación núm. 31 del PGOU para la incorporación de nuevo sector de suelo urbanizable de uso residencial debía ser informada desfavorablemente en aplicación de la regla segunda del artículo 36.2.c) de la LOUA, debido al carácter desfavorable del dictamen emitido, con fecha 8.11.2024, por el Consejo Consultivo de Andalucía, debiendo subsanarse las deficiencias recogidas en el apartado “Conclusiones” del referido informe.»

00324588

Este apartado «Conclusiones» señalaba: «La propuesta debe ser informada desfavorablemente en aplicación de la regla segunda del artículo 36.2.c) de la LOUA, debido al sentido del dictamen emitido, con fecha 8.11.2024, por el Consejo Consultivo de Andalucía, que concluye: “Se dictamina desfavorablemente el expediente tramitado por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de Innovación del PGOU de Mairena del Alcor (Sevilla), para la incorporación de nuevo sector de suelo urbanizable de uso residencial en el polígono 4, parcela 25, no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el dictamen carácter preceptivo y vinculante”.

El referido dictamen desfavorable se fundamenta en un reparo cuya subsanación es necesaria para la viabilidad de la propuesta, a criterio del órgano consultivo:

- Incluir en el documento de la Modificación el mínimo de equipamientos, que debe ser de 12 m²s por cada 100 m² de techo. Es decir, el equipamiento público debe alcanzar una cifra de 2.496 m²s.

Se requiere, de forma previa a la aprobación definitiva, dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, de conformidad con lo establecido en el artículo 36.2.c.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.»

Segundo. Con motivo del citado acuerdo de la CTOTU, el Ayuntamiento de Mairena del Alcor, con fecha de entrada de 6.2.2025 presenta, ante esta Delegación Territorial, oficio por el que se remite documento de cumplimiento para el levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva de la «Modificación núm. 31 del PGOU para la incorporación de nuevo sector de suelo urbanizable de uso residencial» así como certificado del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28.1.2025 de aprobación de dicho documento de levantamiento de suspensión.

Tercero. Con fecha 13.3.2025 esta Delegación Territorial, remite el expediente a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se recabe nuevamente el dictamen del Consejo Consultivo; teniendo entrada en el Servicio de Urbanismo, con de fecha 28.4.2025 oficio de dicho órgano administrativo, por el que remite el dictamen este Consejo emitido con fecha 23.4.2025, teniendo carácter favorable.

Cuarto. La modificación tiene por objeto la clasificación como Suelo Urbanizable en la categoría de Sectorizado, de una zona, actualmente Suelo No Urbanizable, en la parte occidental del núcleo de Mairena del Alcor.

Se establece por tanto un nuevo sector (S-15), con una superficie de 80.708 m² (77.712 en Catastro).

Las determinaciones que se establecen para el sector son las siguientes:

Superficie (m ²)	80708
Uso característico	Residencial
Densidad (viv/ha)	12,64
Edificabilidad absoluta (m ² t)	20400
Edificabilidad relativa (m ² t/m ² s)	0,25
S.G. de Espacios Libres (m ²)	2959,99

El sector se constituye como un área de reparto (AR 6) con un aprovechamiento medio de 0,25276 ua.

No está prevista la reserva de terrenos para vivienda protegida en el ámbito (art. 10.1.A.b LOUA), sino que se sustituye la misma por un incremento de la cesión del aprovechamiento en concepto de participación municipal en las plusvalías (del 10% al 12,3077%).

00324588

Quinto. Con fecha 23.6.2025, el Servicio de Urbanismo, tras el estudio del documento, emite Informe técnico-jurídico previo a la propuesta elevada a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. En virtud de lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, resulta de aplicación al presente instrumento urbanístico, por lo que, tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones, deben ajustarse a lo que la referida ley establezca.

Segundo. En cuanto al contenido documental de este instrumento de planeamiento y de su tramitación administrativa en fase municipal, se ha seguido el procedimiento regulado en los artículos 19, 32, 36 y 39, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. De conformidad con el artículo 6 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, corresponde a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda las competencias que actualmente ostenta, así como las hasta ahora ejercidas por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en materia de puertos. Asimismo, se aprueba el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Junta de Andalucía.

En virtud del artículo 2.4.j) del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo queda adscrita a esta Consejería.

Asimismo, atendiendo a la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que prevé que aquellos procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria tercera de esta Ley, estos instrumentos urbanísticos, a los efectos de su aprobación, atenderán a las reglas de asignación de funciones de los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía establecidos en el anterior decreto de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, concretamente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por tanto, según la normativa mencionada, es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Sevilla, el órgano competente para adoptar el acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del citado Decreto 36/2014.

Cuarto. De conformidad con el informe técnico-jurídico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, emitido con fecha 23/06/2025, se concluye que la la propuesta de acuerdo relativa a la «Modificación núm. 31 del PGOU para la incorporación de nuevo sector de suelo urbanizable de uso residencial» debe ser informada favorablemente al tenerse por subsanadas las objeciones expuestas por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18.12.2024, obteniendo, igualmente, dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

De conformidad con la propuesta formulada, con fecha 4 de julio de 2025 por la persona titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del citado Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el artículo 9.4 del citado Decreto, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y la Ley 9/2007, 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía,

A C U E R D A

1º. Aprobar definitivamente, el instrumento de planeamiento urbanístico, denominado «Modificación núm. 31 del PGOU para la incorporación de nuevo sector de suelo urbanizable de uso residencial» del municipio Mairena del Alcor (Sevilla), cuyo documento de cumplimiento de resolución fue aprobado por el pleno municipal con fecha 28.1.2025, de conformidad con el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2º. Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos. Asimismo, tras el depósito, inscripción y publicación; el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía, SITUA.

3º. Notificar el acuerdo al Ayuntamiento Mairena del Alcor, así como al Consejo Consultivo de Andalucía.

4ª. Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra el contenido del presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 112,3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo; así como el artículo 10.1.b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con cumplimiento de los requisitos previstos en esta ley.

ANEXO II

6. Normativa.

En el presente apartado se recoge la normativa actual y la modificada por la presente innovación.

La Normas Subsidiarias de 1994 se adaptaron a la LOUA mediante documento de adaptación parcial aprobado definitivamente el 9 de abril de 2013.

En atención a esta circunstancia se hace relación a los artículos afectado de ambos documentos complementarios.

6.1. Normativa actual.

Normas Subsidiarias 1994.

Sección 2.ª Condiciones particulares de las distintas zonas en Suelo Urbanizable.

00324588

Artículo 74. Ordenanza Residencial (R-II).

1. El uso global asignado a la zona es el Residencial en vivienda unifamiliar aislada o adosada dos a dos.

3. Condiciones de la ordenación:

- Tipología: Edificio exento en el interior de la parcela o adosado a un lindero en el caso de proyecto conjunto con solicitud de licencia simultánea.
- Separación a linderos: públicos 5 m y a privados 3 m.
- Parcela mínima: 750 m².
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ancho mínimo de la parcela en fachada: 20 m.

Documento de Adaptación Parcial a la LOUA.**Artículo 7. Suelo Urbanizable.**

4. Está constituido por los terrenos que fueron clasificados como tales por las NN.SS. de 1994 y sus sucesivas modificaciones y aún no han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento. Se establecen las siguientes categorías:

Sectorizado, en la que se incluyen los sectores delimitados en el planeamiento en vigor que no han sido desarrollados: los sectores S-3, S-11 y S-12.2.

Ordenado, los incluidos en sectores, que han sido desarrollados, pero no han concluido el proceso de urbanización: los sectores S-1, S-6, S-8, S-9, S-12.1 y S-14.

Artículo 10. Sistemas Generales de la ordenación urbanística.

1.....

2.....

3. Sistema General de Espacios Libres.

El Sistema General de Espacios Libres, como viene recogido en las NN.SS. y sucesivas modificaciones, está compuesto por:

Parque Municipal «Tierno Galván» Entorno del Castillo de Mairena.

Recinto Ferial «Alcalde Antonio Delgado» Yacimiento Arqueológico «Cañada del Carrascal» Parque Arqueológico «Los Molinos de Campo» Mirador del Escarpe.

Espacio Libre Fuente de Alconchel.

Artículo 11. Usos, Densidades y Edificabilidades Globales.

1.....

5. Las Áreas Homogéneas en función del Uso Global y Clasificación del Suelo están representadas en el plano núm. 11. Se ha definido 1 Área Homogénea de Uso Global Residencial Núcleo, 9 Áreas Homogéneas de Uso Global Residencial Ciudad Compacta y 6 Áreas Homogéneas de Uso Global Residencial Ciudad Jardín. Por otro lado se han identificado 7 Áreas Homogéneas de Uso Global Industrial.

3.....

4.....

5. Las Tablas de Edificabilidades Globales y Densidades de las Áreas Homogéneas son:

Área Homogénea de Uso Global	Clas. Suelo (NNSS)	Calif. Suelo	Sup. Total (m2)	Sup. Total (Ha.)	Nº actual vdas.	Densidad actual (nº vda por Ha.)	Densidad actual (LOUA)	Nº pot. Vdas.	Densidad potencial (nº vda. Por Ha.)	Densidad potencial (LOUA)	Aprovech. Global (m2t s. área))	Edif. Global (m2/m2 s. área)	
Resid. Núcleo	RN1	Urbano	Resid. R1-R2	683151,56	68,32	2728	39,93	Media	2728	39,93	Media	603211,57	0,88
	Total			683151,56	68,32	2728	39,93	Media	2728	39,93	Media	603211,57	0,88
Resid. Ciudad Comp.	RCC1	Urbano	Resid. R3-R4	1055392,38	105,54	2033	19,29	Media-baja	4064	38,51	Media	753784,01	0,71
	RCC2	Urbaniz	Resid. RI	143695	14,37	345	24	Media-baja	345	24	Media-baja	41669,50	0,50
	RCC3	Urbaniz	Resid. RI	81130	8,11	150	18,50	Media-baja	322	39,70	Media	40565	0,50
	RCC4	Urbaniz	Resid. RI	65397	6,54	240	36,70	Media	240	36,70	Media	32698,50	0,50
	RCC5	Urbaniz	Resid. RI	149341	14,93	250	16,74	Media-baja	589	39,45	Media	74670,50	0,50
	RCC6	Urbaniz	Resid. RI	111432	11,14	0	0	Muy baja	442	39,67	Media	55716	0,50
	RCC7	Urbaniz	Resid. RI	110950	11,10	0	0	Muy baja	441	39,73	Media	55475	0,50
	RCC8	Urbaniz	Resid. RI-RII Terc. TI	455093	45,51	920	20,22	Media-baja	1760	38,67	Media	227546,50	0,50
	RCC9	Urbaniz	Resid. RI	71485	7,15	2	0,28	Muy baja	286	40	Media	3814,20	0,40
	Total			2243915,38	224,39	3940	15,08	Media-baja	8489	37,38	Media	1285939,21	0,51

Resid. Ciudad Jardín	RCJ1	Urbaniz	Resid. RIII	56863,85	5,59	92	16,18	Media-baja	92	16,18	Media-baja	16688,13	0,29
	RCJ2	Urbano	Resid. R4	78488,86	7,85	81	10,32	Baja	81	10,32	Baja	13752,90	0,18
	RCJ3	Urbaniz	Resid. RIII	200841,31	20,08	135	6,72	Baja	135	6,72	Baja	45840,33	0,23
	RCJ4	Urbano	Resid. R4	94865,53	9,49	60	6,32	Baja	60	6,32	Baja	10244	0,10
	RCJ5	Urbano	Resid. R4	255715,91	25,57	212	8,29	Baja	212	8,29	Baja	66296,63	0,27
	RCJ6	Urbano	Resid. R4	126127,95	12,61	99	7,85	Baja	99	7,85	Baja	31122,95	0,25
	Total			812903,41	81,29	679	8,35	Baja	679	8,35	Baja	167944,94	0,23
Resid.	Total			3736070,35	374	7347	21,12	Media-baja	11806	28,55	Media-baja	2077095,72	0,54

Artículo 12. Areas de reparto.

1. La delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural como establece el artículo 10.1.A.f) de la LOUA, se recogen en los planos núms. 3 y 9 y son las siguientes:

Área de Reparto 1. Está constituida por los sectores S1-1, S1-2, S1-3 y S3 con un Aprovechamiento Medio de 0,4967 u.a.

Área de Reparto 2. Está constituida por los sectores S2, S4, S6, S7, S8 y S9 con un Aprovechamiento Medio de 0,500 u.a.

Área de Reparto 3 (afectada por la Modificación núm. 14 de las NN.SS.) Está constituida por los sectores S10, S11 y S12.1 y S12.2 con un Aprovechamiento Medio de 0,4800 u.a.

Área de Reparto 4 (afectada por la Modificación núm. 7 de las NN.SS.) Está constituida por el sector S13 con un Aprovechamiento Medio de 0,4000 u.a.

Área de Reparto 5 (afectada por la Modificación núm. 16 de las NN.SS.) Está constituida por el sector S14 con un Aprovechamiento Medio de 0,5500 u.a.

6.2. Normativa modificada.

Normas Subsidiarias 1994.

Sección 2.^a Condiciones particulares de las distintas zonas en Suelo Urbanizable.

Artículo 74. Ordenanza Residencial (R-II).

1. El uso global asignado a la zona es el Residencial en vivienda unifamiliar aislada o adosada dos a dos.

2. Condiciones de la ordenación:

El Plan Parcial optará para cada una de las manzanas que defina por uno de los siguientes tipos:

R-II a)

- Tipología: Edificio exento en el interior de la parcela o adosado a un lindero en el caso de proyecto conjunto con solicitud de licencia simultánea.

- Separación a linderos: públicos 5 m y a privados 3 m.

- Parcela mínima: 750 m².

- Altura máxima: 2 plantas.

- Ancho mínimo de la parcela en fachada: 20 m.

R-II b)

- Tipología: Edificio exento en el interior de la parcela o adosado a un lindero en el caso de proyecto conjunto con solicitud de licencia simultánea.

- Separación a linderos: públicos: 5 m y a privados 3m. Previo acuerdo de los propietarios afectados se permitirán separaciones no inferiores a 2,00 m.

- Parcela mínima: 400 m².

- Altura máxima: 2 plantas.

- Ancho mínimo de la parcela en fachada: 12 m.

Documento de Adaptación Parcial a la LOUA.

Artículo 7. Suelo Urbanizable.

6. Está constituido por los terrenos que fueron clasificados como tales por las NN.SS. de 1994 y sus sucesivas modificaciones y aún no han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento. Se establecen las siguientes categorías:

Sectorizado, en la que se incluyen los sectores delimitados en el planeamiento en vigor que no han sido desarrollados: los sectores S-3, S-11 y S-12.2. y S-15.

Ordenado, los incluidos en sectores, que han sido desarrollados pero no han concluido el proceso de urbanización: los sectores S-1, S-6, S-8, S-9, S-12.1 y S-14.

Artículo 10. Sistemas Generales de la ordenación urbanística.

- 1.....
- 2.....

3. Sistema General de Espacios Libres.

El Sistema General de Espacios Libres, como viene recogido en las NN.SS. y sucesivas modificaciones, está compuesto por:

- Parque Municipal «Tierno Galván» Entorno del Castillo de Mairena.
- Recinto Ferial «Alcalde Antonio Delgado» Yacimiento Arqueológico «Cañada del Carrascal» Parque Arqueológico «Los Molinos de Campo» Mirador del Escarpe.
- Espacio Libre Fuente de Alconchel.
- Parque nuevo Sector.

Artículo 11. Usos, Densidades y Edificabilidades Globales.

- 1.....

Las Áreas Homogéneas en función del Uso Global y Clasificación del Suelo están representadas en el plano núm. 11. Se ha definido 1 Área Homogénea de Uso Global Residencial Núcleo, 9 Áreas Homogéneas de Uso Global Residencial Ciudad Compacta y 7 Áreas Homogéneas de Uso Global Residencial Ciudad Jardín. Por otro lado, se han identificado 7 Áreas Homogéneas de Uso Global Industrial.

- 3.....
- 4.....

5. Las Tablas de Edificabilidades Globales y Densidades de las Áreas Homogéneas son:

Área Homogénea de Uso Global	Clas. Suelo (NNSS)	Calif. Suelo	Sup. Total (m2)	Sup. Total (Ha.)	Nº actual vdas.	Densidad actual (nº vda por Ha.)	Densid actual (LOUA)	Nº pot. Vdas.	Densidad potencial (nº vda. Por Ha.)	Densidad potencial (LOUA)	Aprovech. Global (m2 s. área))	Edif. Global (m2/m2 s. área)	
Resid. Núcleo	RN1	Urbano	Resid. R1-R2	683151,56	68,32	2728	39,93	Media	2728	39,93	Media	603211,57	0,88
	Total			683151,56	68,32	2728	39,93	Media	2728	39,93	Media	603211,57	0,88
Resid. Ciudad Comp.	RCC1	Urbano	Resid. R3-R4	1055392,38	105,54	2033	19,29	Media-baja	4064	38,51	Media	753784,01	0,71
	RCC2	Urbaniz	Resid. RI	143695	14,37	345	24	Media-baja	345	24	Media-baja	41669,50	0,50
	RCC3	Urbaniz	Resid. RI	81130	8,11	150	18,50	Media-baja	322	39,70	Media	40565	0,50
	RCC4	Urbaniz	Resid. RI	65397	6,54	240	36,70	Media	240	36,70	Media	32698,50	0,50
	RCC5	Urbaniz	Resid. RI	149341	14,93	250	16,74	Media-baja	589	39,45	Media	74670,50	0,50
	RCC6	Urbaniz	Resid. RI	111432	11,14	0	0	Muy baja	442	39,67	Media	55716	0,50
	RCC7	Urbaniz	Resid. RI	110950	11,10	0	0	Muy baja	441	39,73	Media	55475	0,50
	RCC8	Urbaniz	Resid. RI-RIII Terc. TI	455093	45,51	920	20,22	Media-baja	1760	38,67	Media	227546,50	0,50
	RCC9	Urbaniz	Resid. RI	71485	7,15	2	0,28	Muy baja	286	40	Media	3814,20	0,40
	Total			2243915,38	224,39	3940	15,08	Media-baja	8489	37,38	Media	1285939,21	0,51

Resid. Ciudad Jardín	RCJ1	Urbaniz	Resid. R11	56863,85	5,69	92	16,18	Media- baja	92	16,18	Media-baja	16688,13	0,29
	RCJ2	Urbano	Resid. R4	78488,86	7,85	81	10,32	Baja	81	10,32	Baja	13752,90	0,18
	RCJ3	Urbaniz	Resid. R11	200841,31	20,08	135	6,72	Baja	135	6,72	Baja	45840,33	0,23
	RCJ4	Urbano	Resid. R4	94865,53	9,49	60	6,32	Baja	60	6,32	Baja	10244	0,10
	RCJ5	Urbano	Resid. R4	255715,91	25,57	212	8,29	Baja	212	8,29	Baja	69296,63	0,27
	RCJ6	Urbano	Resid. R4	126127,95	12,61	99	7,85	Baja	99	7,85	Baja	32122,95	0,25
	RCJ7	Urbaniz	Resid. R11	80.708,00	8,07	0	0	Muy Baja	102	12,64	Baja	20.400	0,253
	Total				893.611,41	89,36	679	7,60	Baja	781	8,74	Baja	208.344,94
Resid.	Total			3.820.678,35	382,07	7.347	19,23	Media- baja	11.998	31,40	Media- baja	2.097.495,72	0,55

Artículo 12. Áreas de Reparto.

1. La delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural como establece el artículo 10.1.A.f. de la L.O.U.A, se recogen en los planos núms. 3 y 9 y son la siguientes:

Área de Reparto 1. Está constituida por los sectores S1-1, S1-2, S1-3 y S3 con un Aprovechamiento Medio de 0,4967 u.a.

Área de Reparto 2. Está constituida por los sectores S2, S4, S6, S7, S8 y S9 con un Aprovechamiento Medio de 0,500 u.a.

Área de Reparto 3 (afectada por la Modificación núm. 14 de las NN.SS.) Está constituida por los sectores S10, S11 y S12.1 y S12.2 con un Aprovechamiento Medio de 0,4800 u.a.

Área de Reparto 4 (afectada por la Modificación núm. 7 de las NN.SS.) Está constituida por el sector S13 con un Aprovechamiento Medio de 0,4000 u.a.

Área de Reparto 5 (afectada por la Modificación núm. 16 de las NN.SS.) Está constituida por el sector S14 con un Aprovechamiento Medio de 0,5500 u.a.

Área de Reparto 6 (afectada por la Modificación núm. 31 de las NN.SS.) Está constituida por el sector S15 con un Aprovechamiento Medio de 0,25276 u.a.

Sevilla, 31 de julio de 2025.- El Delegado, Francisco de Paula José Juárez Martín.