EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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

HACE SABER: Que por Decreto de Alcaldía-Presidencia, de fecha 16 de marzo de 2023, se adoptó acuerdo de Aprobación Inicial del Documento urbanístico denominado *"Estudio de Detalle en el Ámbito del Plan Parcial del Sector n.º 1 del PGOU adpatado parcialmente de Mairena del Alcor (Sevilla). Parcelas núms. 36-S y 36-S (B)*", de fecha 13/02/2023 (CSV pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==), promovido por el propio Ayuntamiento de Mairena del Alcor e incorporado al expediente 2023/EGE_02/000002.

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. Tramitado el procedimiento descrito e informadas las alegaciones que se hubieran podido presentar, se elevará el expediente para su aprobación definitiva al Pleno del Ayuntamiento, dado que el Estudio de Detalle se configura en la LISTA como un instrumento complementario de la ordenación urbanística, por lo que se considera que la aprobación definitiva puede incluirse en el ámbito competencial del pleno establecida en el referido artículo 22.2,c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

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 "Otros documentos vinculados", para su consulta.

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.

PLAZA ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P4105800I - TLF. 95 574 88 30 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	22yMXsf78NPuqcq1bYpqfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Lopez Dominguez	Firmado	16/03/2023 14:39:54
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/22yMXsf78NPuqcq1bYpqfQ==		

ESTUDIO DE DETALLE

EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 1
DEL PGOU- ADAPTADO PARCIALMENTE DE MAIRENA DEL ALCOR

"PARCELAS NÚMS. 36-S y 36-S(B)"

Figura nº 1. Vista aérea del ámbito afectado (Sede Virtual del Catastro, 2023)

Agencia Pública de la Administración Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo
Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor
-13 de febrero de 2023 -

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	1/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

ESTUDIO DE DETALLE "PARCELAS NÚMS. 36-S y 36-S(B)

EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 1
DEL PGOU- ADAPTADO PARCIALMENTE DE MAIRENA DEL ALCOR

- Índice -

MEMORIA

1. Consideraciones generales.
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.

ANEXOS

1. Datos catastrales del inmueble afectado.

2. Copia de la nota simple de la finca registral.

3. Coordenadas geoferrenciadas.

PLANOS

Plano nº 1. *Situación.*

Plano nº 2. *Estado actual.*

Plano nº 3. *Estado Modificado.*

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	2/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	3/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

MEMORIA

1. Consideraciones generales.

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. Y en segundo lugar, el Documento adaptado parcialmente de las NN.SS., fue aprobado definitivamente en el Pleno del 9 de abril de 2013.

2. Motivación y objetivos.

Los motivos para la redacción de este Estudio de Detalle vienen derivados de la necesaria redistribución o relocalización de los usos dotacionales existentes en una parcela de titularidad pública correspondiente a la finca urbana registral nº 16532 (ver Anexo nº 2): inmueble nº 36-S del Plan Parcial del sector nº 1 de las NNSS (situado en calle El Pedroso s/n, con referencia catastral nº 8110501TG5481S0001MZ y sin edificación, según Anexo nº 1). Todo ello se pretende llevar a cabo en el marco de las determinaciones atribuidas, con carácter de instrumento de planeamiento complementario, al presente Estudio de Detalle. Es por eso que se deberá conservar el reparto superficial de cada uno de los usos existentes en aras de una mejor adaptación funcional y adecuación urbanística de la parcela en relación con las demandas de los servicios públicos del municipio. Actualmente la parcela catastral se encuentra dividida en dos subparcelas urbanísticas, la 36-S de uso deportivo (que conserva la denominación inicial, como resto de finca matriz de cara a la futura parcelación); y la 36-S(B) de uso social/comercial: a raíz de la aprobación definitiva de la Modificación nº 4 del Plan Parcial (BOP Nº 259, de 9 de noviembre de 2010).

A este respecto se quisiera señalar una serie de aspectos relevantes derivados de los anteriores actos administrativos de aprobación definitiva de las modificaciones 2ª y 4ª del Plan Parcial del sector nº 1, que fueron paulatinamente cambiando el uso dotacional de la antigua parcela nº 36: de uso deportivo a usos sanitario y deportivo (BOP Nº 77, de 4 de abril de 2008, págs. 3651) ; y el resto del uso deportivo a los usos deportivo y social/comercial (BOP Nº 259, de 9 de noviembre de 2010, págs. 33-34) respectivamente. Sin embargo no se precisaron en ningún documento las condiciones urbanísticas del uso deportivo en el ámbito del Plan Parcial, no existiendo en la actualidad una ordenanza dotacional específica para dicho uso.

Por ese motivo y porque en adelante lo anteriormente descrito tendrá efectos inmediatos y a corto plazo debido a las inminentes propuestas de segregación del suelo y de edificación y a la pretendida puesta en marcha de los usos deportivos y sociales, planificados desde décadas. Es por eso que se aclara que la ordenanza de edificación, uso y parcelación aplicable a la subparcela 36-S (por afinidad, como se hizo en la parcela situada en calle Juan de Mairena de referencia catastral nº 7409801TG5470N0001IG para con los equipamientos de uso deportivos

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	4/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

edificados y en uso -pabellón municipal y pistas al aire libre- así como para los terrenos libres de edificación y aptos para su puesta en servicio): será la recogida en art. 25 de la normativa del Plan Parcial del sector nº 1. Mientras que a la subparcela 36-S(B) de uso social y comercial , evidentemente, siempre le fue de aplicación el art. 26 de las ordenanzas (según página 47, y no 46-47). Pues bien, hay que también destacar además que los artículos 25.2 y 26.2 sobre las condiciones de indivisibilidad de parcelación, no son de aplicación a ambas subparcelas, desde la vigencia de la 2ª modificación del PP -para el conjunto de la manzana- y desde la entrada en vigor de la 4ª modificación del PP para el objeto de este Estudio de Detalle, es decir, las subparcelas o parcelas urbanísticas 36-S y 36-S(B), aunque aún no cuenten con la consideración de parcelas catastrales.

Por lo tanto, el objetivo principal del citado documento no es otro que poner a disposición de los ciudadano/as todos aquellos inmuebles públicos que hayan quedado pendientes de su puesta en macha o que lo hayan hecho parcialmente y/o sean susceptibles de mejoras en materia de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato. Se pretende con ello, engrosar la estrategia de incluso mayor alcance, basada en una mejor localización y distribución efectiva del conjunto de inmuebles que conforman los sistemas locales de equipamientos de nuestro municipio.

Figura nº2. Vista parcial del inmueble afectado desde la calle El Pedroso (Google Maps, 2023)

Figura nº3. Vista parcial del inmueble afectado desde el acceso al CARE Los Alcores (Google Maps, 2023)

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	5/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

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 desde la APAL, que promueve este Estudio de Detalle, ha difundido el Documento de Participación Ciudadana del PGOU, documento público elaborado en 2013 por la 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.mairenadelalcor.net/pgou*].

De conformidad con 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 del Estudio de Detalle 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, que más adelante se desarrollan.

Por lo tanto, y de acuerdo con lo recogido en los arts. 61 de la LISTA – esta propuesta propiciaría la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su funcionalidad y eficacia de los equipamientos así como para la prestación de servicios urbanos. Además, según los arts. 61 de la LISTA, se garantizaría la mejora en la accesibilidad de las dotaciones y equipamientos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad.

Así, las ventajas y beneficios para la población que la propuesta proporcionaría, desde el punto de vista de la eficiencia de los equipamientos, 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 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 optimización de los equipamientos y servicios públicos, la eficiencia en el diseño de la trama urbana. Todo ello en aras de prestar un mejor servicio a los ciudadanos primando el acceso de todos a los bienes de dominio público; lo que garantizará, en consecuencia, su calidad y plurifuncionalidad.

De nuevo, conforme a lo establecido 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 lo recogido en el artículo 62 de la LISTA. El ajuste planteado en el Estudio de Detalle a la ordenación urbanística que se presenta, no afecta a la Ordenación Urbanística General, de conformidad con el art. 60 de la LISTA.

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	6/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

Dicho esto, solo cabe resumir la justificación técnica de la propuesta: la relocalización de dos usos dotacionales en la misma parcela sin alterar sus superficies. Por lo tanto, es innecesario el establecimiento de medidas compensatorias para el mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones. Por todo lo anterior, no se proponen medidas compensatorias. Es necesario resaltar, además, la innecesaria justificación de implementar y mejorar los sistemas generales en la proporción adecuada y relacionada por un supuesto aumento de población ya que, al contrario, la presente propuesta no incrementa superficies de techo residencial sino solo conserva superficies dotacionales y, por consiguiente, la población residente potencial no se ve alterada. La propuesta supone una efectiva implementación y mejora de los sistemas locales y no incide en la densidad edificatoria de la Unidad Homogénea de Edificación y Uso Global, a la que pertenece la parcela. Y más si cabe cuando se respetan lo valores, de conformidad con lo establecido en el artículo 63 de la LISTA.

Finalmente, se informa de la no obligatoriedad de implementación –ni de su correspondiente tramitación- del documento de valoración de impacto en la salud; según el art. 10 del Decreto 169/2014. Asimismo, tampoco es necesaria la Evaluación Ambiental Estratégica, de conformidad con el art. 40.4 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Y por lo tanto, el presente documento no tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente, conforme a los artículos 77.3 de la LISTA y 101.2 del Reglamento General de la LISTA. Y, desde el punto de vista de la tramitación del Estudio de Detalle y el procedimiento administrativo de aplicación, no procederá lo recogido en el artículo 78.3 de la LISTA y en el art. 102.3 del Reglamento General de la LISTA.

En la presente propuesta se da cumplimiento al artículo 71 de la LISTA sobre los Estudios de Detalle, establece que:

> *"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
>
> *2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
>
> *3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística".*

Y, de igual modo, al contenido del artículo 94 del Reglamento General de la LISTA:

> *"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	7/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada, según Anexo nº 3.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía."

4. Estudio de alternativas.

Las alternativas de ordenación serían:

- Alternativa nº 1: no se llevaría cabo ningún tipo de distribución de nuevo cuño.
- Alternativa nº 2: la parcela de uso deportivo se reubicaría en torno al lindero suroeste y la de uso social en el lindero nordeste.
- Alternativa nº 3: la nueva localización de los usos serán a la inversa que la descrita en la alternativa nº 2

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	8/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

5. Descripción de las modificaciones.

A continuación se recogen las determinaciones introducidas a partir de este documento, de acuerdo con el enunciado citado anteriormente y que se corresponden con la alternativa nº 2. Son, fundamentalmente, las siguientes de conformidad con el plan nº 3:

1. La reconfiguración espacial de las parcelas de uso deportivo y social/comercial de modo que la destinada a uso social -junto al Care y con mayor fondo de parcela para una mejor optimización de su superficie- quedaría localizada en el nordeste del ámbito.

2. Mientras que la de uso deportivo -al suroeste, con mayor ancho de parcela y mejor proporcionada- contaría con más posibilidades de acoger una mayor diversidad de tipos de instalaciones deportivas, en especial a aquellas actividades que se desarrollasen principalmente al aire libre.

3. Entre ambas y de manera transversal, será necesario establecer -a través del interior de la manzana y discurriendo por el suelo dotacional de uso deportivo, por supuesto, con las prestaciones exigibles para ello- una conexión con el sistema local de viario de los suelos pendientes de desarrollo e integrados en un área de oportunidad del POTAUS (R-22), al menos, para dar soporte al paso peatonal y a la red ciclista.

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) El Estudio de Detalle 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 Estudio de Detalle, 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 este Estudio de Detalle 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.

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	9/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

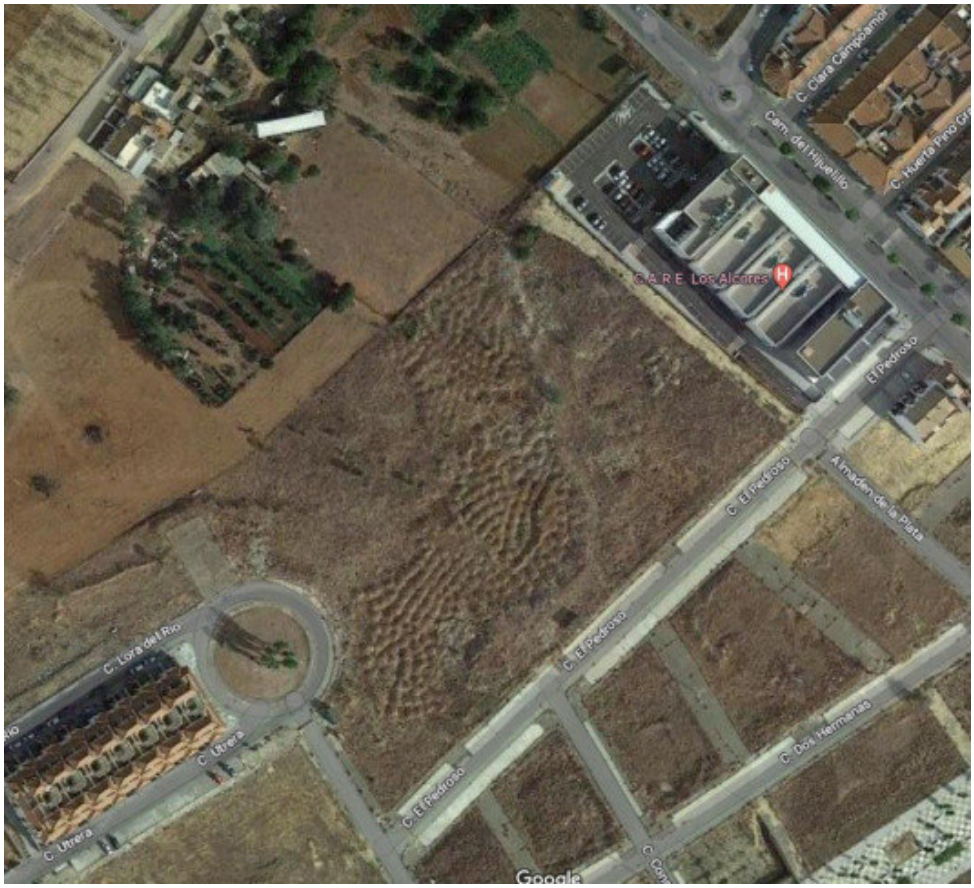


Figura nº3. Vista aérea del inmueble afectado (Sede Virtual del Catastro, 2023)

7. Viabilidad económica y estudio económico-financiero.

De conformidad con lo establecido en el artículo 62 de la LISTA: 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, es necesario incorporar una memoria de viabilidad económica.

Por todo ello, es necesario añadir lo siguiente: el objetivo del presente Estudio de Detalle es relocalizar y redistribuir el uso urbanístico dotacional de una parcela catastral sin modificar el reparto de superficies parciales del uso deportivo y social/comercial. Con ello, se pretende justificar la innecesariedad de tal viabilidad económica ya que con este documento urbanístico se persigue, por fin, la definitiva adecuación urbanística del inmueble no ligada necesariamente a la ejecución de ninguna obra.

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	10/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

8. Resumen ejecutivo.

El presente Estudio de Detalle contiene las siguientes determinaciones:

1. La reconfiguración espacial de las parcelas de uso deportivo y social/comercial de modo que la destinada a uso social -junto al Care y con mayor fondo de parcela para una mejor optimización de su superficie- quedaría localizada en el nordeste del ámbito.

2. Mientras que la de uso deportivo -al suroeste, con mayor ancho de parcela y mejor proporcionada- contaría con más posibilidades de acoger una mayor diversidad de tipos de instalaciones deportivas, en especial a aquellas actividades que se desarrollasen principalmente al aire libre.

3. Entre ambas y de manera transversal, será necesario establecer -a través del interior de la manzana y discurriendo por el suelo dotacional de uso deportivo, por supuesto, con las prestaciones exigibles para ello- una conexión con el sistema local de viario de los suelos pendientes de desarrollo e integrados en un área de oportunidad del POTAUS (R-22), al menos, para dar soporte al paso peatonal y a la red ciclista.

Mairena del Alcor, 13 de febrero de 2023. El Arquitecto de la APAL, D. José Manuel Jiménez Jiménez

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	11/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

ANEXOS

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	12/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

1. Datos catastrales del inmueble afectado.

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	13/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
8110501TG5481S0001MZ

Localización
PL SECTOR 1/2 SU R1 12(B)
41510 MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Clase
Urbano

Uso principal
Suelo sin edif.

Valor catastral suelo
705.390,14 €

Valor catastral construcción
0,00 €

Valor catastral
705.390,14 €

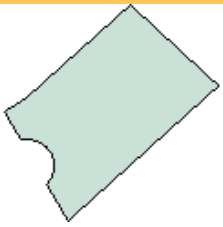
Año valor
2023

Fecha de modificación en Catastro
22/04/2019

Fecha de la alteración
22/04/2019

Expediente
573543.41/19

PARCELA CATASTRAL



Localización
PL SECTOR 1/2 SU R1 12(B)
MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Superficie gráfica
21.536 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR

NIF/NIE
P4105800I

Domicilio fiscal
PZ ANTONIO MAIRENA
41510 MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Derecho
100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro
08/07/2009

Fecha de la alteración
18/06/2004

Expediente
69260.41/9

2. Copia de la nota simple de la finca registral.

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	15/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA Nº1

FECHA EMISIÓN: Alcalá de Guadaíra a 10 de Marzo de 2017

EXPEDIDA A SOLICITUD DE AYUNTAMIENTO MAIRENA ALCOR.

Interés legítimo alegado: El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

FINCA DE Mairena del Alcor Nº: 16532. CRU: 41021203686350

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA, Parcela **NÚMERO DOCE** de los resultantes del Proyecto de Reparcelación de la **Unidad de Ejecución S1-2 del Plan Parcial del SECTOR UNO** de Mairena del Alcor, señalada como parcela **TREINTA Y SEIS-B** en dicho Plan Parcial. Tiene una superficie **de veintiún mil quinientos cincuenta y tres metros y veintidós decímetros cuadrados**, y linda: Norte, en línea quebrada de ciento sesenta y seis metros y catorce centímetros, con terreno no urbanizable; Sur, en línea recta de doscientos tres metros y veintiocho centímetros, con parcela [illegible]; Este, en línea quebrada de ciento veinte metros y cincuenta y tres centímetros, con la parcela segregada de esta; y Oeste, en línea quebrada de doscientos cuarenta y cinco metros y sesenta y cuatro centímetros, con calle [illegible] y calle Pertenal que la separa de parcela ocho. Uso y tipología: **Parque deportivo**.

Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO MAIRENA ALCOR	P4105810I	1695	303	130	1

100,000000% del pleno dominio por título de **ADJUDICACIÓN**, según escritura pública otorgada en VISO DEL ALCOR (EL), el día diecisiete de Julio de año dos mil cinco, ante el Notario D./Dña. ANTONIO CASCUDO PRADO, NUMERO DE ESPINOSA.

CARGAS

NO hay cargas registradas

ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIEZ DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE antes de la apertura del diario.

Honorarios: 9,20 Euros -499 Pts- **Arancel:** Nº 4.

ADVERTENCIAS:

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la titularidad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 325 de la Ley Hipotecaria).

2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticos para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

3. Esta información no surte los efectos requeridos en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Código Seguro De Verificación: pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==

Firmado Por: Jose Manuel Jimenez Jimenez

Observaciones:

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==

Estado: Firmado

Página: 16/29

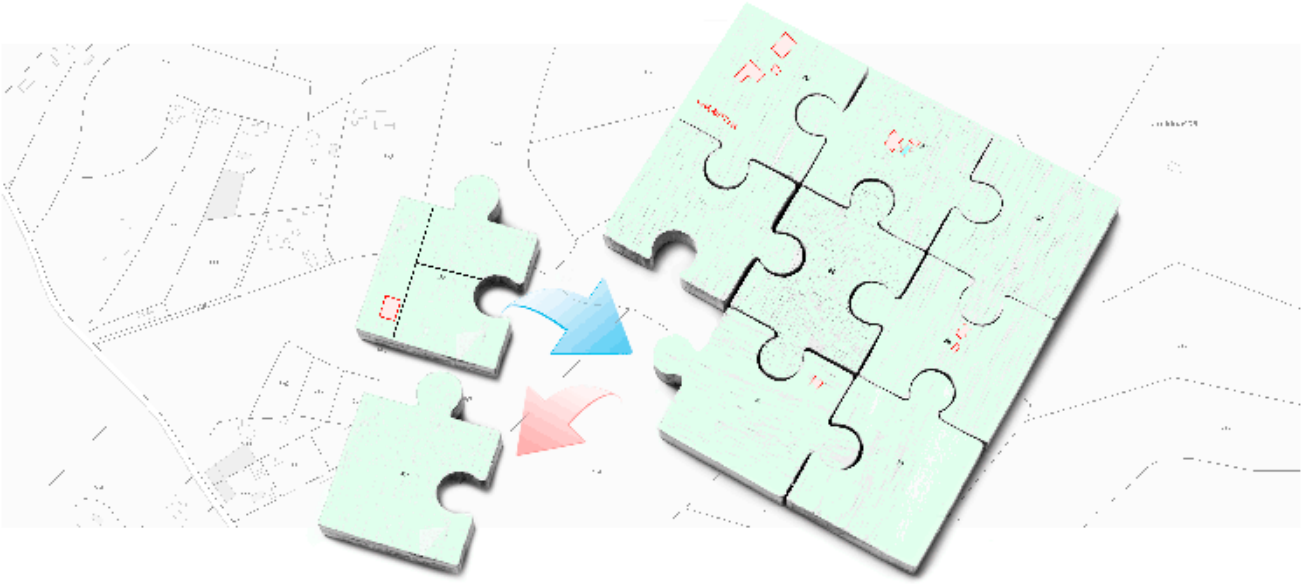
Fecha y hora: 13/02/2023 08:27:10

3. Coordenadas georreferenciadas.

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	17/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 5D8MSCSPWEJH70XN



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO

Tipo de operación

DIVISIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **5D8MSCSPWEJH70XN** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 09/02/2023

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	18/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

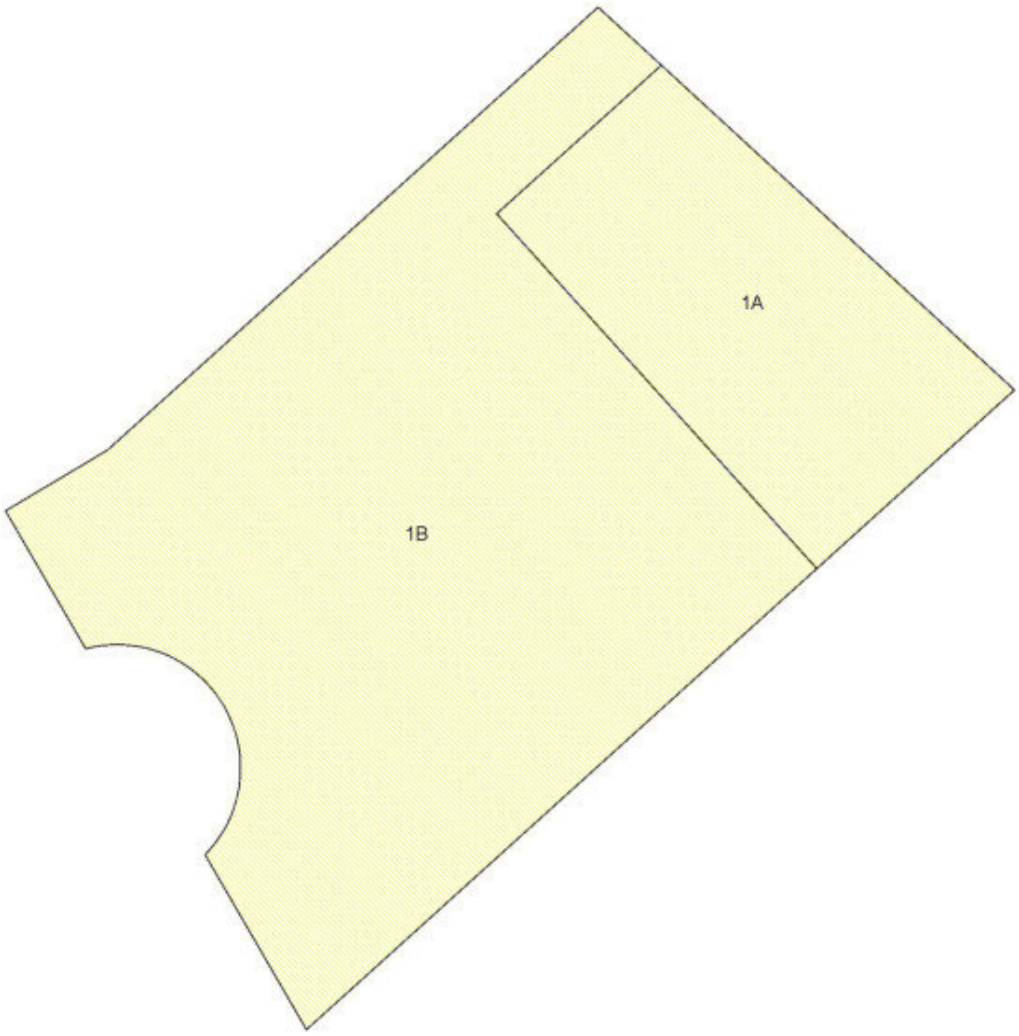
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 5D8MSCSPWEJH70XN

Nueva **parcelación**

Provincia: SEVILLA Municipio: MAIRENA DEL ALCOR

(257925 ; 4141002) (258205 ; 4141002)



(257925 ; 4140751) (258205 ; 4140751)

ESCALA 1:1500

20m 0 20 40m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **5D8MSCSPWEJH70XN** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 09/02/2023

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	19/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

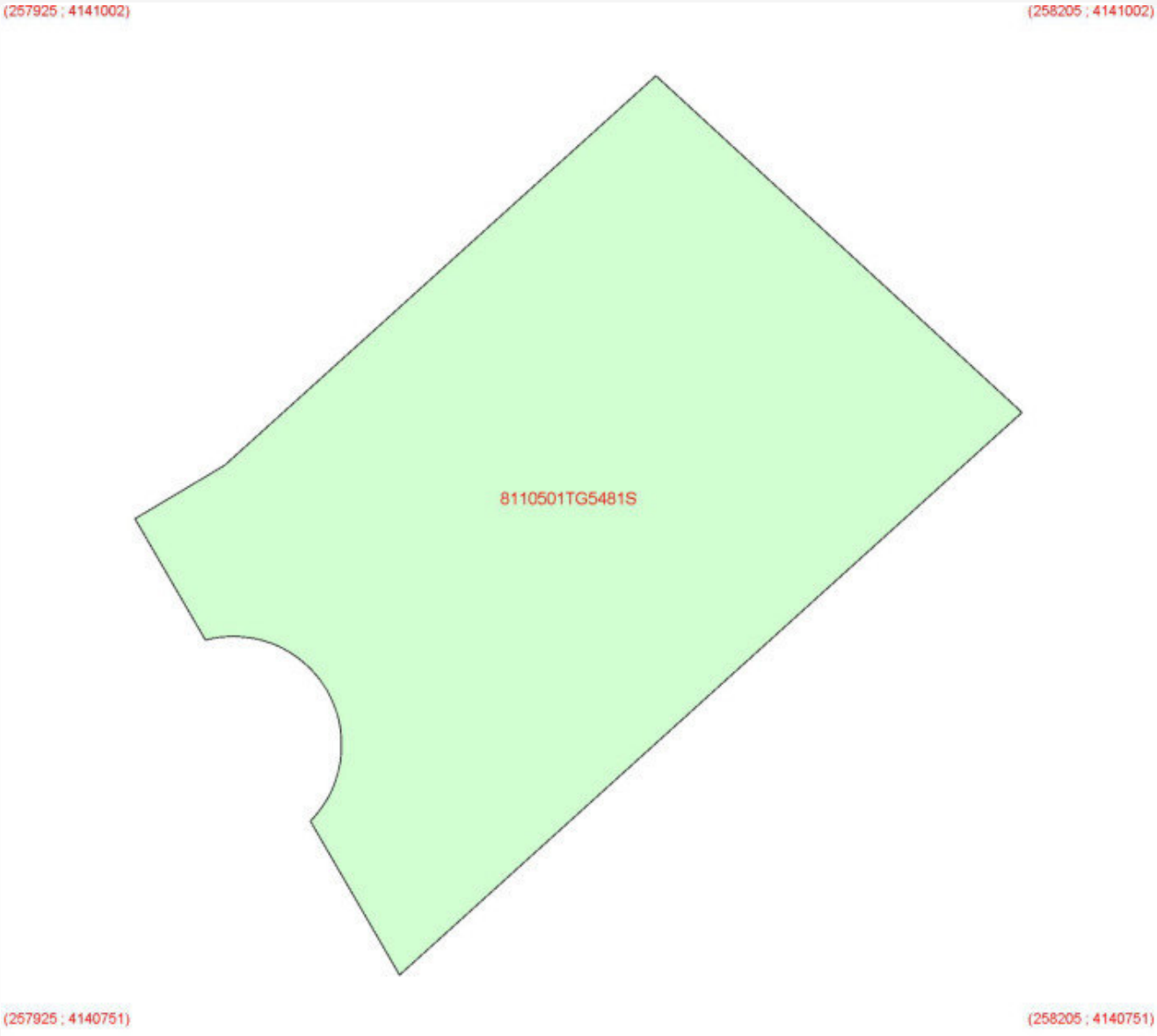
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 5D8MSCSPWEJH70XN

Parcelación catastral

Provincia: SEVILLA

Municipio: MAIRENA DEL ALCOR



ESCALA 1:1500

20m 0 20 40m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **5D8MSCSPWEJH70XN** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 09/02/2023

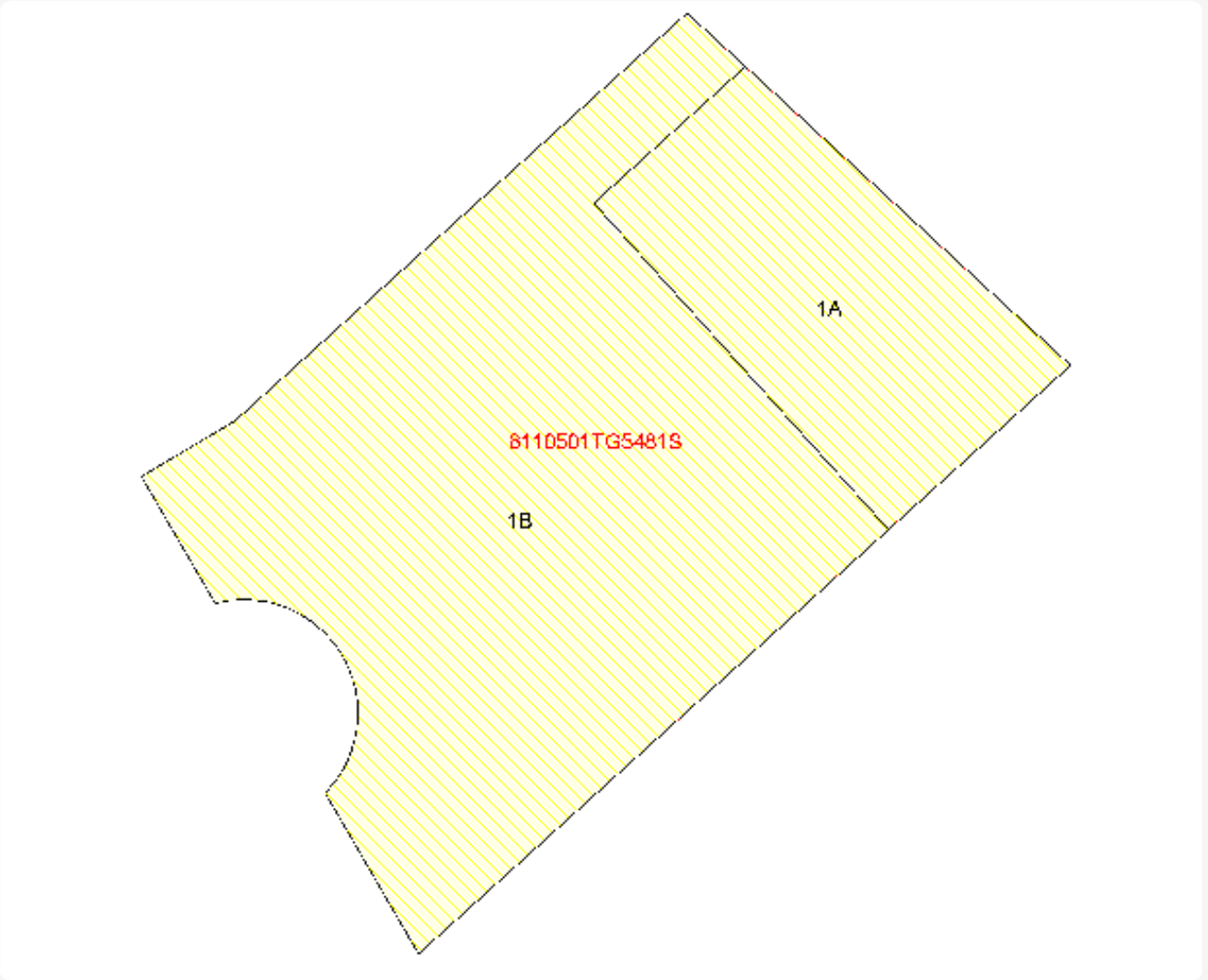
Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	20/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 5D8MSCSPWEJH70XN

Superposición con cartografía catastral

Provincia: SEVILLA Municipio: MAIRENA DEL ALCOR



ESCALA 1:1500

20m 0 20 40m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **5D8MSCSPWEJH70XN** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 09/02/2023

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	21/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 5D8MSCSPWEJH70XN

Parcelas catastrales **afectadas**

Referencia Catastral: 8110501TG5481S

Dirección PL SECTOR 1/2 SU R1 12 [B]
MAIRENA DEL ALCOR [SEVILLA]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **5D8MSCSPWEJH70XN** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 09/02/2023

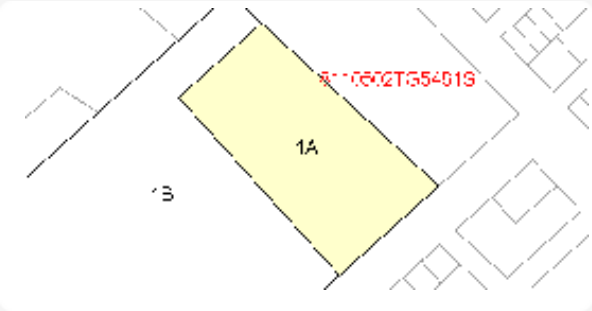
Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	22/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

Parcelas **resultantes**

Parcela 1B
superficie 16245 m2

LINDEROS LOCALES:
1A

LINDEROS EXTERNOS:
8110502TG5481S
41058A00900045
41058A00900047
41058A00900042



Parcela 1A
superficie 5291 m2

LINDEROS LOCALES:
1B

LINDEROS EXTERNOS:
8110502TG5481S

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **5D8MSCSPWEJH70XN** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 09/02/2023

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	23/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

36-S: Parcela de uso deportivo:

258062.1205 4140941.0865

258097.1772 4140972.7310

258083.7065 4140985.1105

257979.1450 4140890.7335

257957.4050 4140877.8240

257974.4745 4140848.4340

257976.0245 4140848.8040

257977.6345 4140849.0740

257979.2545 4140849.2540

257980.8945 4140849.3240

257982.5245 4140849.2940

257984.1545 4140849.1640

257985.7745 4140848.9340

257987.3745 4140848.6040

257988.9445 4140848.1740

257990.4945 4140847.6440

257992.0045 4140847.0240

257993.4745 4140846.3040

257994.8945 4140845.5040

257996.2640 4140844.6140

257997.5740 4140843.6340

257998.8240 4140842.5840

258000.0040 4140841.4440

258001.1140 4140840.2440

258002.1440 4140838.9740

258003.0940 4140837.6440

258003.9640 4140836.2640

258004.7340 4140834.8240

258005.4240 4140833.3440

258006.0140 4140831.8140

258006.5140 4140830.2640

258006.9140 4140828.6740

258007.2140 4140827.0740

258007.4140 4140825.4440

258007.5140 4140823.8140

258007.5140 4140822.1840

258007.4040 4140820.5540

258007.1935 4140818.9340

258006.8935 4140817.3240

258006.4835 4140815.7440

258005.9835 4140814.1840

258005.3835 4140812.6640

258004.6935 4140811.1840

258003.9135 4140809.7540

258003.0435 4140808.3640

258002.0835 4140807.0445

258001.0435 4140805.7745

257999.9335 4140804.5845

258021.5525 4140767.3545

258130.3189 4140865.5342

258062.1205 4140941.0865

36-S (B): Parcela de uso social/comercial:

258097.1772 4140972.7310

258062.1205 4140941.0865

258130.3189 4140865.5342

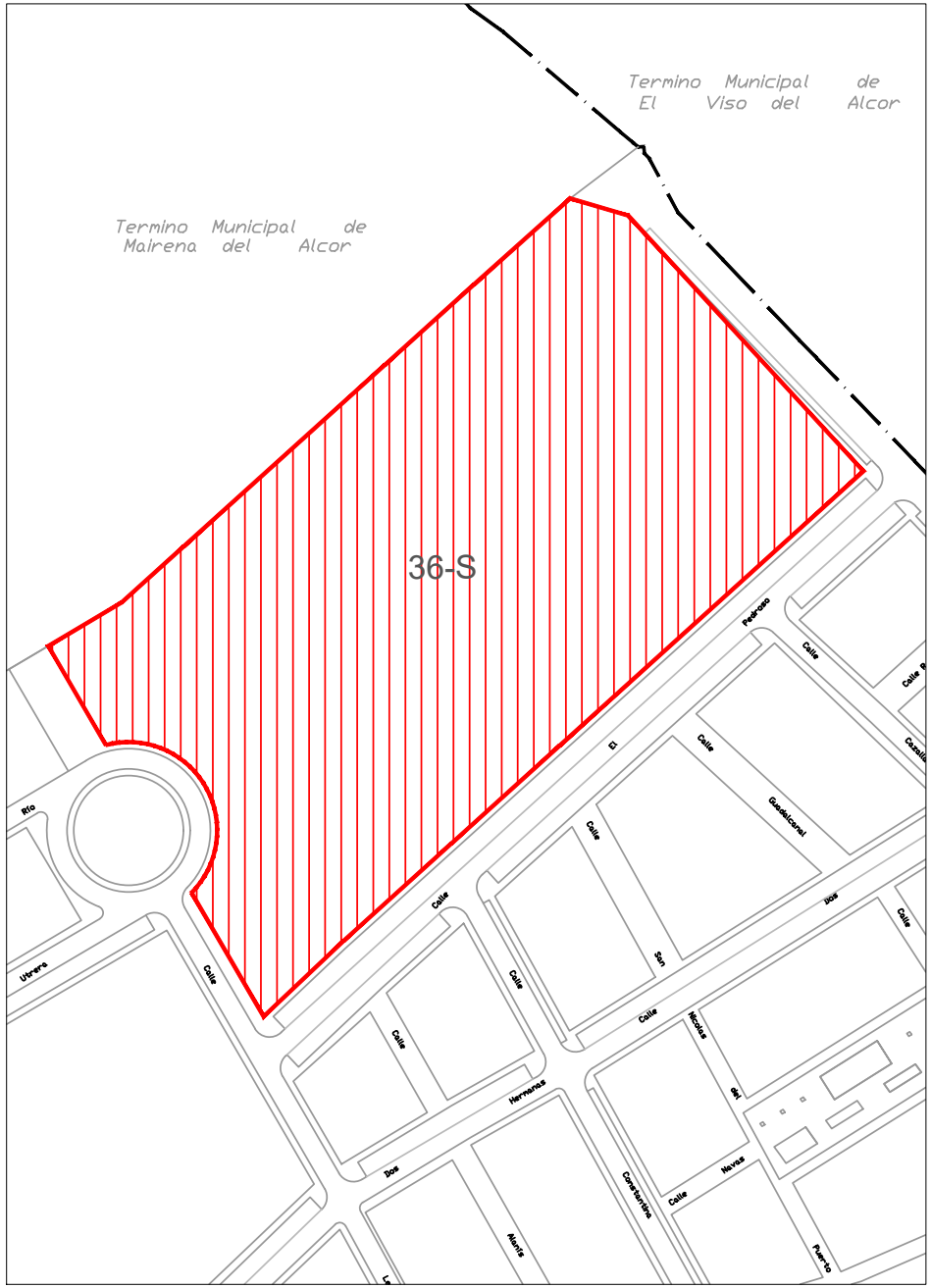
258172.4450 4140903.5600

258097.1772 4140972.7310

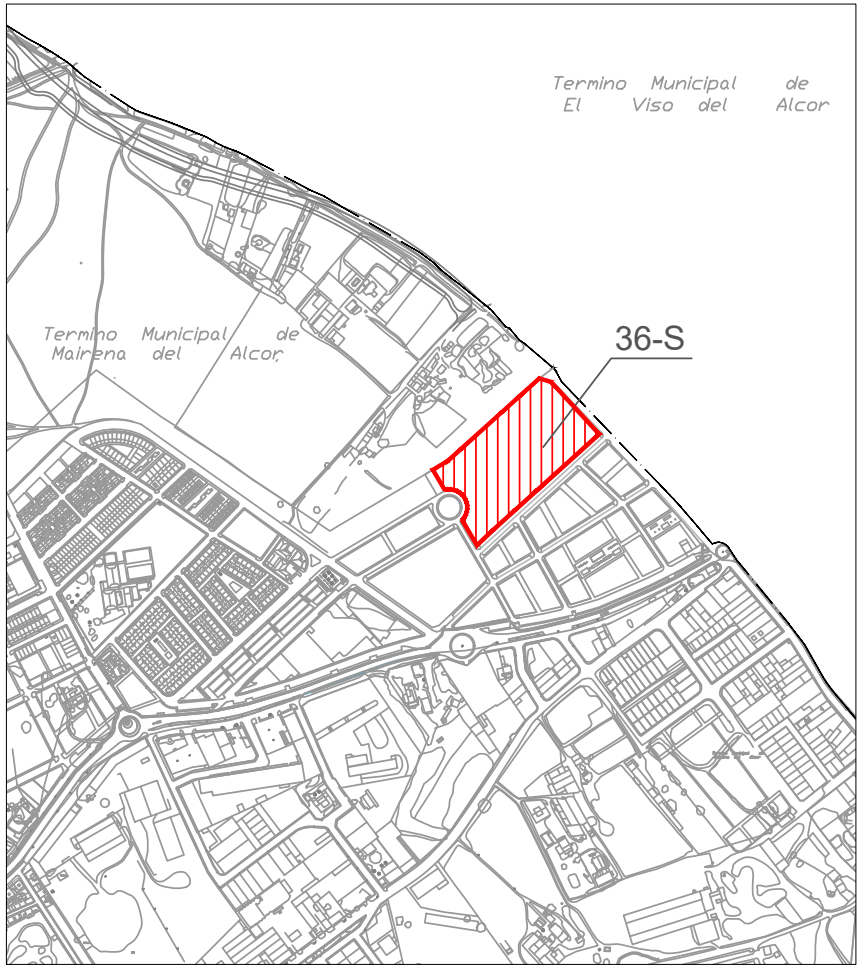
PLANOS

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	13/02/2023 08:27:10
Observaciones		Página	26/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	13/02/2023 08:27:10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Página	27/29



EMPLAZAMIENTO
ESCALA 1: 2.000



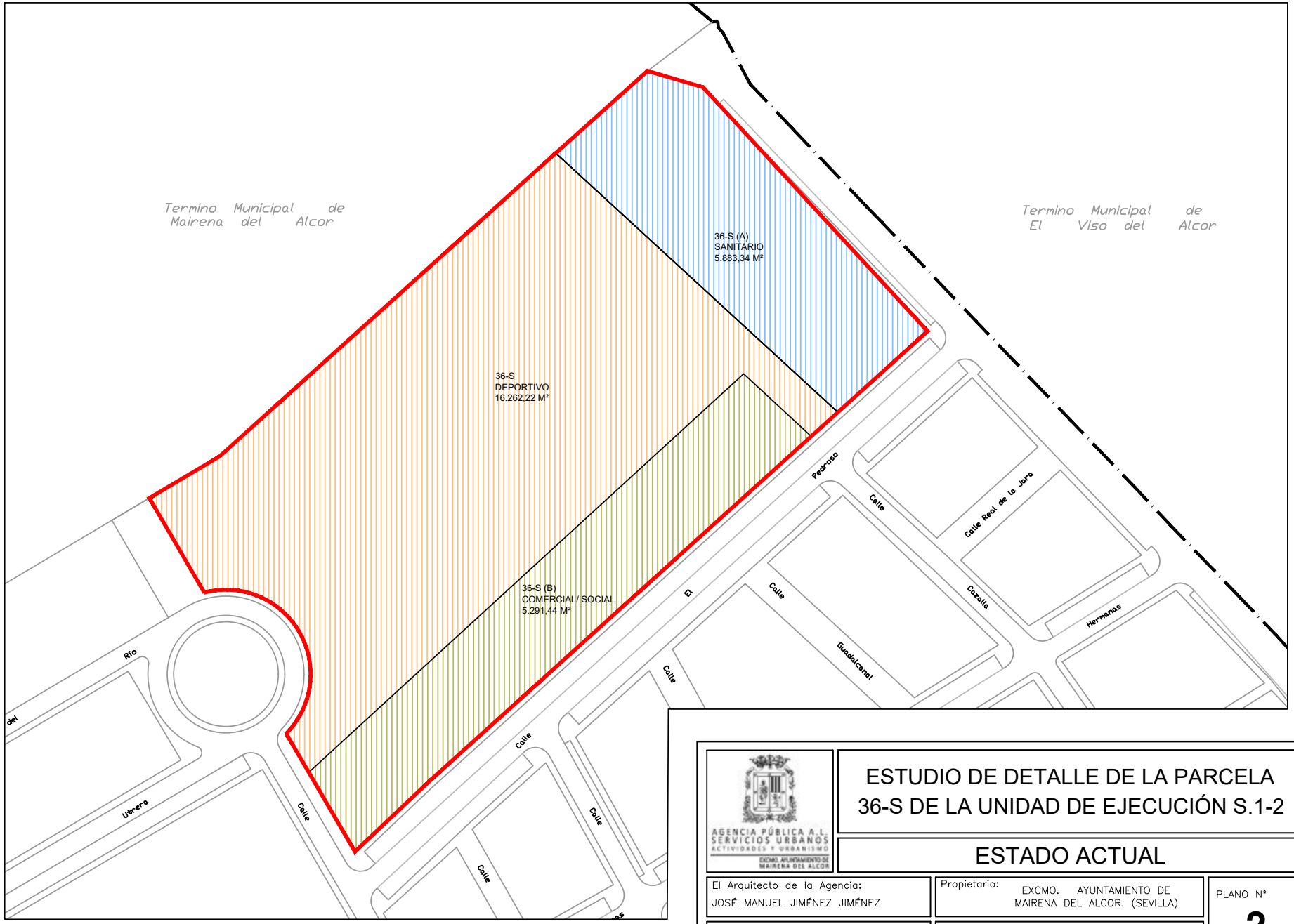
SITUACIÓN
ESCALA 1: 10.000

AGENCIA PÚBLICA A.L. SERVICIOS URBANOS
ACTIVIDADES Y URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 36-S DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN S.1-2

SITUACIÓN

El Arquitecto de la Agencia: JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ JIMÉNEZ	Propietario: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR. (SEVILLA)	PLANO Nº 1
ESCALA **INDICADAS**	FECHA **FEBRERO 2023**	



ESTADO ACTUAL
ESCALA 1: 1.500

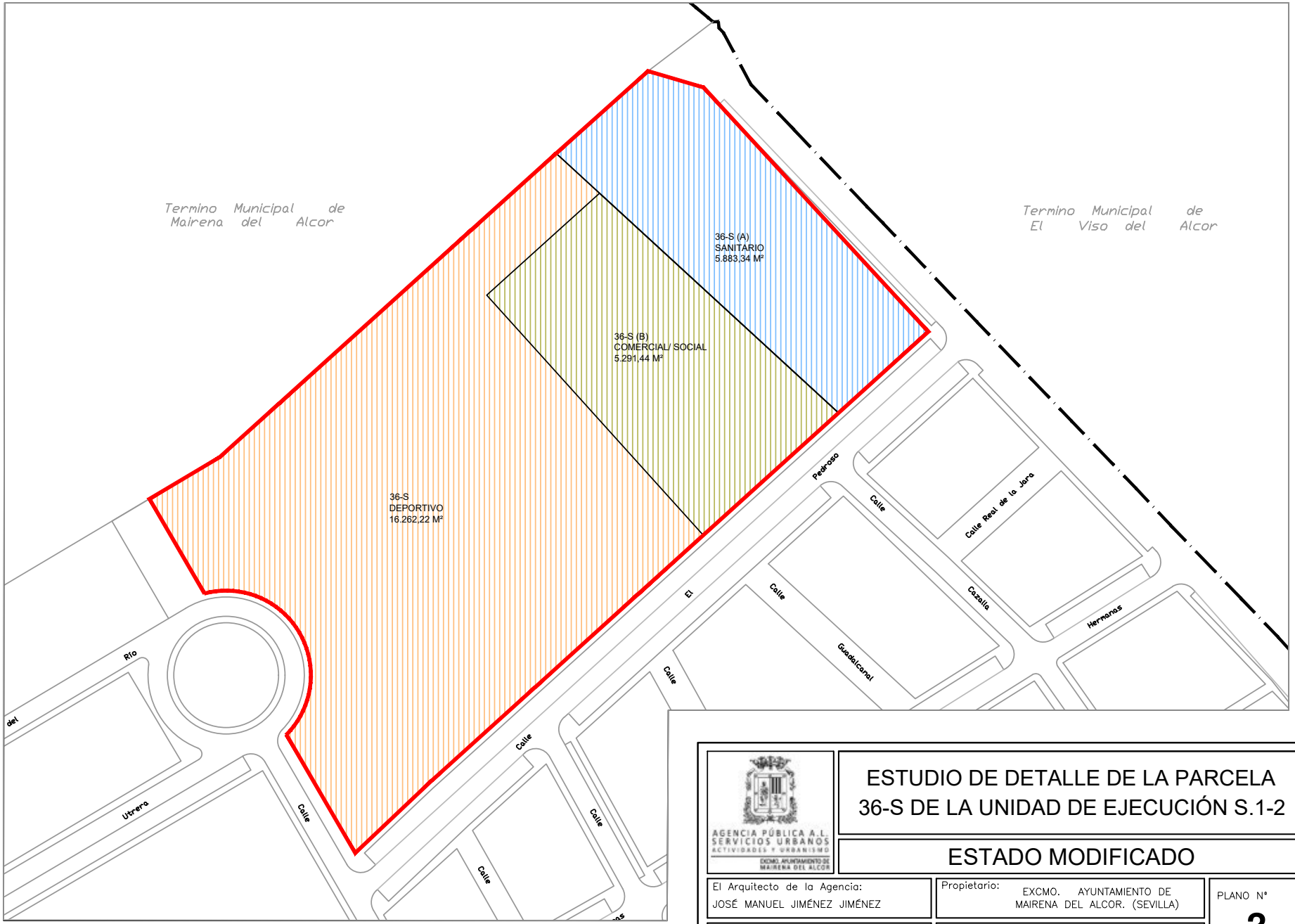
AGENCIA PÚBLICA A.L. SERVICIOS URBANOS
ACTIVIDADES Y URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 36-S DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN S.1-2

ESTADO ACTUAL

El Arquitecto de la Agencia: JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ JIMÉNEZ	Propietario: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR. (SEVILLA)	PLANO Nº 2
ESCALA 1: 1.500	FECHA FEBRERO 2023	

Código Seguro De Verificación: pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==
Firmado Por: Jose Manuel Jimenez Jimenez — Estado: Firmado — Fecha y hora: 13/02/2023 08:27:10
Observaciones — Página: 28/29
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==



ESTADO MODIFICADO
ESCALA 1: 1.500

AGENCIA PÚBLICA A.L. SERVICIOS URBANOS
ACTIVIDADES Y URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 36-S DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN S.1-2

ESTADO MODIFICADO

El Arquitecto de la Agencia:
JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ JIMÉNEZ

Propietario: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR. (SEVILLA)

PLANO Nº **3**

ESCALA **1: 1.500**

FECHA **FEBRERO 2023**

Código Seguro De Verificación:	pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==		
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	13/02/2023 08:27:10
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/pGmmIUqRqzilLTIau4cLwg==	Página	29/29