Tercero.—Someter dicho Reglamento a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

Simultáneamente, publicar el texto del Reglamento en el portal de transparencia de la sede electrónica del Ayuntamiento con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

Cuarto.—Recabar directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por Ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieren afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto. (Podrá prescindirse de los trámites de audiencia e información públicas previstos en el artículo 133 en el caso de normas presupuestarias u organizativas de la Administración General del Estado, la Administración autonómica, la Administración local o de las organizaciones dependientes o vinculadas a éstas, o cuando concurran razones graves de interés público que lo justifiquen).

Quinto.—Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto.»

En Gines a 9 de febrero de 2021.—El Alcalde-Presidente, Romualdo Garrido Sánchez.

4W-1154-P

MAIRENA DEL ALCOR

Don Juan Manuel López Domínguez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que por el Ayuntamiento Pleno, al punto 4.º de la sesión ordinaria celebrada el día 9 de febrero de 20121, se tomó un acuerdo que dice como sigue:

«4.—Expte. 2020/PES_02/000412. Agencia pública administrativa local de servicios urbanos, actividades y urbanismo. Aprobación definitiva del documento de innovación de planeamiento municipal denominado «4.ª modificación puntual al Plan Parcial de Ordenación del Sector S-6 «Hacienda El Prior» de las NN.SS. de Mairena del Alcor» promovido por Sevilla Hogar Promociones, S.L. y Tempa Edificación y Rehabilitación, S.L. de fecha 10 de junio de 2020.

Dada cuenta del dictamen favorable emitido por la comisión informativa competente por razón de la materia cuya parte expositiva se transcribe a continuación:

«El 10 de junio de 2020 (RE 6638) por parte de Sevilla Hogar Promociones, S.L., se presenta solicitud para la tramitación de modificación puntual del Plan Parcial del Sector 6 «Hacienda El Prior»; se aporta documento de Innovación denominado «4.ª Modificación Puntual al plan parcial de ordenación del sector S-6 «Hacienda El Prior» de las NN.SS. De Mairena del Alcor», en el que figuran como promotores la entidad solicitante y Tempa Edificación y Rehabilitación S.L.

La propuesta de modificación contempla los siguientes cambios en el vigente Plan Parcial:

- Reajuste de las edificabilidades y el número de viviendas asignadas a las manzanas M4, M5, M6, M7, M8A, M8B, M9A y M9B, manteniendo sin variación la edificabilidad máxima y el número de viviendas global del sector, y por tanto sin incremento del aprovechamiento urbanístico.
- Delimitación de tres fases para la urbanización pendiente de finalización del Sector S-6, sin alteración alguna del ámbito de actuación urbanística, de las determinaciones urbanísticas de la ordenación aprobada, ni de las características, especificaciones y superficies de la obra de urbanización aprobada.
- Modificación de la Evaluación de costes, desglosándose para cada una de las nuevas fases establecidas.

La modificación se justifica en la posibilidad de dotar a las viviendas de unas superficies y programa acorde a las necesidades demandadas por los usuarios, mejorar la accesibilidad y permeabilidad del Sector S-6, a la vez que conseguir la sostenibilidad económica y financiera de las obras de urbanización. Se mejora la movilidad del entorno y se incorpora un suelo con uso de equipamiento social, que en el faseado vigente quedaba relegado a la última fase.

Tras la oportuna tramitación de expediente, la 4.ª modificación del Plan Parcial S-6 fue objeto de aprobación inicial mediante Decreto de Alcaldía-Presidencia 896/2020 de 2 de julio de 2020.

El expediente ha sido sometido a exposición pública y notificación individualizada a los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, sin que conste la presentación de alegación alguna, según certificado de la Vicesecretaria de fecha 26 de enero de 2021.

Consta informe favorable a la aprobación de la modificación de planeamiento referida, emitido en cumplimiento del art. 31.2,c) de la LOUA por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en fecha 29/09/2020».

El Pleno, con los votos favorables de los miembros del Grupo Municipal Popular (10) e IU-LV-CA (1) y la abstención de los miembros del Grupo Municipal Socialista (5), adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente el documento de Innovación de planeamiento municipal denominado «4.ª Modificación Puntual al Plan Parcial de Ordenación del Sector S-6 «Hacienda El Prior» de las NN.SS. de Mairena del Alcor» promovido por Sevilla Hogar Promociones, S.L. y Tempa Edificación y Rehabilitación, S.L., de fecha 10 de junio de 2020, CSV IV67WMBMYAG2JCRZ6BE4MBATGY que obra en expediente 2020/PES_02/000412.

Segundo.—Proceder al depósito e inscripción de la modificación de planeamiento aprobada, en el Registro Autonómico y Local de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. Posteriormente, el acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería competente.

Tercero.—Notificar a los promotores y comunicar a la Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo de Mairena del Alcor.

Cuarto.—Facultar al Sr. Alcalde para que en uso de sus facultades realice las gestiones necesarias para llevar a buen término este acuerdo.»

Que de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a

la publicación del contenido normativo de la «4.ª Modificación Puntual al Plan Parcial de Ordenación del Sector S-6 «Hacienda El Prior» de las NN. SS. de Mairena del Alcor, en el «Boletín Oficial» de la provincia, habiéndose procedido previamente a su depósito en el Registro Autonómico de Instrumento de Planeamiento de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía con el n.º de registro 8595, así como en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de la Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo de Mairena del Alcor, cuyo certificado fue emitido en fecha 12 de febrero de 2021.

Contra la aprobación definitiva de la presente Modificación cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la fecha en que se produzca la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla, de conformidad con lo previsto en el artículo 10.1,b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

4.ª Modificación puntual al Plan Parcial de Ordenación del Sector S-6 «Hacienda El Prior» de las Normas Subsidiarias de Mairena del Alcor.

1. *Antecedentes.*

El 16 de febrero de 2004 se aprueba definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Mairena del Alcor el Plan Parcial de Ordenación del Sector S-6 «Hacienda El Prior», publicándose en el «Boletín Oficial» de la provincia. con fecha 15 de junio de 2005 un documento de subsanaciones y rectificaciones de errores y erratas detectadas en el documento de Aprobación Definitiva.

Se han tramitado tres modificaciones al Plan Parcial (1.ª, 2.ª y 3.ª), habiendo obtenido la aprobación definitiva por el Ayuntamiento en las siguientes fechas: 31 de julio de 2006, 7 de julio de 2009 y 10 de septiembre de 2010, respectivamente.

El Sector S-6 tiene redactados y aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor, Proyecto de Urbanización con fecha 18 de noviembre de 2005 y Proyecto de Reparcelación con fecha 15 de noviembre de 2005.

2. *Iniciativa por la que se formula.*

Se redacta el presente proyecto por los Aquitectos Manuel Calderón Miranda y Mario Díaz Ranchal colegiados n.º 3.433 y 7.029 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, a iniciativa de la entidad Sevilla Hogar Promociones S.L. con C.I.F. B-91.280.016 y domicilio a efecto de notificaciones en Avda. Eduardo Dato n.º 69 planta 6.ª oficina 3-B de Sevilla, en su calidad de propietaria de las Manzanas M4, M5, M6, M7 y M1Db, la entidad Tempa Edificación y Rehabilitación S.L. con C.I.F. B-90.154.246 y domicilio a efecto de notificaciones en Avda. Eduardo Dato n.º 69 planta 6.ª oficina 3-B de Sevilla, en su calidad de propietaria de las Manzanas M8A, M8B, M9A y M9B, como propietarios de las manzanas afectadas por el presente instrumento de desarrollo.

3. *Administración actuante.*

En la ejecución del planeamiento objeto de esta Modificación de Plan Parcial ostenta la condición de Administración actuante el Ayuntamiento de Mairena del Alcor, correspondiéndole velar por el adecuado cumplimiento de los deberes urbanísticos por parte de la promotora de la presente Modificación y ejerciendo las funciones de control y fiscalización correspondientes.

4. *Normativa aplicable y procedimiento.*

A continuación se relacionan las disposiciones y sus articulados, que son de aplicación y han sido marco de redacción de la presente innovación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-6 «Hacienda El Prior»:

* Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» n.º 154 de 31 de diciembre de 2002, en sus artículos 36 y 38.
* Instrucción 1/2004 de la Secretaria General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, en cuanto a los criterios establecidos para la tramitación administrativa del planeamiento.
* Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978.

Al no afectar la modificación a las redes de saneamiento y suministro de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones, no resulta necesario ni procedente solicitar informe del contenido de esta modificación a las compañías suministradoras de dichos servicios.

5. *Documentación que integra la Modificación.*

4.1 La presente Modificación de Plan parcial, está integrada por la presente Memoria y Planos.

4.2 Entre otros aspectos, la Memoria comprende, además de los antecedentes, la iniciativa, la administración responsable, la Normativa aplicable y procedimiento, la justificación de la procedencia y objeto, el preceptivo resumen ejecutivo y la justificación sobre la memoria de sostenibilidad económica y trámite medio ambiental.

4.3 Además de la Memoria, la presente Modificación de Plan Parcial consta de los siguientes planos:

Plano 01: Situación del Sector y de las zonas modificadas.
Plano 02: Ordenación resultante.
Plano 03: Delimitación de las fases de urbanización actuales.
Plano 04: Delimitación de las fases de urbanización no ejecutadas.

6. *Justificación de la procedencia y objeto de la Modificación.*

La presente Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-6 «Hacienda El Prior», se redacta con objeto de:

* Establecer un reajuste de las edificabilidades y el número de viviendas asignadas a las manzanas M4, M5, M6, M7, M8A, M8B, M9A y M9B, manteniendo sin variación la edificabilidad máxima y el número de viviendas global del sector, y por tanto sin incremento del aprovechamiento urbanístico.
* Delimitación de tres fases para la urbanización pendiente de finalización del Sector S-6, sin alteración alguna del ámbito de actuación urbanística, ni de las determinaciones urbanísticas de la ordenación aprobada, ni de las características, especificaciones y superficies de la obra de urbanización aprobada.

El limitado alcance de la innovación, ya que no se modifica el ámbito del Sector, ni el aprovechamiento lucrativo del Sector, ni se modifican la cuantía de las cesiones municipales, determina que la presente innovación se realice como «Modificación», de acuerdo con las determinaciones y tramitación previstas en los artículos 36 a 41 de la LOUA.

6.1 *Reajuste de la edificabilidad.*

El reajuste puntual de edificabilidad propuesto en la presente Modificación no genera incremento del aprovechamiento lucrativo del sector S-6, no produce cambios de la superficie de suelo neto edificable, ni de la de espacios libres, equipamientos y dotaciones públicas, manteniéndose la ubicación de las distintas manzanas.

La modificación que se propone NO va en detrimento del interés público, estando motivada en recuperar el equilibrio de superficie edificable por vivienda (m²t) entre las distintas manzanas, acercándose al estándar fijado inicialmente en el Plan Parcial, y que como a continuación se describirá, fue alterado en el Estudio de Detalle de las Manzanas o Parcelas 8A, 8B, 9A, 9B, 10, 11, 12A, 12C, 13A, 13C, 14A, 15, 16B, 17, 19, 20, 21 y 22 del Sector S-6.

La modificación propuesta permitirá dotar a las viviendas de unas superficies y programa acorde a las necesidades demandadas por los usuarios.

De esta manera la innovación del planeamiento propuesta, colabora según lo expuesto, a un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, dando cumplimento a lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los propietarios afectados por este reajuste de edificabilidad son Sevilla Hogar Promociones S.L. y Tempa Edificación y Rehabilitación S.L., pertenecientes al mismo grupo de empresas.

La tabla distribución de aprovechamientos del Plan Parcial fue alterada en la Modificación Puntual al Plan Parcial del Sector S-6 aprobada definitivamente el 31 de julio de 2006 modificándose la columna de aparcamientos, posteriormente fue modificada parcialmente por el Estudio de Detalle de las Manzanas o Parcelas 8A, 8B, 9A, 9B, 10, 11, 12A, 12C, 13A, 13C, 14A, 15, 16B, 17, 19, 20, 21 y 22 del Sector S-6 aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2007, en el que se realizó un trasvase de edificabilidades reduciendo en 245,56 m²t a cada una de las Manzanas 8A, 8B, 9A y 9B, y por último en la 2.ª Modificación Puntual al Plan Parcial aprobada definitivamente el 7 de julio de 2009 en la que se alteró las tipologías de algunas manzanas.

En los documentos antes mencionados no se ha incluido un cuadro completo que resuma la situación actual de los aprovechamientos, y es por lo que se adjunta a continuación el cuadro de edificabilidades alteradas en el Estudio de Detalle citado, por ser el que se propone cambiar:

3.2 *Reajuste de la ordenación de volúmenes.*

La ordenación establecida en el Plan Parcial, se mantiene en cuanto a alineaciones, rasantes, superficies de manzanas y el trazado del viario. Como hecho dicho la única variante será el reparto de la edificabilidad lucrativa asignada a algunas de las manzanas:

Las manzanas que ven minorada su edificabilidad son las siguientes:

Parcelas	*Minoración m²t*	*Edificabilidad definitiva*
8-A	245,56 m²t	2.394,94 m²t
8-B	245,56 m²t	2.319,44 m²t
9-A	245,56 m²t	2.271,44 m²t
9-B	245,56 m²t	2.350,44 m²t
Suma	*982,24 m²t*	

Las manzanas que ven incrementada su edificabilidad son las siguientes:

Parcelas	*Incremento m²t*	*Edificabilidad definitiva*
10	83,90 m²t	3.339,90 m²t
11	86,18 m²t	3.319,18 m²t
12 A	32,00 m²t	1.322,00 m²t
12 C	39,73 m²t	1.542,73 m²t
13 A	36,10 m²t	1.502,10 m²t
13 C	32,20 m²t	1.275,20 m²t
14 A	72,38 m²t	2.924,38 m²t
15	97,65 m²t	3.759,65 m²t
16 B	52,33 m²t	2.208,33 m²t
17	76,47 m²t	3.036,47 m²t
19	77,94 m²t	3.203,94 m²t
20	76,47 m²t	3.036,47 m²t
21	128,99 m²t	3.886,99 m²t
22	89,90 m²t	3.569,90 m²t
Suma	*982,24 m²t*	

Se propone alterar nuevamente este cuadro para recuperar parte de la edificabilidad mermada en las Manzanas 8A, 8B, 9A y 9B, reponiendo de esta manera el equilibrio de edificabilidad por vivienda que las iguale al resto de las manzanas pendientes de edificar.

La ordenación establecida se mantiene en cuanto a alineaciones, rasantes, superficies de manzanas y trazado del viario, estableciendo una reasignación de edificabilidades y número máximo de viviendas que no altera los totales establecidos para el sector. Concretamente se trasvasa edificabilidad de las manzanas M4, M5, M6 y M7 a las manzanas M8A, M8B, M9A y M9B, y se pasa 1 vivienda de la manzana M9B a la M8A, todo ello según lo indicado en los siguientes cuadros:

Parcelas	*Minoración m²t*	*Edificabilidad final*	*N.º de viviendas*
M4	109 m²t	3021	24
M5	255 m²t	2528	22
M6	39 m²t	3021	24
M7	89 m²t	3343	26
Suma	*492 m²t*		

Parcelas	*Incremento m²t*	*Edificabilidad final*	*N.º de viviendas*
M8-A	123 m²t	2517,94	20
M8-B	123 m²t	2442,44	19
M9-A	123 m²t	2394,44	19
M9-B	123 m²t	2473,44	19
Suma	*492 m²t*		

Se adjunta a continuación la nueva tabla de distribución de aprovechamientos completa, resultante de los cambios propuestos en el presente Modificado de Plan Parcial.

Distribución de aprovechamientos

Manzana	*Submanzana*	*Uso*	*Superficie*	*Tipología*	*Núm. Viv.*	*Núm. Aparc.*	*Edif. Por manzana*
1	1A	Comercial	3189	Terciario	—	20	200
	1B	Deportivo	3555	—	—	—	—
	1C	Residencial	1473	Adosada	14	14	1750
	1D	Residencial	3698	Dúplex	37	90	5939
2	—	Social	1500	—	—	—	—
3	—	Social	1425	—	—	—	—
4	—	Residencial	2811	Adosada	24	24	3021
5	—	Residencial	2482	Adosada	22	22	2528
6	—	Residencial	2708	Adosada	24	24	3021
7	—	Residencial	3046	Adosada	26	26	3343
8	8A	Residencial	1643	Dúplex	20	35	2517,94
	8B	Residencial	1596	Dúplex	19	35	2442,44
9	9A	Residencial	1548	Dúplex	19	35	2394,44
	9B	Residencial	1599	Dúplex	19	35	2473,44
10	—	Residencial	2856	Adosada	26	26	3339,9
11	—	Residencial	2834	Adosada	26	26	3319,18
12	12A	Residencial	1113	Adosada	10	10	1322
	12B	Juego niño	681	—	—	—	—
	12C	Residencial	1297	Adosada	12	12	1542,73
13	13A	Residencial	1264	Adosada	12	12	1502,1
	13B	Juego niño	657	—	—	—	—
	13C	Residencial	1073	Adosada	10	10	1275,2
14	14A	Residencial	2736	Adosada	29	24	2924,38
	14B	Residencial	2272	Dúplex	29	45	2875
15	—	Residencial	3175	Adosada	29	29	3759,65
16	16A	Residencial	1842	Dúplex	24	45	2438
	16B	Residencial	2260	Adosada	27	17	2208,33
17	—	Residencial	2523	Adosada	24	24	3036,47
18	—	Educacional	7368	—	—	—	—
19	—	Residencial	2696	Adosada	25	25	3203,94
20	—	Residencial	2525	Adosada	24	24	3036,47
21	—	Residencial	3186	Adosada	30	30	3886,99
22	—	Residencial	3061	Adosada	28	28	3569,9
23	—	Z Verde	6009	—	—		-
24	—	Z Verde	8294	—	—		-
Total			91995		589	747	74670,5

6.2 *Modificación del faseado de las obra de urbanización.*

El Plan Parcial de Ordenación del Sector S-6 establecía dos etapas para su desarrollo, denominadas Subsector 6.1 y Subsector 6.2. Estas etapas fueron posteriormente modificadas por el documento denominado «Plan de etapas o faseado de las obras de urbanización del Plan Parcial Sector n.º 6 «Hacienda El Prior», aprobado por Decreto 549-08 de Alcaldía-Presidencia el 27 de junio de 2008, que se adjunta a continuación.

En este documento se establecen 6 fases, de las que las 4 primeras han sido ejecutadas y recepcionadas por el Ayuntamiento de Mairena del Alcor.

«Decreto: 549/2008 de Alcaldía-Presidencia de 27 de junio de 2008 de aprobación del Pan de etapas o faseado de las obras de urbanización del Plan Parcial Sector n.º 6 «Hacienda El Prior».

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la GMU al punto 2, de la sesión extraordinaria y urgente celebrada el 24 de junio de 2008, se propuso que se elevara al Sr. Alcalde la aprobación por Decreto del faseado o plan de etapas del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Sector n.º 6 «Hacienda El Prior, que fue aprobado por Decreto 722/2005 de la Alcaldía- Presidencia de 18 de noviembre

que establecía la ejecución de las obras de urbanización del Sector en una sola fase. En base a la solicitud presentada por la entidad promotora y visto el informe favorable emitido por el Sr. Arquitecto de la GMU D. José Manuel Jiménez Jiménez.

En uso de las competencias otorgadas por el art. 21.1.j) de la Ley 7/85 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, tengo a bien dictar Decreto con las siguientes disposiciones:

Primero.—Aprobar el faseado o plan de etapas del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Sector n.º 6 (S-6) «Hacienda El Prior» de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio a efectos de proceder a efectuar la recepción parcial de las obras de urbanización de conformidad con lo establecido en el art. 154.7 de la LOUA en las seis fases siguientes:

1. Primera fase que abarca las parcelas M16-A, M16-B, M17, M18, M 19, M20, M21, M22 y delimitada entre las zonas rústicas Avda. Ronda Oeste, Avda. Alcalá de Guadaíra, Avda. Nueva Orleans, calle Lavanda, Manuel González «Quiquito» y comprende las calles Lentisco, Salvia, Maestra Pepita Martín y Maestra Isabel Gómez Rodríguez y con un presupuesto de ejecución de contrata de 1.046.029,08 euros.

2. Segunda fase que abarca el acerado, carril bici y zona verde situado en la vía de servicio que rodea a toda la urbanización hasta la rotondas de encuentro entre las Avda. Alcalá de Guadaíra y Nueva Orleans y con un presupuesto de ejecución de contrata de 264.705,05 euros.

3. Tercera fase que abarca las parcelas M14-A, M14-B, M15 y está delimitada por la calle Manuel Lozano «Quiquito», Lavanda, Albahaca y las Avda. Alcalá de Guadaíra y Avda. Nueva Orleans y comprende la calle Dama de Noche y parte del Paseo de la Adelfas y con un presupuesto de ejecución de contrata de 252.563,92 euros.

4. Cuarta fase que abarca las parcelas M10, M11, M12-A, M12-C, M13-A, M13-C y delimitada por las calles Albahaca y Buganvilla y las Avda. Alcalá de Guadaíra, Avda. Nueva Orleans y comprende la calle Poleo, Plaza de las Especias y parte del Paseo de la Adelfas y con un presupuesto de ejecución de contrata de 384.626,75 euros.

5. Quinta fase que abarca las parcelas M4, M5, M6, M7, M8-A, M8-B, M9-A, M9-B y delimitada entre las calles Buganvilla, Mandrágora y las Avda. Alcalá de Guadaíra, Avda. Nueva Orleans, y comprende las calles Jara, Menta, Hierbabuena y parte del Paseo de las Adelfas y con un presupuesto de ejecución de contrata de 568.035,09 euros.

6. Sexta fase que abarca las parcelas M1-A, M1-B, M1-C, M1-D, M2, M3 y delimitada entre las calles Mandrágora y las Avda. Alcalá de Guadaíra, Avda. Nueva Orleans, y la Rotonda que las une a las dos y comprende dentro de su delimitación la calle Tomillo, Jazmín y parte del Paseo de las Adelfas y con un presupuesto de ejecución de contrata de 656.605,59 euros.

Redactado el faseado o plan de etapas por la dirección facultativa formada por el Arquitecto D. Germán Román Fernández y los directores de ejecución de obras los Arquitectos técnicos D. José Macías Izquierdo y D. José Eduardo Lanzarote Fernández y promovido por D. José Recio Lozano como Administrador de la entidad mercantil Promociones Inmobiliarias José Recio S.L. Se adjunta plano del Sector n.º 6 donde figuran las seis fases.

Segundo.—Comunicar el Decreto al Pleno de la Corporación en la primera sesión que se celebre para su conocimiento y dar traslado a Intervención de Fondos, Tesorería y GMU, notificándolo igualmente a las partes interesadas.

Dado en Mairena del Alcor en la fecha arriba indicada por el Sr. Alcalde-Presidente.

Mairena del Alcor a … Ante mí.

El Alcalde. La Secretaria.»

En la presente modificación se propone la división de la quinta y sexta fase establecidas en el anterior documento, y aún pendientes de ejecutar, en 3 nuevas fases que permitan mejorar la accesibilidad y permeabilidad del Sector S-6, a la vez que conseguir la sostenibilidad económica y financiera de las obras de urbanización.

El cambio de fases propuesto va a permitir incluir suelo dotacional y la descongestión del tráfico interior del Sector en la primera fase de intervención, al extenderse hasta el tramo Oeste de la calle Jazmín, que permite la conexión directa a la rotonda situada en Avenida Nueva Orleans.

Se mejora por tanto la movilidad del entorno y se incorpora un suelo con uso de equipamiento social, que en el faseado vigente quedaba relegado a la última fase.

Las manzanas incluidas en cada fase son las que se indican a continuación:

* Fase primera que abarca las manzanas M8A, M8B, M4, M5, M2 y finalización del bulevar situado en Avenida de las Adelfas, delimitada entre las calles Buganvilla, Jazmín, Avda. Nueva Orleans y Avda. de la Adelfas, y comprende las calles Jara, Hierbabuena y Mandrágora.
* Fase segunda en la que se ubican las manzanas M1A, M1B, M1C, M1D y finalización de la rotonda de remate del bulevar situado en Avenida de las Adelfas, delimitada entre las calles Jazmín, Avda. Nueva Orleans y Avda. Alcalá de Guadaíra, y comprende las calles Romero y Tomillo.
* Fase tercera que incluye las manzanas M9A, M9B, M6, M7, M3, delimitada entre las calles Buganvilla, Jazmín, Avda. Alcalá de Guadaíra y Avda. de la Adelfas, y comprende las calles Jara, Menta y Mandrágora.

Plazos de ejecución de la urbanización:

El plazo total de ejecución de las fases previstas cumpliendo con lo establecido en la normativa urbanística vigente y con el artículo 124 de las NN.SS. de Mairena del Alcor, será de un máximo de 36 meses a contar desde la aprobación definitiva del Modificado de Plan Parcial, dentro de los cuales se contabiliza el tiempo ya transcurrido en las obras ejecutadas con anterioridad.

El plazo de inicio de la primera fase comenzará de manera inmediata en la fecha de la aprobación definitiva del Modificado de Plan Parcial.

Una vez comenzada la ejecución de la fase 1, los plazos de cada fase serán continuos, de manera que una vez terminada una fase y solicitado su recepción debe de iniciarse la siguiente, para lo que se presentará el correspondiente acta de inicio de su ejecución.

El plazo para la ejecución de cada una de las fases será el siguiente: 8 meses para la primera (en los que se incluye el tiempo consumido en la obra ya ejecutada), 6 meses para la segunda y 22 meses para la tercera.

La fase 3 de la urbanización afecta a manzanas en las que existen obras de edificios ejecutadas con anterioridad y actualmente paralizadas. La previsión de la posible coincidencia de estas obras con las de urbanización, determina que por motivos de seguridad vial para vehículos y peatones y para evitar daños en la propia urbanización se le otorgue a esta fase un mayor plazo, amparado en que se trata de un viario que no afecta para el completo funcionamiento del Sector 6 y su entorno.

Finalizadas las obras de cada una de las fases se realizará la recepción provisional de las mismas cumpliendo con lo establecido en el artículo 154 de la LOUA, de manera que durante los 12 meses de periodo de garantía de la fase 1 se realicen las obras de la fase 2, y durante el periodo de garantía de la fase 2 se esté ejecutando la fase 3.

El cronograma de ejecución de las fases será por tanto el siguiente: Inicio de las obras de la fase 1 en la fecha de aprobación definitiva del Modificado de Plan Parcial, 36 meses para la ejecución de las mismas (en los que se incluye el tiempo consumido en la obra ya ejecutada) y 12 meses finales para el periodo de garantía y recepción final de la última fase.

A los plazos indicados les será de aplicación las posibles prórrogas en el artículo 124 de las NN.SS., de manera que en cada fase se podrá optar por una prórroga máxima de 3 meses (art. 124 1.b), y si transcurridos los 36 meses si haber optado a prórrogas anteriores fuese necesario se podría optar a una sola de 6 meses (art. 124 1.c).

Si terminado el plazo total y de las prórrogas solicitadas, no se hubiese finalizado la ejecución de las obras se podrá solicitar una nueva licencia de obras para finalizar las obras pendientes (art. 124-3)

Todos los plazos y posibles prórrogas cumplirán con las determinaciones del artículo 124 de las Normas Subsidiarias de Mairena del Alcor, que se transcribe a continuación.

«Artículo 124. *Caducidad de las licencias.*

1. La administración urbanística municipal, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Si no se comenzasen las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedasen interrumpidas por un período superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de tres (3) meses por una sola vez y con causa justificada.

c) Si no se cumpliese el plazo de terminación, con el límite máximo de treinta y seis (36) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

Artículo 125. *Pérdida de eficacia de las licencias.*

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieran subordinadas.

Artículo 126. *Efectos de la extinción de las licencias.*

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.»

Evaluación de los costes de urbanización:

El total del Presupuesto de Ejecución de Contrata de las obras de Urbanización con los distintos importes por fases de ejecución incluidos en el «Plan de etapas o faseado de las obras de urbanización del Plan Parcial Sector n.º 6 «Hacienda El Prior», aprobado por Decreto 549-08 de Alcaldía-Presidencia el 27 de junio de 2008, asciende a la cantidad de 3.172.565,48 euros (tres millones ciento setenta y dos mil quinientos sesenta y cinco euros con cuarenta y ocho céntimos).

Terminadas completamente las cuatro primeras fases de urbanización por el antiguo promotor y a petición de los Técnicos Municipales del Área correspondiente, se realizó el siguiente Presupuesto de Contrata de las obras pendientes por ejecutar de las fases 5 y 6 que asciende a la cantidad de 466.548,45 euros (cuatro ciento setenta y seis mil quinientos cuarenta y ocho euros con cuarenta y cinco céntimos), según queda reflejado en el siguiente resumen entregado en el servicio de urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Alcor:

«Resumen de presupuestos obras pendientes de Urb del Sector S6 de Mairena del Alcor.

Capítulo	*Resumen*	*Euros*
02	Viario trazados alineaciones rasantes circulaciones y aparcam	240.327,20
03	Instalaciones	131.352,66
	La red de baja tensión está ejecutada a nivel de canalizaciones y arquetas totalmente. Las manzanas correspondientes a la fase 5.º y 6.º tienen en las canalizaciones el circuito de baja tensión, pero faltan por realizar las conexiones en las cajas de seccionamiento y acometidas correspondientes, así como posterior sellado y limpieza de arquetas, se procede junto con el final de obra del ingeniero, el boletín de instalador y el certificado de megado de que la línea está correcta, se procede a la cesión de las líneas de baja tensión a la compañía suministradora Endesa.	
	* Coste de ingeniero final obra anillos 500 euros *10 = 5000. * Megado 300 euros *10 = 3000. * Revisión sevillana 350 *10 =3500.	
04	Mobiliario urbano	45.625,75
05	Jardinería	49.242,84
	Total ejecución material	466.548,45
	Total presupuesto contrata	466.548,45
	Total presupuesto general	466.548,45

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de cuatrocientos sesenta y seis mil quinientos cuarenta y ocho euros con cuarenta y cinco céntimos.

A 24 de febrero de 2014. La Dirección facultativa.

Ordenanzas del Plan Parcial. Artículos modificados

Como consecuencia de todo lo expuesto, se modifican los siguientes documentos del Plan Parcial, de los que se aporta el texto original de los artículos que se derogan y el nuevo articulado que los sustituye, en el que se introduce de manera normativa todo lo anteriormente expresado:

A) Documento n.º 4: Plan de etapas, en su apartado 3, artículo 3.3 (página 58)

«3.3.—Plazos de ejecución de la urbanización.

El comienzo de la ejecución de las obras de urbanización en cada etapa no podrá exceder de un plazo de seis meses a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Todas las obras de urbanización de las dos etapas previstas en el Plan Parcial deberán estar efectuadas en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, independientemente de la tramitación de la documentación precisa para poder iniciar la ejecución.»

B) Documento n.º 5: Estudio económico y financiero, en su apartado 2 (página 59).

«2.—Evaluación de los costes.

Se tienen en cuenta las obras necesarias para el correcto funcionamiento de todos los servicios, desglosándose su estudio por capítulos.

2.1.—Red viaria y aparcamientos.

Se consideran todos los trabajos necesarios para la ejecución de los viales y aparcamientos descritos en los documentos del Plan Parcial.

Los trabajos consistirán en explanación y terraplenado, pavimentación y señalización.

Su costo se estima en 784.040,25 euros. (Setecientos ochenta y cuatro mil cuarenta euros y veinticinco céntimos.)

2.2.—Red de abastecimiento de agua.

Se consideran trabajos de excavación de zanjas y su posterior relleno, hormigonado de cama de conducción de tubería de PVC de alta densidad de varios diámetros, bocas de riego e incendio, llaves de paso, así como acometida a la red municipal y a las parcelas.

Su costo se estima en 291.214,95 euros. (Doscientos noventa y un mil doscientos catorce euros y noventa y cinco céntimos.)

2.3.—Red de alcantarillado.

La red del tipo unitaria se realizará mediante excavación de zanjas, canalización de tubería de hormigón vibrado, pozos de registro circulares, imbornales y acometidas a parcelas.

Su costo se estima en 448.023 euros. (Cuatrocientos cuarenta y ocho mil euros y veintitrés céntimos.)

2.4.—Red de distribución de energía eléctrica.

Comprende los trabajos necesarios para la puesta en funcionamiento de la red, incluyendo los nuevos centros de transformación y la interconexión de los circuitos eléctricos enterrados, así como todos los cuadros de salida, embarrado, puesta a tierra, conducciones enterradas, arquetas, armarios, etc...

El coste se estima en 112.005,75 euros. (Ciento doce mil cinco euros y setenta y cinco céntimos.)

2.5.—Red alumbrado.

La red de alumbrado público incluye toda la red subterránea, las farolas, cuadros de mando y protección, arquetas de registro y arquetas de puesta a tierra.

El coste se estima en 224.011,50 euros. (Doscientos veinticuatro mil once euros y cincuenta céntimos.)

2.6.—Red de telefonía.

La red de telefonía se realizará por medio de la excavación de zanjas y canalizaciones enterradas según C.T.N.E. con guías de alambre de varios diámetros, arquetas de registro, etc...

El coste se estima en 224.011,55 euros. (Doscientos veinticuatro mil once euros y cincuenta céntimos.)

2.7.—Jardinería y varios.

Comprende el ajardinamiento de las zonas verdes del Plan, dotándolo del correspondiente mobiliario urbano.

El coste se estima en 156.808,05 euros. (Ciento cincuenta y seis mil ochocientos ocho euros y cinco céntimos.)»

Los artículos anteriores son sustituidos por los que se redactan a continuación:

Documento n.º 4: Plan de etapas

3.—Desarrollo temporal.

3.3.—Plazos de ejecución de la urbanización.

El inicio de la ejecución de las obras de urbanización pendientes de ejecutar de la primera fase comenzará a contar desde la aprobación definitiva de la presente Modificación 4.ª al Plan Parcial de Ordenación del Sector S-6 «Hacienda El prior» de las NN.SS. de Mairena del Alcor.

Una vez comenzada la ejecución de la fase 1, los plazos de cada fase serán continuos, de manera que una vez terminada cada una de las fases y solicitado su recepción debe de iniciarse la siguiente, debiéndose presentar el correspondiente acta de inicio de obras.

El plazo para la ejecución de cada una de las fases será el siguiente: 8 meses para la primera (en los que se incluyen los 3 meses consumidos en la obra ya ejecutada), 6 meses para la segunda y 22 meses para la tercera.

Finalizadas las obras de cada una de las fases se realizará la recepción provisional de las mismas cumpliendo con lo establecido en el artículo 154 de la LOUA, de manera que durante los 12 meses de periodo de garantía de cada fase, se esté ejecutando la siguiente.

A los plazos indicados les será de aplicación las posibles prórrogas en el artículo 124 de las NN.SS., de manera que en cada fase se podrá optar por una prórroga máxima de 3 meses (art. 124 1.b), y si transcurridos los 36 meses previstos si haber optado a prórrogas anteriores fuese necesario, se podría optar a una sola prórroga de 6 meses (art. 124 1.c).

En caso de solicitarse alguna prórroga, su tramitación se realizará antes de la finalización de los plazos respectivos (Art. 124-2).

Si terminado el plazo total establecido y de las posibles prórrogas solicitadas, no se hubiese finalizado la ejecución de las obras se podrá solicitar una nueva licencia de obras para finalizar las obras pendientes (art. 124-3).

Todos los plazos y posibles prórrogas cumplirán con las determinaciones del artículo 124 de las Normas Subsidiarias de Mairena del Alcor.

Documento n.º 5: Estudio económico y financiero

2.—Evaluación de los costes.

Se tiene en cuenta las obras necesarias para el correcto funcionamiento de todos los servicios, desglosándose su estudio para cada una de las fases establecidas:

1.ª fase	174.115,88 €
2.ª fase	156.293,74 €
3.ª fase	136.138,83 €
Total presupuesto contrata = ...	466.548,45 €

(Cuatrocientos sesenta y seis mil quinientos cuarenta y ocho euros con cuarenta y cinco céntimos).

7. Resumen ejecutivo.

El objeto del presente apartado es lo dispuesto en el artículo 19.3 de la LOUA, donde se establece que:

«3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.»

7.a *Objetivo y finalidad de la Modificación propuesta.*

La presente Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-6 «Hacienda El Prior», se redacta con objeto de:

* Establecer un reajuste de las edificabilidades y el número de viviendas asignadas a las manzanas M4, M5, M6, M7, M8A, M8B, M9A y M9B, manteniendo sin variación la edificabilidad máxima y el número de viviendas global del sector, y por tanto sin incremento del aprovechamiento urbanístico.

* Delimitación de tres fases para la urbanización pendiente de finalización del Sector S-6, sin alteración alguna del ámbito de actuación urbanística, ni de las determinaciones urbanísticas de la ordenación aprobada, ni de las características, especificaciones y superficies de la obra de urbanización aprobada.

7.b *Alcance de la reforma.*

La modificación propuesta no supone un aumento de la ocupación de la edificación, de sus alturas ni de los volúmenes máximos previstos. No se alteran los espacios libres, equipamientos y dotaciones públicas, manteniéndose la ubicación de las distintas manzanas.

7.c *Suspensión de la Ordenación.*

No es necesario suspender la ordenación vigente al tratarse de una Modificación de un planeamiento de desarrollo parcial en el ámbito del Plan Parcial del Sector S-6 de la Normas Subsidiarias de Mairena del Alcor.

8. *Innecesariedad de incluir informe o memoria de sostenibilidad económica.*

La recientemente aprobada Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana por medio del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, se refiere a las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y deberes relacionados con el uso del suelo, y el impulso a actuaciones que fomenten la rehabilitación de edificios y tejidos urbanos.

Dentro de su articulado formulado para la consecución de éstos objetivos básicos, el artículo 22 «Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano», en su punto 4.º, se refiere a la aportación de informes o memorias de sostenibilidad en la documentación de los instrumentos de ordenación, que consideramos innecesario dadas las características de la actuación propuesta en el presente instrumento de planeamiento por lo reducido ámbito de su actuación, y su nula influencia en las Haciendas Públicas relacionada con la implantación o mantenimiento de infraestructuras o servicios resultantes, distintos de los existentes antes de la formulación de esta Modificación N.º 4 del Plan Parcial.

9. *Innecesariedad de formular el trámite ambiental.*

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento viene regulada por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas, previstos en la sección IV del título III de la citada Ley, con las particularidades recogidas en los apartados de este artículo, derivadas de los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El artículo 36 «Ámbito de Aplicación», establece los supuestos en los que los documentos de planeamiento o sus modificaciones deban ser sometidos al trámite de Evaluación Ambiental.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-6, no está incluida en ninguno de los supuestos contenidos en el artículo 36 de la Ley 7/2007, no incluyéndose en los supuestos contenidos en los apartado 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 y12.8 del Anexo I de dicha Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Así pues queda plenamente justificada la INNECESARIEDAD de someter la presente Modificación Puntual N.º 4 del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-6 «Hacienda El Prior», al trámite ambiental.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Mairena del Alcor a 24 de febrero de 2021.—El Alcalde, Juan Manuel López Domínguez.

4W-1600