

JUAN MANUEL LOPEZ DOMINGUEZ (1 de 1)



EXCMO. AYUNTAMIENTO

MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

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

HACE SABER: Que por el Ayuntamiento Pleno, al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023, se adoptó acuerdo de Aprobación Inicial del Documento Urbanístico de la Modificación Parcial núm. 40 del PGOU—Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor, sobre el "Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes", promovida de oficio, por el propio Ayuntamiento, dada la necesaria adaptación funcional y adecuación urbanística de un edificio de titularidad municipal: "La Villa del Conocimiento y las Artes" de Mairena del Alcor (Sevilla) (Expediente 238/2023), y cuyo resumen ejecutivo es el siguiente:

"La Modificación consiste en la recalificación urbanística a dotacional de 1715 m2 de suelo de titularidad pública:

- a. Recalificación parcial de 1715 m2 de suelo aproximadamente de la parcela edificada, de naturaleza urbana, con referencia catastral n.º 6702811TG5460S0001XL y situada en calle San Juan nº 21 esquina con calle Agustín Jiménez Jiménez-Vallejo y, a su vez, esquina con calle Azahar de Mairena del Alcor (Sevilla), según planos y anexos; en los cuales la parcela pasa de contar con calificación urbanística: Residencial R-3, según el art. 43 de las NN.SS a formar parte del Sistema General de Equipamientos Comunitarios, según el art. 33 de las NN.SS.; afectando solamente a la porción de suelo delimitada, según planos, por el polígono que cierran:
 - Alineación de fachada a calle San Juan nº 21.
 - Alineación de fachada de calle Azahar de unos 22,25 metros aproximadamente, desde esquina con calle San Juan.
 - Alineación de fachada de calle Agustín Jiménez Jiménez-Vallejo de unos 24,50 metros aproximadamente, desde esquina con calle San Juan.
 - Línea interior de crujía del edificio coincidente con la fachada interior del patio central del conjunto.
- b. Disposición adicional: Con la entrada en vigor de esta modificación, la superficie de uso residencial del edificio -ubicado en la unidad homogénea de uso global y edificación Ciudad Compacta nº 1- a la que sustituye la superficie de uso dotacionales propuesta: será tenida en cuenta, como medida compensatoria, en la Modificación no 38 -formulada el 29 de abril de 2021- para prever la compatibilidad de uso dotacionales con los residenciales destinados en exclusiva para vivienda pública en alquiler y, muy especialmente, para alojamientos protegidos en el edificio del Antiguo Casa Cuartel situado en la calle Trianilla nº 53, dadas sus reducidas dimensiones y la consideración patrimonial."

Se abre periodo de información pública por plazo de veinte días hábiles, contados a part







EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

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 de la página web municipal: www.mairenadelalcor.org, o de manera presencial en la Oficina de Atención al Ciudadano municipal, o cualquiera de las formas establecidas en la normativa vigente.

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

Así mismo se informa que se ha solicitado, a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la emisión de informe preceptivo del Documento Urbanístico de la Modificación Parcial núm. 40 del PGOU–Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor, aprobado inicialmente en fecha 11 de abril de 2023, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 75.2,b) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

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.



MODIFICACIÓN PARCIAL Nº 40

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

"CAMBIO de CALIFICACIÓN PARCIAL de la Villa del Conocimiento y las Artes"



Figura nº 1. Ortofotografía del inmueble afectado (Sede Virtual del Catastro, 2021

Agencia Pública de la Administración Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor -22 de febrero de 2023 -

~ 1 ~

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	1/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5Ar9+h56012xwFMRyg7Hhg==		FMRyg7Hhg==



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	1/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		



MODIFICACIÓN PARCIAL Nº 40

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

- Índice -

MEMORIA

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

ANEXOS

- 1. Datos catastrales del inmueble afectado.
- 2. Certificado plenario sobre la formulación de la Modificación de Planeamiento nº 38

PLANOS

Plano de Información. Estado actual

Plano n°1 de la MP-40: resultado de la composición de las **Hojas núms. 2 y 5, del Plano n° 4** "Calificación del suelo: Núcleo", de las NN.SS. [Escala1/2.000].

Plano nº 2 de la MP-40: correspondiente al extracto del **plano nº 9 "Sistemas Generales I" del PGOU Adaptado parcialmente** de las NN.SS. [Escala1/5.000].

Plano de Ordenación. Estado Reformado

Plano nº 3 de la MP-40: resultado de la composición de las **Hojas núms. 2 y 5, del Plano nº** 4 <u>Modificado</u>, "Calificación del suelo: Núcleo", de las NNSS [Escala 1/2.000].

Plano n° 4 de la MP-40: correspondiente al extracto del **plano n° 9 <u>Modificado</u> "Sistemas Generales I" del PGOU adaptado parcialmente** de las NN.SS. [Escala1/5.00

~ 2 ~

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	2/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==		



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	2/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		



MEMORIA

1. Antecedentes.

Actualmente se encuentra en vigor el PGOU adaptado parcialmente de Planeamiento Urbanístico. En primer lugar, las Normas Subsidiarias y Catálogo de Planeamiento de Mairena del Alcor, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en las sesiones celebradas los días 26 de Octubre y 29 de Diciembre de 1994 (BOP de 23 de diciembre de 1994, número 295; BOP de 10 de febrero de 1995, número 33; y BOP de 14 de febrero de 1995, número 36). Desde entonces hasta hoy se han venido aprobando un conjunto de modificaciones de planeamiento que abarcan, unas, diversos aspectos urbanísticos y comprenden, otras, muy distintos ámbitos urbanos. 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 esta Modificación de Planeamiento vienen derivados de la necesaria adaptación funcional y adecuación urbanística de un edificio de titularidad pública: La Villa del Conocimiento y las Artes de la localidad, el principal centro cultural de Mairena del Alcor desde finales de los años 90: cuando se puso en marcha la primera fase de la denominada entonces "Casa de la Cultura". 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 en desuso parcialmente o en su totalidad y/o sean susceptibles de mejoras en materia de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato. Se pretende con ello una ampliación efectiva del conjunto de inmuebles que conforman los sistemas generales de equipamientos y espacios libres de nuestro municipio y, de paso, el incremento del estándar urbanístico en su caso, es decir, la relación de superficie dotacional y la superficie de techo construido de la zona.

Pues bien, y más concretamente, se pretende introducir en las Normas Urbanísticas del planeamiento general en vigor, es decir, en el PGOU adaptado parcialmente de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor, una Modificación (MP-40) sobre la calificación urbanística -a uso dotacional- de parte de una parcela de titularidad pública, ubicada en suelo urbano consolidado. Actualmente, cuenta con uso característico residencial (Zona urbana R-3, regulada según el art. 43 de las Normas Urbanísticas). La parcela de uso residencial se halla en la Unidad Homogénea de Uso Global y Edificación Ciudad Compacta nº 1, con la urbanización ejecutada, recepcionada y en uso efectivo. En las edificaciones e instalaciones pertenecientes al área funcional de la Villa del Conocimiento y las Artes, se pretende llevar a cabo una actuación de modernización y ampliación de los servicios de carácter socio-asistencial de nuestra localidad. Para ello es fundamental la recalificación urbanística de suelo residencial a dotacional equipamiento comunitario; formando parte de los correspondientes sistemas generales (según las hojas núms. 2 y 5, del Plano nº 4 Modificado, "Calificación del suelo: Núcleo", de las NNSS). Y sin alterar delimitación alguna del área homogénea de uso global al que pertenece el edificio.

~ 3 ~

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	3/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5Ar9+h56OI2xwFMRyg7Hhg==		FMRyg7Hhg==



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	3/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		





Figura nº2. Vista de la fachada delantera del inmueble afectado (Sede Virtual del Catastro, 2021)



Figura nº3. Vista de la fachada trasera del inmueble afectado (Sede Virtual del Catastro, 2021)

~ 4 ~

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	4/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==		FMRyg7Hhg==



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	4/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		



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 centralizada en la Apal, que promueve esta Modificación Parcial, 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; bttp://www.mairenadelalcor.net/pgou].

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

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

Además, según los arts. 61 y 63 de la LISTA, la Modificación garantizará la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y los dotacionales y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación existente o, en su caso, mejorándola y procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones 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 esta Modificación Parcial proporciona, 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 interior de las manzanas. En resumidas cuentas lo expuesto anteriormente redundará en la preservación del medio ambiente y del paisaje urbano, para mayores cotas de bienestar social y calidad de vida de los ciudadanos.
- 2. La optimización de los equipamientos y servicios públicos, la eficiencia en el diseño del espacio urbano y la nueva redefinición de sus sistemas generales. Todo ello en aras de prestar un mejor servicio a los ciudadanos primando el acceso de

~ 5 ~

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	5/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==		rFMRyg7Hhg==



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	5/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		



todos a los bienes de dominio público; lo que garantizará, en consecuencia, su calidad y plurifuncionalidad.

De acuerdo con el art. 86 de la LISTA, la MP-40 que se presenta, tiene la condición o naturaleza de innovación del planeamiento urbanístico general, modificación parcial y, así, la documentación mínima necesaria reseñada en ese artículo se estructura tal y como se indica en el índice del mismo cumpliendo en todo caso los requerimientos y exigencias básicas de la normativa de aplicación. Además como se indica en el artículo 61 de la LISTA, ha quedado motivada y justificada suficientemente en el presente capítulo, cuantificando gráfica y descriptivamente para dar cumplimiento a los estándares urbanísticos recogidos en el artículo 62 de la LISTA

La ordenación planteada por la Modificación del Planeamiento que se presenta, afecta a la Ordenación Urbanística General, de conformidad con el art. 60 de la LISTA. En relación al art. 86, toda innovación mantendrá la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unos y otros. En el caso de incremento, se habrá de plantear la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

Dicho esto, como esta Modificación plantea el cambio de calificación de Residencial R-3 a Dotacional, <u>Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios</u>, en el caso de parte de una parcela de titularidad pública situadas en calle San Juan nº 21 esquina con calle Agustín Jiménez Jiménez-Vallejo y, a su vez esquina con calle Azahar: referencia catastral nº 6702811TG5460S0001XL, de una superficie aproximada de suelo de unos 1715 m2; es necesario poner de manifiesto los siguientes aspectos:

a) <u>Ampliación de la superficie dotacional de los Sistemas Generales de</u> <u>Equipamientos en nuestro municipio</u>.

Los bienes inmuebles de titularidad pública, objeto de esta Modificación representan un espacio de vital importancia y de carácter estratégico para la puesta en valor del patrimonio urbano de uso público, dada su situación céntrica en el núcleo principal de población y cercana a otros equipamientos y servicios de nuestro municipio. En este caso, concretamente, se pretende implementar las dotaciones de uso socio-cultural.

b) <u>Innecesariedad del establecimiento de las medidas compensatorias para el mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones.</u>

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 que la Modificación de Planeamiento suponga aumento de población debido al cambio de calificación ya que, al contrario, la presente propuesta reduce superficie y techo residencial y, por consiguiente población residente potencial. De todos modos, la Modificación de Planeamiento nº 40 supone una efectiva implementación y mejora de los sistemas generales que viene a

~ 6 ~

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	6/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==		FMRyg7Hhg==



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	6/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		



perfeccionar la proporción existente y potencial establecida en la Plan General adaptado parcialmente de las NN.SS y conforme a los estándares urbanísticos vigentes.

Ello conlleva que no se superará la densidad edificatoria en la Unidad Homogénea de Edificación y Uso Global, a la que pertenece la parcela residencial, por motivo de la recalificación del suelo residencial a dotacional. Y más si cabe cuando se respetan lo valores, de conformidad con lo establecido en el artículo 63 de la LISTA y en el artículo 11 del Anexo-Normativo del PGOU adaptado parcialmente de las NN.SS., recogidos en el tramo del nivel densidad correspondiente al ámbito de la Ordenanza de la Zona R3 es el equivalente a densidad media, es decir, más de 30 y hasta 50 viviendas/hectárea.

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

4. Estudio de alternativas.

Las alternativas de ordenación serían:

- Alternativa nº 1: Consistiría en el mantenimiento del uso del suelo de 1715 m2 del edificio de la Villa del Conocimiento y las Artes, hasta su innovación a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana, actualmente en redacción de los correspondientes Estudios Previos.
- Alternativa nº 2: La Modificación de Planeamiento nº 40 consistiría en el cambio de calificación urbanística de 1715 m2 del edificio de la Villa del Conocimiento y las Artes, de residencial a sistema general de equipamientos comunitarios para que siga conservando su actividad en concordancia con el uso del suelo; y, en paralelo, la reserva -mediante el registro de la transferencia urbanística- solo del aprovechamiento residencial necesario para la configuración de un programa de vivienda protegida en alquiler en régimen especial o alojamientos en la parcela del edificio dotacional de la antigua casa-cuartel situada en calle Trianilla nº 53: que contaría, a su vez, con la compatibilidad de usos pertinente para tal finalidad a través de la Modificación de Planeamiento nº 38, actualmente en formulación.
- Alternativa n° 3: La Modificación de Planeamiento n° 40 consistiría únicamente en el cambio de calificación urbanística de 1715 m2 del edificio de la Villa del Conocimiento y las Artes, de residencial a sistema general de equipamientos comunitarios para que siga conservando su actividad en concordancia con el uso del suelo.

~ 7 ~

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	7/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5	5Ar9+h560I2xw	FMRyg7Hhg==



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	7/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		



5. Descripción de las modificaciones.

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

Recalificación parcial de 1715 m2 de suelo aproximadamente de la parcela edificada, de naturaleza urbana, con referencia catastral n.º 6702811TG5460S0001XL y situada en calle San Juan nº 21 esquina con calle Agustín Jiménez Jiménez-Vallejo y, a su vez, esquina con calle Azahar de Mairena del Alcor (Sevilla), según planos y anexos; en los cuales la parcela pasa de contar con calificación urbanística: Residencial R-3, según el art. 43 de las NN.SS a formar parte del Sistema General de Equipamientos Comunitarios, según el art. 33 de las NN.SS.; afectando solamente a la porción de suelo delimitada, según planos, por el polígono que cierran:

- Alineación de fachada a calle San Juan nº 21
- Alineación de fachada de calle Azahar de unos 22,25 metros aproximadamente, desde esquina con calle San Juan.
- Alineación de fachada de calle Agustín Jiménez Jiménez-Vallejo de unos 24,50 metros aproximadamente, desde esquina con calle San Juan.
- Línea interior de crujía del edificio coincidente con la fachada interior del patio central del conjunto.

Con la entrada en vigor de esta modificación, la superficie de uso residencial del edificio -ubicado en la unidad homogénea de uso global y edificación Ciudad Compacta nº 1- a la que sustituye la superficie de uso dotacional propuesta: será tenida en cuenta, como medida compensatoria, en la Modificación nº 38 -formulada el 29 de abril de 2021- para prever la compatibilidad de usos dotacionales con los residenciales destinados en exclusiva para vivienda pública en alquiler y, muy especialmente, para alojamientos protegidos en el edificio del Antiguo Casa Cuartel situado en la calle Trianilla nº 53, dadas sus reducidas dimensiones y la consideración patrimonial.

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

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

a) La MP n.º 40 es compatible con los instrumentos de ordenación del territorio, y particularmente con el sistema de ciudades, el sistema de comunicaciones y

~ 8 ~

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	8/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5	Ar9+h560I2xw	FMRyg7Hhg==



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32	
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	8/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==			



transportes, los equipamientos, las infraestructuras y los servicios supramunicipales, y recursos naturales, como se puede comprobar en los planos núms. 1-4 del POTAUS.

- b) El objeto de la presente modificación, no forma parte de la red metropolitana ni el contenido de la misma afecta a infraestructura, vía de comunicación o recurso natural alguno perteneciente al sistema supramunicipal de elementos y bienes que prestan servicio a la aglomeración urbana de Sevilla o están protegidos desde el punto de vista medioambiental, territorial, paisajístico o patrimonial.
- c) Es importante señalar, además, que no incide esta Modificación del Planeamiento en aquellos terrenos que constituyen reservas de suelo para la puesta en marcha de propuestas, como son los casos de la Plataforma Viaria Multimodal de Los Alcores, así como de sus Intercambiadores, y de las áreas de oportunidad Mairena-El Viso destinadas a uso residencial R-22 o a uso empresarial E-15.
- d) En relación al contenido del informe del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Sevilla de Desarrollo Sostenible de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, de fecha 11 de octubre de 2022, es necesario poner de manifiesto lo siguiente: "(...) del análisis de la localización y delimitación propuesta, consultada la cartografía de ordenación del Plan Subregional, se concluye que en el ámbito de la actuación no se ve afectado por componentes del Sistema de Protección establecidos en la Norma 57 del POTAUS (...)".

Es por eso que -de conformidad con el objeto del presente documento y con el alcance de los documentos de modificación del planeamiento general (art. 121 del Reglamento General)- hay que precisar que no se proyecta, ordena ni recualifica el paisaje de ningún ámbito del suelo urbano dado que no se trata de una actuación urbanística ni de transformación urbanística ni tan solo de un proyecto urbano de mejora de la calidad paisajística; sino más bien se dota de la calificación a una parte del edificio público ya construido de antemano desde hace más de una década. Todo ello es preciso aclararlo al hilo del contenido del informe antes mencionado, para concluir que en ningún caso se incumple lo establecido en los artículos 37 de la LISTA, en el art. 4 y en la Norma 81 del POTAUS así como en la directriz 82 del citado planeamiento de ordenación del territorio de ámbito subregional.

7. Viabilidad económica y estudio económico-financiero.

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

Por todo ello, es necesario añadir lo siguiente: el objetivo de la modificación del planeamiento general es adecuar el uso urbanístico a la función a la que se destina un edificio destinado al fomento y la promoción de actividades culturales desde hace más de

~ 9 ~

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	9/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5	Ar9+h560I2xw	FMRyg7Hhg==



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32	
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	9/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==			



15 años, y que da cobertura al conjunto de la población. A lo largo de este periodo se han sucedido reformas y adaptaciones funcionales que han culminado con la adecuación espacial de un recinto cultural previsto del conjunto de medidas de seguridad, salubridad y habitabilidad para los usuarios y/o ciudadanos del municipio. Con ello, se pretende justificar la innecesariedad de tal viabilidad económica ya que con este documento urbanístico se persigue, por fin, la definitiva adecuación urbanística del inmueble no ligada necesariamente a la ejecución de ninguna obra.

8. Resumen ejecutivo.

La Modificación consiste en la recalificación urbanística a dotacional de 1715 m2 de suelo de titularidad pública:

- a) Recalificación parcial de 1715 m2 de suelo aproximadamente de la parcela edificada, de naturaleza urbana, con referencia catastral n.º 6702811TG5460S0001XL y situada en calle San Juan nº 21 esquina con calle Agustín Jiménez Jiménez-Vallejo y, a su vez, esquina con calle Azahar de Mairena del Alcor (Sevilla), según planos y anexos; en los cuales la parcela pasa de contar con calificación urbanística: Residencial R-3, según el art. 43 de las NN.SS a formar parte del Sistema General de Equipamientos Comunitarios, según el art. 33 de las NN.SS.; afectando solamente a la porción de suelo delimitada, según planos, por el polígono que cierran:
 - Alineación de fachada a calle San Juan nº 21
 - Alineación de fachada de calle Azahar de unos 22,25 metros aproximadamente, desde esquina con calle San Juan.
 - Alineación de fachada de calle Agustín Jiménez Jiménez-Vallejo de unos 24,50 metros aproximadamente, desde esquina con calle San Juan.
 - Línea interior de crujía del edificio coincidente con la fachada interior del patio central del conjunto.
- b) Disposición adicional: Con la entrada en vigor de esta modificación, la superficie de uso residencial del edificio -ubicado en la unidad homogénea de uso global y edificación Ciudad Compacta nº 1- a la que sustituye la superficie de uso dotacional propuesta: será tenida en cuenta, como medida compensatoria, en la Modificación nº 38 -formulada el 29 de abril de 2021- para prever la compatibilidad de usos dotacionales con los residenciales destinados en exclusiva para vivienda pública en alquiler y, muy especialmente, para alojamientos protegidos en el edificio del Antiguo Casa Cuartel situado en la calle Trianilla nº 53, dadas sus reducidas dimensiones y la consideración patrimonial.

Mairena del Alcor, 22 de febrero de 2023. El Arquitecto de la APAL, D. José Manuel Jiménez Jiménez

~ 10 ~

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	10/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5	Ar9+h560I2xw	FMRyg7Hhg==



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	10/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		



ANEXOS

 \sim 11 \sim

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	11/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5	5Ar9+h560I2xw	FMRyg7Hhg==



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	11/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		



1. Datos Catastrales del inmueble afectado.

~ 12 ~

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	12/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5	Ar9+h560I2xw	FMRyg7Hhg==



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	12/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

6702811TG5460S0001XL

Localización

CL SAN JUAN 21(T)

41510 MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Clase

Urbano

Uso principal

Cultural

Superficie construida

 8.195 m^2

Año construcción

2007

Valor catastral suelo

993.688.23 €

Valor catastral construcción

3.208.472,22 €

Valor catastral

4.202.160,45 €

Año valor

2021

Fecha de modificación en Catastro

10/02/2016

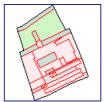
Fecha de la alteración

31/12/2007

Expediente

5023686.98/16

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización

CL SAN JUAN 21(T)

MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Superficie gráfica

 6.385 m^2

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR

NIF/NIE

P4105800I

Domicilio fiscal

PZ ANTONIO MAIRENA

41510 MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Derecho

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	13/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==		



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	13/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		



100,00% de Propiedad Fecha de modificación en Catastro 10/02/2016 Fecha de la alteración 31/12/2007 Expediente 5023686.98/16 CONSTRUCCIÓN

Uso principal Escalera Planta Puerta Superficie m² Tipo Reforma Fecha Reforma

				-
APARCAMIENTO	1	-1	01	1.713
CULTURAL	1	00	01	3.323
SOPORT. 50%	1	00	01	25
PORCHE 100%	1	00	01	276
CULTURAL	1	01	01	947
CULTURAL	1	01	01	1.371
CULTURAL	1	02	01	540

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	14/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5	Ar9+h560I2xw	FMRyg7Hhg==



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	14/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		



2. Certificado plenario de formulación de la MP n° 38

~ 13 ~

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	15/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5	Ar9+h560I2xw	FMRyg7Hhg==



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	15/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		





DOÑA PATRICIA CABELLO PILARES, VICESECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR

CERTIFICA:

Que por el Consejo Rector de esta Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo de Mairena del Alcor, en sesión ordinaria, celebrada el día 29 de abril de 2021, se adoptó el siguiente acuerdo:

"4.- EXPTE. 2021/URB_01/000064. AGENCIA PÚBLICA ADMINISTRATIVA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS, ACTIVIDADES Y URBANISMO. FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PARCIAL NÚM. 38 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR (MP-38) PARA EL CAMBIO DE USOS Y DE SISTEMA DOTACIONAL DE LAS PARCELAS CORRESPONDIENTES A LA PLAZA Y MERCADO DE ABASTOS (6798017TG5369N0001ZZ) Y LA ANTIGUA CASACUARTEL (6898019TG5369N0001IZ).

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

"Por la Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo, se ha iniciado expediente para la modificación puntual nº 38 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mairena del Alcor. El objetivo de esta modificación es el cambio de usos y sistema dotacional de las parcelas de titularidad municipal ubicadas en la calle Trianilla y que albergaron el Mercado de Abastos y la Casa-cuartel de la Guardia Civil.

Habiendo desaparecido hace décadas los usos a los que se destinaron dichos inmuebles, se considera necesaria la modificación del planeamiento con la finalidad de dotar a las parcelas citadas de otros usos acordes con las actividades socio-culturales que pretenden implantarse en las mismas.

En relación a la Plaza y Mercado de Abastos, se propone el cambio de calificación de sistema general de servicios urbanos, para quedar incluida en el sistema general de equipamientos comunitarios con uso característico socio-cultural, con el fin de dotarla con diversos usos compatibles como son: el uso comercial, pasaje urbano o incluso galería comercial; el uso socio-económico ligado a la celebración de actos, eventos, congresos, muestras y exposición, el uso turístico en general aunque, relacionado con el anterior, incluirá el hospedaje o albergue juvenil; y otros usos compatibles con el uso característico y con los valores patrimoniales reconocidos del bien.

Respecto a la antigua Casa-cuartel de la Guardia Civil, se propone el cambio de sistema general de servicios urbanos a sistema general de equipamientos comunitarios con uso característico socio-cultural que permita diversos usos compatibles como son: el uso comercial, el uso socio-económico ligado a la celebración de actos o eventos, el uso turístico en general aunque, relacionado con el anterior, incluirá el hospedaje turístico; y otros usos compatibles con el uso característico. Además contará con un uso alternativo al uso característico socio-cultural, que lo podrá sustituir parcial o totalmente siempre que quede motivado y justificado su puesta en marcha: este será el de alojamientos residenciales

PLAZA ANTONIO MAIRENA, 1 - TLF. 95 574 88 64 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla) - C.I.F: P4100034J

Código Seguro De Verificación:	gV9HXdKwqPq+L6ASMUq8Gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Navarro Gomez	Firmado	30/04/2021 12:04:27
	Patricia Cabello Pilares	Firmado	30/04/2021 09:32:16
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gV9HXdKwqPq+L6ASMUq8Gw==		



Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	16/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5	Ar9+h560I2xw	FMRyg7Hhg==



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanistico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	16/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		





protegidos o incluso cualquier otro tipo residencial de protección oficial afín a los valores patrimoniales del bien

Vistos los informes técnico y jurídicos obrantes en el expediente descriptivos de las parcelas afectadas por el modificación, la propuesta de cambio en su ordenación urbanística, normativa aplicable y procedimiento a seguir."

.../...

A la vista de lo anteriormente expuesto, el Consejo Rector con cinco votos a favor del Grupo Municipal Popular (5) y dos abstenciones del Grupo Municipal Socialista (1) y del Grupo Municipal IU-LV-CA (1), adoptó el siguiente acuerdo:

A) Proponer al Pleno de la Corporación, en cumplimiento de lo dispuesto en el art 5 de los Estatutos de la Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo, que adopte acuerdo con las siguientes disposiciones:

PRIMERO.- Incoar procedimiento de formulación de la Modificación Parcial núm. 38 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mairena del Alcor (MP-38) para el cambio de usos y de sistema dotacional de las parcelas correspondientes a la Plaza y Mercado de Abastos (6798017TG5369N0001ZZ) y la antigua Casa-cuartel (6898019TG5369N0001IZ), ambas sitas en calle Trianilla de esta localidad, pasando del sistema general de servicios urbanos al sistema general de equipamientos comunitarios con uso característico socio-cultural y diversos usos compatibles con este.

SEGUNDO.- Ordenar de las Áreas de Planeamiento Urbanístico y Medio Ambiente de la Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo, la redacción de Documento de Modificación de Planeamiento Urbanístico MP-38 conforme al objetivo indicado en el dispositivo anterior, con el contenido documental y normativo exigido en a Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y se acompañe de Documento Ambiental estratégico con el contenido previsto en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Documento de Valoración de Impacto en la Salud, conforme se establece en el Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud.

TERCERO.- Dar traslado a la Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo

B) Dar traslado al Ayuntamiento de Mairena del Alcor para su inclusión en el orden del día de la próxima sesión plenaria que se celebre."

Y para que conste y surta efectos, expido la presente certificación con el visto bueno del Sr. Vicepresidente Ejecutivo de la Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo, D. José Navarro Gómez, y con la salvedad prevista en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Entidades Locales, en Mairena del Alcor, a la fecha de la firma digital abajo indicada.

V°B° El Vicepresidente Ejecutivo

PLAZA ANTONIO MAIRENA, 1 - TLF. 95 574 88 64 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla) - C.I.F: P4100034J

Código Seguro De Verificación:	gV9HXdKwqPq+L6ASMUq8Gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Navarro Gomez	Firmado	30/04/2021 12:04:27
	Patricia Cabello Pilares	Firmado	30/04/2021 09:32:16
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gV9HXdKwqPq+L6ASMUq8Gw==		



Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	17/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5Ar9+h56012xwFMRyg7Hhg==		



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32	
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	17/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==]



PLANOS

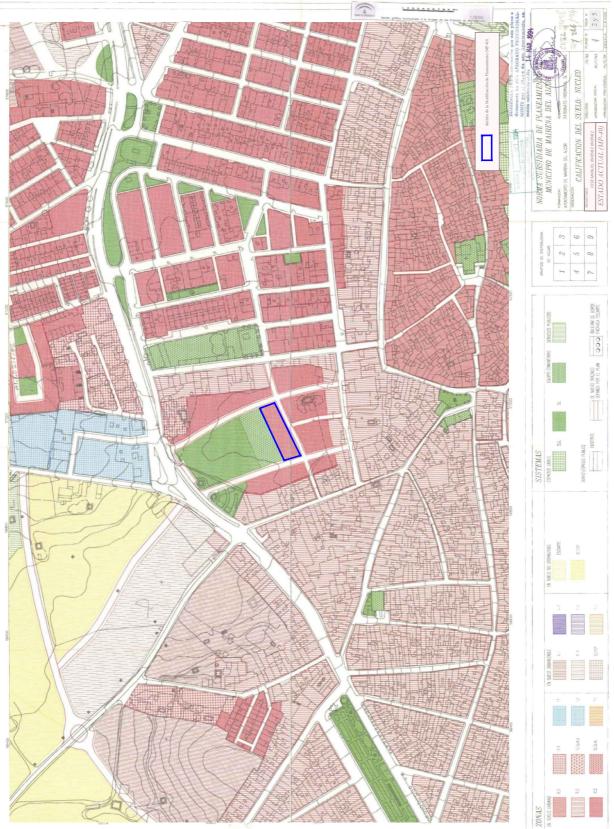
~	14	~

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	18/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==		



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	18/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		Bog4F9mLjw==





Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	19/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==		



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	19/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		og4F9mLjw==





SISTEMAS GENERALES



EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

ÁMBITO DE LA MP-40

- 1. Villa del Conocimiento y de las Artes
- 2. Guardería Municipal
- 3. C.E.I.P. "Manuel Romero Arregui"



MAIRENA DEL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA / Adaptación a la LOUA de las NN.SS

ESTADO ACTUAL MP-40 ORDENACIÓN ADAPTADA SISTEMAS GENERALES I: ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURAS MP - 40PLANO Nº

9

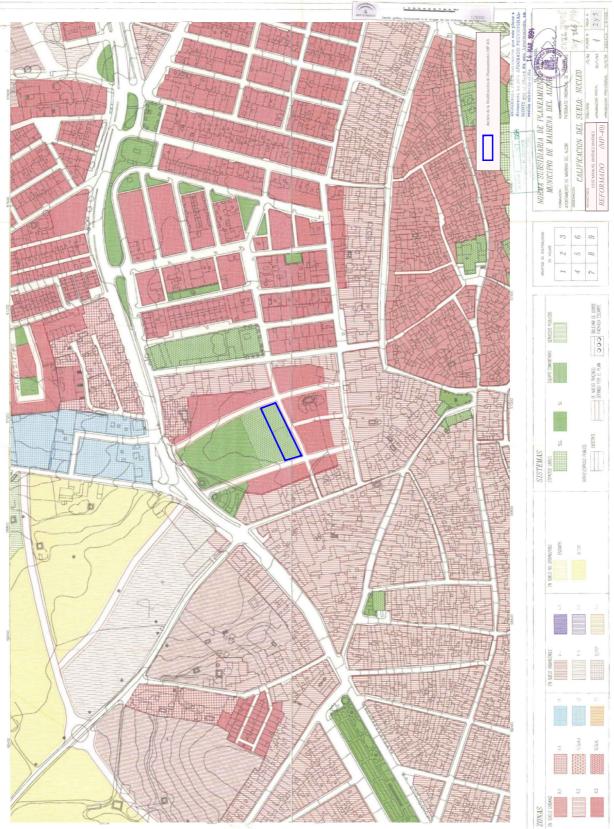
ESCALA 1/ 500

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	20/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==		



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	20/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		og4F9mLjw==





Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	21/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==		



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	21/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==		og4F9mLjw==





SISTEMAS GENERALES



EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS



ÁMBITO DE LA MP-40

- 1. Villa del Conocimiento y de las Artes
- 2. Guardería Municipal
- 3. C.E.I.P. "Manuel Romero Arregui"
- 4. Biblioteca Pública "José Manuel Lara"



MAIRENA DEL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA / Adaptación a la LOUA de las NN.SS

REFORMADO MP-40 ORDENACIÓN ADAPTADA

SISTEMAS GENERALES I: ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURAS MP - 40PLANO Nº

9

ESCALA 1/ 500

Código Seguro De Verificación:	5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	22/02/2023 08:28:56
Observaciones		Página	22/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/5Ar9+h560I2xwFMRyg7Hhg==		



Código Seguro De Verificación	RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==	Estado	Fecha y hora	1
Firmado Por	Patricia Cabello Pilares	Firmado	17/04/2023 10:34:32	
	Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de 22 páginas sobre "Modificación Parcial núm. 40 del PGOU¿ Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (MP-40), sobre el ¿Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes¿, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno al punto 7º de la sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2023. La Vicesecretaria.	Página	22/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RZ48IPNDzjHy3og4F9mLjw==			

