



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

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

HACE SABER: Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de febrero de 2026, se adoptó acuerdo de Aprobación del Documento de Avance de la Modificación núm. 43 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mairena del Alcor (MP-43), denominada “*Mejora del Sistema Local de Equipamientos Deportivos*”, de fecha 17 de marzo de 2025 (CSV 66MF3T49R3Y9H39PZFAKZT67X), acompañado del Documento Ambiental Estratégico, de fecha 3 de diciembre de 2025 (CSV 6XCK2FH7GZS9S4D42WHSQPTGK), el cual también se aprueba por el mismo acuerdo.

Se abre periodo de información pública por plazo de un mes, contados a partir de la inserción de este anuncio en el tablón de edictos, página web y portal de transparencia municipal, junto con los documentos aprobados, y referidos anteriormente, para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación ciudadana, conforme a lo dispuesto en el artículo 77 de la 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y art. 100 y 101 de su reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 550/2022 de 29 de noviembre.

Lo que se hace público para general conocimiento y a los efectos oportunos, estando disponible la referida documentación, a efectos de que pueda ser consultada por cualquier interesado, a través del siguiente enlace:

<https://mairenadelalcor.sedelectronica.es/transparency/eefdd883-addf-4ba3-b283-3c4b79515052/>

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

Fdo.: D. Juan Manuel López Domínguez.



A V A N C E

MODIFICACIÓN PARCIAL Nº 43

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

“MEJORA del SISTEMA LOCAL de EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS”



Figura nº 1. Vista interior de la parcela 2-2 del sector nº 10 (Sede Virtual del Catastro, 2024)

Agencia Pública de la Administración Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo
Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor
-17 de marzo de 2025 -



MODIFICACIÓN PARCIAL Nº 43

*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 y planos/gráficos de localización.
6. Valoración de la incidencia en la ordenación del territorio.
7. Viabilidad económica y estudio económico-financiero.
8. Resumen ejecutivo.

ANEXOS

1. Datos catastrales de los inmuebles afectados.
2. *Notas* simples registrales de los inmuebles afectados.



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 tres parcelas urbanas pertenecientes al sistema local de equipamientos comunitarios de uso deportivo. Por lo tanto, el objetivo principal del citado documento es poner a disposición de los ciudadanos estos inmuebles públicos en mejores condiciones de uso y con mayores prestaciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.

No se pretende con ello una ampliación efectiva del conjunto de inmuebles que conforman los sistemas locales de dotaciones de nuestro municipio sino más bien redistribuir, compensar y reequilibrar el techo la superficie de techo dotacional de tres equipamientos públicos deportivos (previamente seleccionados) y el volumen máximo a edificar entre todos ellos; de modo que las futuras propuestas edificatorias sean más adecuadas al entorno donde se ubican las parcelas y, al mismo tiempo, contengan aquellos servicios públicos más demandados por los ciudadanos y que mejor se adapten a cada uno de los emplazamientos, barrios y zonas urbanas. Y todo ello sin alterar las reservas y estándares urbanísticos previstos en la ordenación urbanística ni incrementar la edificabilidad neta en el conjunto de los suelos afectados en la presente modificación y, mucho menos, cambiar su uso o calificación urbanística.

Pues bien, 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-43) que afecta a las siguientes parcelas (en el Anexo se aportan los datos catastrales y registrales):

- Parcela de uso deportivo, nº 7.2 del sector nº 14 de las NNSS, de referencia catastral nº 6184602TG5368S0001XS. Finca registral nº 18.159.
- Parcela de uso deportivo, nº 1-B del sector nº 6 de las NNSS, de referencia catastral nº 5798302TG5359N0001RJ. Finca registral nº 16.881.



- Parcela o submanzana de uso socio-deportivo, nº 2-2 del sector nº 10 de las NNSS, de referencias catastrales núms 6091002TG5369S0001EY y 6091003TG5369S0001SY . Fincas registrales núms. 14.255 y 14.256 (antes de la inscripción de la agregación parcelaria derivada de la aprobación de correspondiente proyecto de parcelación y la III Modificación del Plan Parcial del sector nº 10).

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 incardinada en la APAL, promotora de esta Modificación Parcial, ha difundido las propuestas relacionadas con el objeto del presente documento recogidas en la *AGENDA URBANA 2020 de MAIRENA DEL ALCOR*, aprobada y en vigor, así como el *Documento de Participación Ciudadana del PGOU* (documento público elaborado por la Oficina del Plan, Surmalcor SLU, Ayto. de Mairena del Alcor). En ambos se describen las principales necesidades y demandas de los ciudadanos de Mairena del Alcor en materia de equipamientos y servicios públicos.

Según el artículo 86 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), destacamos los 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.



Figura nº 2. Ortofotografía de la parcela 7.2 del sector nº 14 (Sede Virtual del Catastro, 2024)





Figura n° 3. Vista de la parcela 7.2 del sector n° 14 (Sede Virtual del Catastro, 2024)

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, 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 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 servicios públicos, del impulso de la accesibilidad universal y la movilidad urbana sostenible ligada a las dotaciones y de la mejora del medio ambiente, son los siguientes:

1. La revitalización de zonas urbanas y periurbanas existentes y la puesta en valor de los terrenos que configuran la estructura actual de la trama urbana. En resumidas cuentas lo expuesto anteriormente redundará en la preservación del medio ambiente y del paisaje urbano, para mayores cotas de bienestar social y calidad de vida de los ciudadanos.
2. La optimización de los equipamientos y servicios públicos, la eficiencia en el diseño de los suelos aptos para la concurrencia y usos públicos y la nueva redefinición de sus sistemas generales. Todo ello en aras de prestar un mejor servicio a los ciudadanos primando el acceso de todos a los bienes de dominio público; lo que garantizará, en consecuencia, su calidad y plurifuncionalidad.

De acuerdo con el art. 86 de la LISTA, la MP-42 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 Detallada de tres planes parciales a la vez (correspondientes a los sectores núms. 6, 10 y 14 de las NNSS), 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 este 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 de dotaciones (servicios públicos) en la proporción que suponga el aumento de la población que esta prevea y de los nuevos servicios que demande.

Con esta Modificación no se plantea cambio de clasificación ni calificación urbanísticas sino solamente la redistribución de la superficie máxima edificable entre tres parcelas urbanas de uso deportivo de ámbitos del planeamiento de desarrollo (aprobados, ejecutados y en uso); y por ello se pone de manifiesto la palmaria innecesariedad del establecimiento de medidas compensatorias para el mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones. Por tanto, tampoco es necesaria la justificación urbanística para implementar y mejorar los sistemas generales/locales en caso de aumento de población. La Modificación de Planeamiento nº 43 supone una efectiva implementación y mejora de los sistemas locales que viene a perfeccionar la proporción (existente y potencial) establecida en el Plan General adaptado parcialmente de las NN.SS y conforme a los estándares urbanísticos vigentes. No afectará, además, a la densidad edificatoria en las correspondientes Unidades Homogéneas de Edificación y Uso Global y las colindantes.



Figura nº 4. Ortofotografía de la parcela 1-B del sector nº 6 (Sede Virtual del Catastro, 2024)





Figura nº 5. Vista de la parcela 1-B del sector nº 6 (Sede Virtual del Catastro, 2024)



Figura nº 6. Ortofotografía de la parcela 2-2 del sector nº 10 (Sede Virtual del Catastro, 2024)

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 a los ámbitos perimetrales que es el equivalente a densidad media, es decir, más de 30 y hasta 50 viviendas/hectárea.

Finalmente, de conformidad con el Decreto 169/2014 (en materia de valoración del impacto en la salud), la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: se redacta este documento de Avance, conforme al artículo 77 de la LISTA, con la clara intención de solicitar consulta previa al/los organismo/s competente/s en materia de salud y medio ambiente (este último, si fuese necesario). Por lo tanto, el presente texto tendrá la consideración de borrador a los efectos de los procedimientos de índole sectorial a los que deba someterse.





Figura nº 7. Vista de la parcela 2-2 del sector nº 10 (Sede Virtual del Catastro, 2024)

4. Estudio de alternativas.

Las alternativas de ordenación serían:

- Alternativa nº 1: Consistiría en mantener (de acuerdo con las correspondientes ordenanzas urbanísticas de edificación, uso y parcelación de cada uno de los tres planes parciales afectados) de la edificabilidad neta de las parcelas de uso deportivo.
- Alternativa nº 2: Consistiría en reducir la superficie máxima edificable de la parcela de uso deportivo del S-14 a través de la incorporación de un fondo máximo de edificación de 30 metros, medidos de la alineación a vial de la misma. Y todo ello, por motivos de imposibilidad de materializarla debido a la colindancia y el impacto visual-paisajístico con suelo rústico de especial protección Zona de Escarpe (art. 99 de las NNSS) y Zona de Protección Territorial (Escarpe y Forma Singular del Relieve, según la Normativa del POT AUS). Por eso se propondría destinar parte de esa edificabilidad no materializable a la parcela de uso deportivo del S-6 y el resto a la parcela de uso socio-deportivo del S-10 (sin superar la superficie de techo sobrante de la parcela del S-14), de conformidad con el resto de parámetros de las correspondientes ordenanzas particulares de cada uno de los planes parciales.
- Alternativa nº 3: La Modificación de Planeamiento nº 42 consistiría únicamente en reducir la superficie máxima edificable de la parcela de uso deportivo del S-14 por motivos de imposibilidad de materializarla debido a la colindancia y el impacto visual-paisajístico con suelo rústico de especial protección Zona de Escarpe, a través de la regulación de un fondo máximo de edificación de 30 metros.



5. Descripción de las modificaciones.

Las modificaciones, de acuerdo con el enunciado citado anteriormente, **se corresponden con la alternativa nº 2** y están focalizadas en tres parcelas del suelo urbano calificadas como sistema local de equipamiento comunitario de uso deportivo, de conformidad con los planes parciales núms. 6, 10 y 14 de las NNSS. A continuación se recoge la innovación introducida (en cursiva y negrita) en la normativa urbanística y, más concretamente, en el art. 34 de las Normas Urbanísticas, dotándolo de un tercer párrafo que adquiriría la condición de apartado nº 3. Además contaría con un apéndice aclaratorio del objeto de la presente Modificación y el ámbito discontinuo afectado que estaría compuesto, como se refleja en los planos-gráficos de localización del capítulo nº 5 de esta Memoria en sus páginas núms. 12 y 13 y en el Anexo de datos catastrales:

Art. 34. Sistemas Locales.

1. En suelo urbano, las presentes Normas Subsidiarias señalan el suelo adscrito a Sistemas Locales compuesto por viales y las plazas y jardines.
2. En suelo urbanizable, serán los planes parciales correspondientes los que señalen la situación de los Sistemas Locales, respetando en todo caso la red viaria primaria prevista en estas Normas, y la localización en su caso de las áreas libres y los equipamientos de localización definida.
3. ***Para la mejora y el perfeccionamiento de la adecuación dotacional del sistema local de equipamientos comunitarios de uso deportivo y la adaptación espacial del mismo a las características de las parcelas, al paisaje urbano o periurbano de cada sector y en función de la demanda poblacional en cada caso; se permitirá la transferencia de aprovechamiento urbanístico en los términos definidos en el siguiente apéndice aclaratorio.***

Apéndice aclaratorio

I. ÁMBITO:

-Parcela de uso deportivo, nº 7.2 del sector nº 14 de las NNSS, de referencia catastral nº 6184602TG5368S0001XS.

-Parcela de uso deportivo, nº 1-B del sector nº 6 de las NNSS, de referencia catastral nº 5798302TG5359N0001RJ.

-Parcela o submanzana de uso socio-deportivo, nº 2-2 del sector nº 10 de las NNSS, de referencias catastrales núms 6091002TG5369S0001EY y 6091003TG5369S0001SY.



II. OBJETO:

a) Según el art. 14 de las ordenanzas reguladoras de la edificación, usos y parcelación del Plan Parcial S-14, no se fija ni la edificabilidad ni la ocupación en el ámbito del suelo destinado a usos deportivos; siendo baja más una plantas la altura máxima de un edificio aislado o entre medianeras y con medianeras tratadas desde el interior para reducir el impacto visual. La superficie catastral es de 5.815 m² (5813 m² en la ficha de reparcelación) y, siendo colindante en su lindero trasero con dominios públicos (camino de la Fuente de la Cañada), estando ubicado a una cota elevada respecto al entorno circundante y teniendo como paraje próximo la zona de escarpe (suelo rústico de especial protección por sus valores territoriales y paisajísticos): la superficie máxima edificable es 11.630 m² de techo (11.626 m² construidos, según datos derivados de la normativa del plan parcial y de la ficha de reparcelación).

La materialización de la totalidad del techo edificable originaría la aparición de una incidencia paisajística de gran impacto visual y ambiental, provocada por la altura de las medianeras del conjunto edificatorio respecto a la cota del suelo rústico. Por ello, como medida correctora para mitigar la posible alteración y perturbación del ambiente rural y de valores reconocidos a través del grado de protección que ostenta se propone:

- 1. El establecimiento de un fondo máximo edificable de 30 metros, medidos desde la alineación de fachada de la parcela 7.2. La superficie aproximada de suelo del espacio delimitado por los linderos laterales, la alineación de fachada y la línea paralela del fondo máximo es de 2.637 m² (medidos, según datos catastrales). Los distintos programas de uso deportivo se ceñirán a lo dispuesto anteriormente, de conformidad con el conjunto de parámetros urbanísticos recogidos en las ordenanzas de aplicación, entre ellos: el tratamiento obligatorio de fachada e integrada en el paisaje circundante, además, de los cerramientos interiores de la propuesta edificatoria.*
- 2. La superficie de suelo del resto de la parcela, 3.178 m² (según datos extraídos de catastro), se destinaría a pistas y actividades al aire libre, sin edificación alguna.*
- 3. El resto de superficie no materializable será objeto de compensación en las parcelas 1-B y 2-2, de uso deportivo, incluidas en los ámbitos de los planes parciales de los sectores núms. 6 y 10 respectivamente; en los siguientes términos:*



b) Según el art. 54 de las ordenanzas reguladoras de la edificación, usos y parcelación del Plan Parcial S-6, la edificabilidad máxima es el resultado de aplicar una ocupación máxima, en un supuesto edificio de 2 plantas de altura, del 10% de la superficie neta de la parcela y una franja de 3 metros libres de edificación paralelas en 3 de sus linderos (salvo en el lindero con la calle o vía peatonal, donde la edificación debe adosarse). La superficie catastral de la parcela es de 3.558 m² (3.555 m² en la tabla-resumen de la 4ª Modificación del Plan Parcial) y por lo tanto la ocupación máxima sería de 355,8 m² de suelo (355 m², según el PP) y el techo máxima edificable (distribuido en dos plantas) sería de 711,6 m² de techo (710 m² construidos según el PP). Se trata de escasos recursos para la creación de un programa funcional de actividades deportivas que dé respuesta a la incipiente zona residencial donde se ubica, independientemente de su cercanía al Complejo Polideportivo de la Villa. Por todo ello se propone:

- 1. Con carácter preferente, la superficie neta de suelo edificable de la parcela 7.2 (de unos 3.178 m² aproximadamente según datos catastrales, en cada una de las dos plantas o niveles permitidos) se destinará a completar el programa público de usos deportivos consistente en la construcción de un edificio en la parcela 1-B del sector nº 6.*

En relación a lo descrito en el párrafo anterior, es necesario poner de manifiesto que, al menos, se establecerá la correspondiente reserva de suelo a ocupar y apto para instalaciones deportivas en la parcela citada; en el caso de que la tercera propuesta de esta modificación de planeamiento (desarrollada en el apartado c) se ejecutara con anterioridad.

- 2. Se tendrá en cuenta la compatibilidad de lo recogido en el apartado nº 1 con el resto de parámetros de la ordenanza de aplicación del correspondiente plan parcial.*

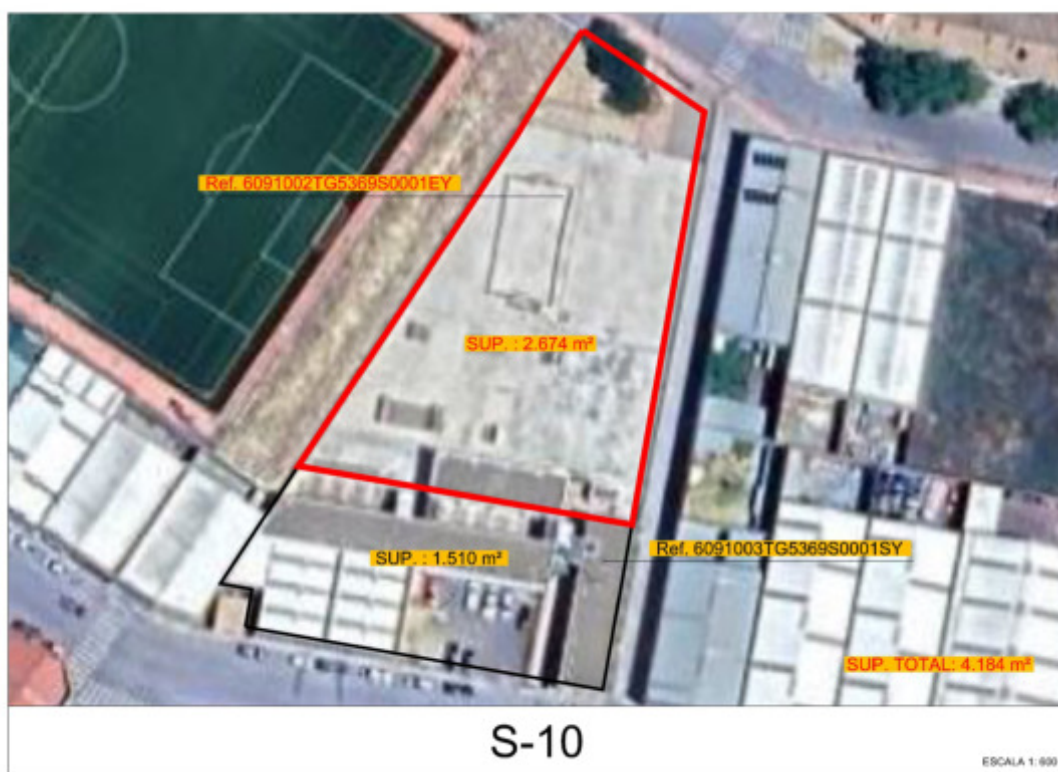
Una vez delimitados los retranqueos obligatorios de 3 metros en todos los linderos (salvo en el lindero del vial peatonal), el volumen total máximo edificatorio será el permitido por la ordenanza de aplicación aunque solo se podrá disponer de la superficie edificable con la que completar, al menos, el 100% de la ocupación de planta baja, es decir, de 3.071 m² incluyendo o no la edificabilidad neta existente (711,6 m² de superficie de techo máximo). Se consumiría, por tanto, aquella edificabilidad que la propuesta definitiva requiriera y, por ello, también se permitirá cualquier solución proyectual que se bastase con una superficie edificable equivalente, a la anteriormente descrita, y con niveles inferiores de ocupación.



c) Según el subapartado 4.4.3/4. “Social y Deportivo” de la Memoria Justificativa de Ordenación del Plan Parcial del sector nº 10, la edificabilidad de la parcela urbanística nº 2-2 (o también denominada submanzana, de unos 4.645,05 m² en el PP, pero sin actualización cartográfica), es de 0,65 m² de techo/m² de suelo. En la actualidad, la suma de las superficies de las dos parcelas catastrales que conforman la parcela urbanística nº 2-2 es de: 2.674 m² + 1.510 m² = 4184 m²; lo que implica que su máxima superficie edificable es de 2.769,16 m² de techo (solo según la información catastral consultada). Y por lo tanto, se propone:

1. El resto de superficie máxima no materializable en las parcelas 7.2 y 1-B de los planes parciales de los sectores núms. 14 y 6 respectivamente, será usada -en último término- para completar en exclusiva el programa de usos socio-deportivos que se proponga en la parcela 2-2 del sector nº 10.
2. Será condición indispensable la necesaria compatibilidad con el resto de parámetros de la ordenanza de aplicación del correspondiente plan parcial.





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 43 es compatible con los instrumentos de ordenación del territorio, y particularmente con el sistema de ciudades, el sistema de comunicaciones y transportes, los equipamientos, las infraestructuras y los servicios supramunicipales, y recursos naturales, como se puede comprobar en los planos núms. 1-4 del POT AUS.
- 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 a lo dispuesto por el 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, es necesario poner de manifiesto lo siguiente: “ (...) 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 POT AUS (...)”.

Es por eso que -de conformidad con el objeto del presente documento 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 necesario aclararlo, 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 POT AUS 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, se recoge la necesidad de incorporar una memoria de viabilidad económica.

Por tanto se pone de manifiesto lo siguiente: el objetivo de la modificación del planeamiento general es “redistribuir, compensar y reequilibrar el techo la superficie de techo dotacional de tres equipamientos públicos de uso deportivo”, dando cumplimiento al resto de parámetros urbanísticos de las ordenanzas reguladoras de edificación, uso y parcelación de los respectivos planes parciales. Y todo ello, siempre teniendo en cuenta que en la adecuación de los espacios se dé cumplimiento al 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 una mejora urbanística de entornos residenciales, terciarios e industriales que amplifica las posibilidades y alternativas de uso en beneficio de la plurifuncionalidad, diversidad y complejidad del espacio urbano.

8. Resumen ejecutivo.

La Modificación nº 43 de Planeamiento General consiste en:

Las modificaciones, de acuerdo con el enunciado citado anteriormente, **se corresponden con la alternativa nº 2** y están focalizadas en tres parcelas del suelo urbano calificadas como sistema local de equipamiento comunitario de uso deportivo, de conformidad con los planes parciales núms. 6, 10 y 14 de las NNSS. A continuación se recoge la innovación introducida (en cursiva y negrita) en la normativa urbanística y, más concretamente, en el art. 34 de las Normas Urbanísticas, dotándolo de un tercer párrafo que adquiriría la condición de apartado nº 3. Además contaría con un apéndice aclaratorio del objeto de la presente Modificación y el ámbito discontinuo afectado que estaría compuesto, como se refleja en los planos-gráficos de localización del capítulo nº 5 de esta Memoria en sus páginas núms. 12 y 13 y en el Anexo de datos catastrales:

Art. 34. Sistemas Locales.

1. En suelo urbano, las presentes Normas Subsidiarias señalan el suelo adscrito a Sistemas Locales compuesto por viales y las plazas y jardines.
2. En suelo urbanizable, serán los planes parciales correspondientes los que señalen la situación de los Sistemas Locales, respetando en todo caso la red viaria primaria prevista en



estas Normas, y la localización en su caso de las áreas libres y los equipamientos de localización definida.

3. Para la mejora y el perfeccionamiento de la adecuación dotacional del sistema local de equipamientos comunitarios de uso deportivo y la adaptación espacial del mismo a las características de las parcelas, al paisaje urbano o periurbano de cada sector y en función de la demanda poblacional en cada caso; se permitirá la transferencia de aprovechamiento urbanístico en los términos definidos en el siguiente apéndice aclaratorio.

Apéndice aclaratorio

III. ÁMBITO:

-Parcela de uso deportivo, nº 7.2 del sector nº 14 de las NNSS, de referencia catastral nº 6184602TG5368S0001XS.

-Parcela de uso deportivo, nº 1-B del sector nº 6 de las NNSS, de referencia catastral nº 5798302TG5359N0001RJ.

-Parcela o submanzana de uso socio-deportivo, nº 2-2 del sector nº 10 de las NNSS, de referencias catastrales núms 6091002TG5369S0001EY y 6091003TG5369S0001SY.

IV. OBJETO:

a) Según el art. 14 de las ordenanzas reguladoras de la edificación, usos y parcelación del Plan Parcial S-14, no se fija ni la edificabilidad ni la ocupación en el ámbito del suelo destinado a usos deportivos; siendo baja más una plantas la altura máxima de un edificio aislado o entre medianeras y con medianeras tratadas desde el interior para reducir el impacto visual. La superficie catastral es de 5.815 m2 (5813 m2 en la ficha de reparcelación) y, siendo colindante en su lindero trasero con dominios públicos (camino de la Fuente de la Cañada), estando ubicado a una cota elevada respecto al entorno circundante y teniendo como paraje próximo la zona de escarpe (suelo rústico de especial protección por sus valores territoriales y paisajísticos): la superficie máxima edificable es 11.630 m2 de techo (11.626 m2 construidos, según datos derivados de la normativa del plan parcial y de la ficha de reparcelación).

La materialización de la totalidad del techo edificable originaría la aparición de una incidencia paisajística de gran impacto visual y ambiental, provocada por la altura de las medianeras del conjunto edificatorio respecto a la cota del suelo rústico. Por ello, como medida correctora para mitigar la posible



alteración y perturbación del ambiente rural y de valores reconocidos a través del grado de protección que ostenta se propone:

- 1. El establecimiento de un fondo máximo edificable de 30 metros, medidos desde la alineación de fachada de la parcela 7.2. La superficie aproximada de suelo del espacio delimitado por los linderos laterales, la alineación de fachada y la línea paralela del fondo máximo es de 2.637 m² (medidos, según datos catastrales). Los distintos programas de uso deportivo se ceñirán a lo dispuesto anteriormente, de conformidad con el conjunto de parámetros urbanísticos recogidos en las ordenanzas de aplicación, entre ellos: el tratamiento obligatorio de fachada e integrada en el paisaje circundante, además, de los cerramientos interiores de la propuesta edificatoria.*
- 2. La superficie de suelo del resto de la parcela, 3.178 m² (según datos extraídos de catastro), se destinaría a pistas y actividades al aire libre, sin edificación alguna.*
- 3. El resto de superficie no materializable será objeto de compensación en las parcelas 1-B y 2-2, de uso deportivo, incluidas en los ámbitos de los planes parciales de los sectores núms. 6 y 10 respectivamente; en los siguientes términos:*

b) Según el art. 54 de las ordenanzas reguladoras de la edificación, usos y parcelación del Plan Parcial S-6, la edificabilidad máxima es el resultado de aplicar una ocupación máxima, en un supuesto edificio de 2 plantas de altura, del 10% de la superficie neta de la parcela y una franja de 3 metros libres de edificación paralelas en 3 de sus linderos (salvo en el lindero con la calle o vía peatonal, donde la edificación debe adosarse). La superficie catastral de la parcela es de 3.558 m² (3.555 m² en la tabla-resumen de la 4ª Modificación del Plan Parcial) y por lo tanto la ocupación máxima sería de 355,8 m² de suelo (355 m², según el PP) y el techo máxima edificable (distribuido en dos plantas) sería de 711,6 m² de techo (710 m² contruidos según el PP). Se trata de escasos recursos para la creación de un programa funcional de actividades deportivas que dé respuesta a la incipiente zona residencial donde se ubica, independientemente de su cercanía al Complejo Polideportivo de la Villa. Por todo ello se propone:

- 1. Con carácter preferente, la superficie neta de suelo edificable de la parcela 7.2 (de unos 3.178 m² aproximadamente según datos catastrales, en cada una de las dos plantas o niveles permitidos) se destinará a completar el programa público de usos deportivos consistente en la construcción de un edificio en la parcela 1-B del sector nº 6.*



En relación a lo descrito en el párrafo anterior, es necesario poner de manifiesto que, al menos, se establecerá la correspondiente reserva de suelo a ocupar y apto para instalaciones deportivas en la parcela citada; en el caso de que la tercera propuesta de esta modificación de planeamiento (desarrollada en el apartado c) se ejecutara con anterioridad.

- 2. Se tendrá en cuenta la compatibilidad de lo recogido en el apartado nº 1 con el resto de parámetros de la ordenanza de aplicación del correspondiente plan parcial.*

Una vez delimitados los retranqueos obligatorios de 3 metros en todos los linderos (salvo en el lindero del vial peatonal), el volumen total máximo edificatorio será el permitido por la ordenanza de aplicación aunque solo se podrá disponer de la superficie edificable con la que completar, al menos, el 100% de la ocupación de planta baja, es decir, de 3.071 m² incluyendo o no la edificabilidad neta existente (711,6 m² de superficie de techo máximo). Se consumiría, por tanto, aquella edificabilidad que la propuesta definitiva requiriera y, por ello, también se permitirá cualquier solución proyectual que se bastase con una superficie edificable equivalente, a la anteriormente descrita, y con niveles inferiores de ocupación.

c) Según el subapartado 4.4.3/4. “Social y Deportivo” de la Memoria Justificativa de Ordenación del Plan Parcial del sector nº 10, la edificabilidad de la parcela urbanística nº 2-2 (o también denominada submanzana, de unos 4.645,05 m² en el PP, pero sin actualización cartográfica), es de 0,65 m² de techo/m² de suelo. En la actualidad, la suma de las superficies de las dos parcelas catastrales que conforman la parcela urbanística nº 2-2 es de: 2.674 m² + 1.510 m² = 4184 m²; lo que implica que su máxima superficie edificable es de 2.769,16 m² de techo (solo según la información catastral consultada). Y por lo tanto, se propone:

- 1. El resto de superficie máxima no materializable en las parcelas 7.2 y 1-B de los planes parciales de los sectores núms. 14 y 6 respectivamente, será usada -en último término- para completar en exclusiva el programa de usos socio-deportivos que se proponga en la parcela 2-2 del sector nº 10.*
- 2. Será condición indispensable la necesaria compatibilidad con el resto de parámetros de la ordenanza de aplicación del correspondiente plan parcial.*



ANEXOS



1. *Datos Catastrales de los inmuebles afectados*



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

6184602TG5368S0001XS

Localización

CL CAMINO DEL CHORRILLO 7(B) P-7.2

41510 MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

Valor catastral suelo

111.104,29 €

Valor catastral construcción

0,00 €

Valor catastral

111.104,29 €

Año valor

2024

Fecha de modificación en Catastro

09/04/2021

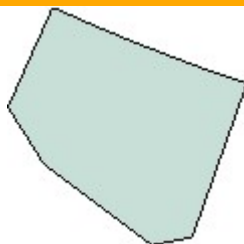
Fecha de la alteración

22/04/2019

Expediente

342285.41/21

PARCELA CATASTRAL



Localización

CL CAMINO DEL CHORRILLO 7(B) P-7.2

MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Superficie gráfica

5.815 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR

NIF/NIE

P4105800I

Domicilio

PZ ANTONIO MAIRENA

41510 MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Derecho

100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro

10/11/2010

Fecha de la alteración

24/12/2005

Expediente

114968.41/10



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

5798302TG5359N0001RJ

Localización

PL SECTOR 6 SU R1 Suelo PARCELA 1-B

41510 MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

Valor catastral suelo

269.573,50 €

Valor catastral construcción

0,00 €

Valor catastral

269.573,50 €

Año valor

2024

Fecha de modificación en Catastro

11/11/2008

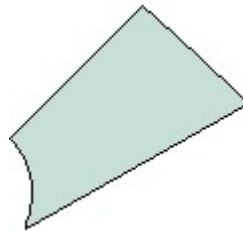
Fecha de la alteración

13/11/2005

Expediente

113654.41/8

PARCELA CATASTRAL



Localización

PL SECTOR 6 SU R1 PARCELA 1-B

MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Superficie gráfica

3.558 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR

NIF/NIE

P4105800I

Domicilio

PZ ANTONIO MAIRENA

41510 MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Derecho

100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro

11/11/2008

Fecha de la alteración

13/11/2005

Expediente

113654.41/8



Referencia catastral
6091002TG5369S0001EY

Localización
CL CAPULETTI 2(D)
41510 MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Clase
Urbano

Uso principal
Deportivo

Superficie construida
2.323 m²

Año construcción
2016

Valor catastral suelo
122.617,87 €

Valor catastral construcción
60.345,57 €

Valor catastral
182.963,44 €

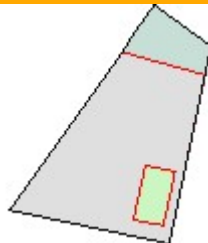
Año valor
2024

Fecha de modificación en Catastro
24/05/2019

Fecha de la alteración
30/12/2016

Expediente
675426.41/19

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización
CL CAPULETTI 2(D)
MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Superficie gráfica
2.674 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR

NIF/NIE
P4105800I

Domicilio
PZ ANTONIO MAIRENA
41510 MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Derecho
100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro
24/05/2019

Fecha de la alteración



30/12/2016
Expediente
675426.41/19

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1	00	01	180
OBR URB INT	1	00	01	2.143



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

6091003TG5369S0001SY

Localización

CL LOS HERREROS 33

41510 MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Clase

Urbano

Uso principal

Edif. Singular

Superficie construida

1.012 m²

Año construcción

2016

Valor catastral suelo

40.391,14 €

Valor catastral construcción

366.802,01 €

Valor catastral

407.193,15 €

Año valor

2024

Fecha de modificación en Catastro

24/05/2019

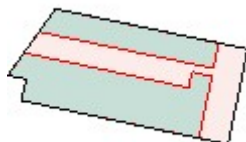
Fecha de la alteración

30/12/2016

Expediente

675441.41/19

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización

CL LOS HERREROS 33

MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Superficie gráfica

1.510 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR

NIF/NIE

P4105800I

Domicilio

PZ ANTONIO MAIRENA

41510 MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

Derecho

100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro

24/05/2019



Fecha de la alteración
30/12/2016
Expediente
675441.41/19

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha
PUBLICO	1	00	01	506		
PUBLICO	1	01	01	506		



2. *Notas simples registrales de los inmuebles afectados*





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAIRA N.º 1

FECHA EMISIÓN: Alcalá de Guadaira a 13 de Marzo de 2017

EXPEDIDA A SOLICITUD DE AYUNTAMIENTO MAIRENA ALCOR.

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

FINCA DE Mairena del Alcor N.º: 18159.

CRU: 41001000764067

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. Parcela de forma poligonal con tramo curvo hacia la calle "A", orientada hacia el Noroeste, denominada PARCELA P-7.2 de la MANZANA SIETE.DOS, situada en la CALLE "A" y Límite Sur del Plan Parcial, del Reformado del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial S-14 "Ampliación Polígono Industrial Gandul" de Mairena del Alcor. Tiene una superficie de cinco mil ochocientos trece metros y dos mil ciento sesenta y ocho centímetros cuadrados. Límite: Fachada, calle "A" en tramo de directriz curva de ochenta y seis con ochenta y seis metros; izquierda, parcela P-7.3 en tramo recto de sesenta y siete con sesenta y nueve metros; derecha, parcela P-7.1 en tramo recto de cuarenta y cinco con veinticinco metros; y fondo, Límite Sur del Plan Parcial en tramo poligonal de ciento uno con dieciséis metros. Calificación/Uso: Deportivo. No consta la referencia catastral.

Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO MAIRENA ALCOR	P41058001	1814	380	142	1
100,000000% del pleno dominio por título de ADJUDICACIÓN					

TÍTULO de la inscripción 1.ª: El de ADJUDICACIÓN, con motivo del Reformado del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial S-14 "Ampliación Polígono Industrial Gandul" de Mairena del Alcor, redactado en dicha Población, en en Noviembre de dos mil seis.

CARGAS

ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

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

Honorarios: 3,00 Euros -499 Ptas- Arancel N.º 1.

ADVERTENCIAS:

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

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

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



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°1

FECHA EMISIÓN: Alcalá de Guadaira a 13 de Marzo de 2017

EXPEDIDA A SOLICITUD DE AYUNTAMIENTO MAIRENA ALCOR.

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

FINCA DE Mairena del Alcor N°: 16881.

CRU: 41001000704933

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. Parcela de terreno 1-2, sita en el término municipal de Mairena del Alcor, incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial del SECTOR S-6 "HACIENDA EL PRIOR". Tiene forma trapezoidal y una superficie de tres mil quinientos cincuenta y cinco metros cuadrados. Linda al Norte, con vial o calle "VS" de nueva formación de la urbanización; al Sur, con rotonda del vial o calle "Z" de nueva formación de la urbanización; al Este, con vial o calle "Y" de nueva formación de la urbanización; y al Oeste, con parcela 1-A. Calificación Urbanística: Parcela de uso Deportivo.

Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO MAIRENA ALCOR	P41058001	1673	350	183	1
100,000000% del pleno dominio por título de ADJUDICACION					

TÍTULO de la inscripción 1ª: El de ADJUDICACION, con motivo del Proyecto de Reparcelación de la UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-6 "HACIENDA EL PRIOR", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mairena del Alcor, redactado en Octubre de dos mil cinco.

CARGAS**ASIENTOS/S. PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

NO hay documentos pendientes de despacho.

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

Honorarios: 3,00 Euros -499 Ptas- Arancel N° 4.

ADVERTENCIAS:

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

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

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

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

a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°1

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

EXPEDIDA A SOLICITUD DE AYUNTAMIENTO MAIRENA ALCOR.

Interés legítimo alegado: El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca
FINCA DE Mairena del Alcor N°: 14255. CRU: 41001000550202**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

URBANA. E.S-1. Suelo de Uso Social. Parcela de terreno de uso de Equipamiento Social, perteneciente al POLIGONO INDUSTRIAL GANDUL, en el término de Mairena del Alcor, señalada con el Plan Parcial como Manzana M-2-2; tiene forma trapezoidal. Limita al Norte, con parcela de equipamiento de Uso Deportivo; al Sur, con calle "G", del polígono; al este, con senda peatonal; y al Oeste, con parcela quince de la Manzana M-2-1, del polígono, y en pequeña porción, con terrenos del Complejo Deportivo del Club Deportivo Mairena. Tiene una superficie de mil quinientos cuarenta y ocho metros y treinta y cinco decímetros cuadrados. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO MAIRENA ALCOR	P410508801	1301	288	177	1

100,000000% del pleno dominio por título de REPARCELACION, según escritura pública otorgada en VISO DEL ALCOR, al día treinta y uno de Mayo del año dos mil, ante el Notario D./Dña. JUAN ANTONIO LOPEZ ALONSO.

TITULO de la inscripción 1.ª: EL DE ADJUDICACION, como BIEN DEMANIAL, según la escritura otorgada en EL VISO DEL ALCOR, al día treinta y uno de mayo de dos mil, ante el Notario D./Dña. JUAN LOPEZ ALONSO.

Esta finca queda afectada a los fines y destinada a dotaciones públicas, y equipamiento de cesión obligatoria y de reservas de acuerdo con el Plan Parcial y Proyecto de Compensación aprobados.

CARGAS

Esta finca queda afectada durante el plazo de cinco años, contados desde el día cinco de febrero de dos mil uno, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

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

Honorarios: 3,00 Euros -490 Ptas- Arancel N° 4.

ADVERTENCIAS:

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

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

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

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

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

b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro,



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°1

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

EXPEDIDA A SOLICITUD DE AYUNTAMIENTO MAIRENA ALCOR.

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

FINCA DE Mairena del Alcor N°: 14256.

CRU: 41001000550219

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. E.D-2. Suelo de Uso Deportivo. Parcela de terreno de uso Deportivo, perteneciente al POLIGONO INDUSTRIAL GANDUL, en el término de Mairena del Alcor, señalada con el Plan Parcial como Manzana M-2-3; tiene forma poligonal irregular. Limita al Norte, con terreno de nueva formación de calle Capuletti; al Sur, con Complejo Deportivo del Club Deportivo Mairena y Equipamiento Social del Polígono; al Este, con senda peatonal; y al Oeste, también con el Complejo Deportivo. Tiene una superficie de tres mil noventa y seis metros y setenta decímetros cuadrados. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO MAIRENA ALCOR	410580001	1301	288	180	1

100,000000% del pleno dominio por título de REPARCELACION, según escritura pública otorgada en VISO DEL ALCOR, el día treinta y uno de Mayo del año dos mil, ante el Notario D./Dña. JUAN ANTONIO LOPEZ ALONSO.

TITULO de la inscripción 1. El de ADJUDICACION, como BIEN DEMANIAL, según la escritura otorgada en EL VISO DEL ALCOR, el día treinta y uno de mayo de dos mil, ante el Notario D./Dña. JUAN LOPEZ ALONSO. Esta finca queda afectada a los fines y destinada a dotaciones públicas, y equipamiento de cesión obligatoria y de reservas de acuerdo con el Plan Parcial y Proyecto de Compensación Aprobado.

CARGAS

Esta finca queda afectada durante el plazo de cinco años, contados desde el día cinco de febrero de dos mil uno, al pago de la liquidación y liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ASIENTOS/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho.

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

Honorarios: 3,00 Euros -499 Ptas- Arancel N° 4.

ADVERTENCIAS:

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

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

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

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

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

b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación,



MODIFICACIÓN PARCIAL Nº 43
DEL PGOU – ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE
LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
DE MAIRENA DEL ALCOR

“MEJORA
del SISTEMA LOCAL de
EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS”

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
-Simplificada-



- INDICE -

- 1) Objetivos de la modificación.
- 2) Alcance y contenido de la modificación y alternativas consideradas.
- 3) Desarrollo previsible de la modificación.
- 4) Caracterización de la situación del medio ambiente del territorio afectado.
- 5) Efectos ambientales de la modificación.
- 6) Efectos sobre planes sectoriales y territoriales.
- 7) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- 8) Selección de la alternativa contemplada.
- 9) Medidas para prevenir, reducir y/o corregir los efectos negativos en el medio ambiente derivados de la aplicación de la modificación.
- 10) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- 11) Medidas para el seguimiento ambiental de la modificación.



1.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación Puntual nº 43 tiene como objetivo mejorar la adecuación urbanística y funcional de tres parcelas dotacionales deportivas de los sectores 6, 10 y 14, permitiendo una redistribución equilibrada del techo edificable sin aumentar la edificabilidad global ni alterar los usos establecidos. La modificación busca optimizar la implantación de futuros equipamientos públicos, garantizar mejores condiciones de seguridad, accesibilidad y calidad urbana, y ajustar las posibilidades edificatorias a las características físicas y paisajísticas de cada parcela. Con ello se persigue una ordenación más eficiente y coherente del sistema local de equipamientos deportivos, sin afectar al modelo territorial ni introducir nuevos desarrollos urbanísticos.

2.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN Y ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

La Modificación Puntual nº 43 se circunscribe a tres parcelas clasificadas como Sistema Local de Equipamientos Comunitarios de Uso Deportivo, situadas en los sectores 6, 10 y 14 del planeamiento vigente. Su alcance se limita a introducir ajustes en la ordenación detallada de dichos ámbitos, con el fin de mejorar la adecuación funcional de los equipamientos deportivos existentes y optimizar su implantación futura, sin modificar la clasificación del suelo, los usos permitidos ni la edificabilidad global del sistema dotacional. La modificación incorpora un ajuste normativo en el artículo 34 de las Normas Urbanísticas, orientado a permitir una gestión más precisa y coherente de los parámetros edificatorios, especialmente en relación con la parcela del sector 14, donde concurren condicionantes paisajísticos y territoriales vinculados al contacto con suelo rústico de especial protección.

En esta fase se analizan tres alternativas razonables que permiten abordar el objeto de la modificación dentro del marco urbanístico establecido:



Alternativa nº 1: Mantenimiento de la edificabilidad neta existente. Consiste en conservar íntegramente la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas de uso deportivo conforme a las ordenanzas de sus respectivos planes parciales, sin establecer mecanismos de redistribución y sin introducir limitaciones adicionales derivadas de condicionantes paisajísticos o territoriales.

Alternativa nº 2: Ajuste de la edificabilidad del sector 14 y redistribución parcial. Plantea reducir la superficie máxima edificable de la parcela del S-14 incorporando un fondo máximo edificable de 30 metros desde la alineación a vial, debido a la imposibilidad material y paisajística de agotar toda su edificabilidad por la colindancia con suelo rústico de especial protección (Zona de Escarpe) y la afección territorial definida por el POTAUS. La edificabilidad no materializable se redistribuiría, en proporciones ajustadas a las ordenanzas particulares, entre la parcela del S-6 y la parcela socio-deportiva del S-10, sin superar en ningún caso el techo sobrante de la parcela del S-14.

Alternativa nº 3: Ajuste de la edificabilidad del sector 14 sin redistribución. Consiste únicamente en reducir la superficie máxima edificable de la parcela del S-14 mediante la fijación del fondo máximo edificable de 30 metros, atendiendo a los mismos condicionantes visuales, ambientales y territoriales señalados en la alternativa nº 2, pero sin trasladar la edificabilidad no materializable a otras parcelas dotacionales.

3) DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.

El desarrollo de la Modificación Puntual nº 43 se limita a la actualización de determinados parámetros urbanísticos aplicables a las parcelas de los sectores 6, 10 y 14, sin introducir nuevos procesos de transformación urbanística ni generar actuaciones de urbanización adicionales. La implementación de la modificación se materializará exclusivamente a través de la aplicación de la nueva regulación incorporada al artículo 34 de las Normas Urbanísticas, lo que permitirá ajustar la edificabilidad materializable en cada parcela y, en su caso, establecer límites de fondo edificable en ámbitos donde existan condicionantes paisajísticos o territoriales significativos.

Una vez aprobada la modificación, las actuaciones futuras consistirán en la ejecución, cuando proceda, de proyectos de obra pública vinculados a equipamientos deportivos o socio-deportivos, que deberán cumplir estrictamente las determinaciones del planeamiento vigente y las limitaciones establecidas por la modificación. Dichos proyectos se desarrollarán sobre suelos ya urbanizados, sin incremento de la edificabilidad total del sistema dotacional y sin creación de nuevos viales, redes o infraestructuras. En consecuencia, el desarrollo previsible no implica cambios sustanciales en la morfología urbana, ni altera la estructura territorial, ni introduce nuevas formas de ocupación del suelo.

La modificación tendrá efectos graduales y únicamente en el momento en que se redacten y ejecuten los correspondientes proyectos arquitectónicos, manteniéndose el modelo urbano existente y garantizando la compatibilidad con el entorno, especialmente en aquellas parcelas con mayor sensibilidad paisajística, como la del sector 14.



4) CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DEL TERRITORIO AFECTADO.

La Modificación Parcial nº 43 afecta exclusivamente al suelo urbano.

Las zonas urbanas están extendidas ampliamente en la zona de Los Alcores. Se extienden en un 6,40 % del territorio municipal (en 2003) y el principal centro urbano, junto con las numerosas urbanizaciones del término ocupa una parte importante de estos terrenos. Salvo ciertos caseríos, cortijos y molinos históricos, no existen importantes infraestructuras en la Campiña, a excepción de la EDAR.

El núcleo urbano principal es el área del municipio donde se concentra la mayor parte de la población. Se encuentra enmarcado en el sureste del Alcor, donde en sus orígenes buscaban tierras llanas y fértiles para su explotación agrícola, tanto de cultivos herbáceos como arbóreos de secano y regadío.

El centro y ensanche histórico suponen dos elementos representativos para el municipio. El centro histórico tiene un alto valor representativo y patrimonial por su consolidación próxima al castillo, y constituye el origen del asentamiento urbano de la población. El ensanche histórico representa la continuación y crecimiento del asentamiento urbano. Ambos se encuentran bien conservados.

Por sus características, la presencia humana ejerce gran influencia sobre la flora y la fauna. En cuanto a la flora, destacan las especies ornamentales tanto en parques como en jardines y el naranjo amargo en calles. En lo referente a la fauna, destaca en este medio la pobreza de especies.

Una significativa porción de los animales urbanos son eurioicos (gran amplitud ecológica), ubiquistas y relativamente xerófilos, que aprovechan la gran disponibilidad de alimento y refugios que proporciona el hombre. Entre la avifauna son comunes la paloma (*Columba sp*), el gorrión común (*Passer domesticus*) y el vencejo común (*Apus apus*). Los reptiles presentes son especies rupícolas, adaptadas a vivir en los muros artificiales de las construcciones urbanas, tal es el caso de la lagartija ibérica (*Padarcis hispanica*) y la salamanquesa común (*Tarentola mauritanica*). Entre los mamíferos se encuentran el ratón común (*Mus musculus*) y la rata común (*Rattus norvegicus*).

Dentro de la fauna cabe destacar que existen en la zona de estudio varias especies catalogadas como especie de interés especial por la Junta de Andalucía. El Cernícalo Primilla (*Falco naumanni*) presente en el medio urbano y Vega, el aguilucho lagunero (*Circus aeruginosus*) presente en plantaciones de trigo, la salamanquesa común (*Tarentola mauritanica*) presente en cualquier lugar, la lagartija colilarga (*Psammotriton algirus*) presente en campo abierto, la culebra de herradura (*Coluber hippocrepis*) presente en olivares y la ranita meridional (*Hyla meridionalis*) presente en lagunas son vertebrados amenazados en Andalucía catalogados desde el año 2003 (los grados de amenaza corresponden a los utilizados en la Ley 8/2003) y todos ellos están presente en el municipio. Especial mención se debe hacer del Cernícalo Primilla ya que se encuentra dentro del “Plan de recuperación y conservación de la flora y la fauna amenazada” de la Junta de Andalucía. Estos ejemplares se encuentran en las inmediaciones del Castillo de Mairena dando mayor valor al complejo arquitectónico.

Para una caracterización ambiental clara del centro urbano, zona donde se ubican las parcelas objeto de la modificación, se puede hacer uso de una serie de criterios evaluables como bajo,



medio, alto o muy alto desde un punto de vista ambiental, que tendrán para la una relevancia concreta. Los criterios que se han definido son los siguientes:

- a) Singularidad (A): presencia de elementos o características que hacen única la unidad, grado de diferenciación, rareza. *MEDIA*.
- b) Representatividad (B): capacidad de representar a espacios cuya diversidad ambiental sea característica de un ámbito o región. Existencia de elementos o eventos culturales representativos para la sociedad. *ALTA*.
- c) Biodiversidad (C): relacionado con la variabilidad y proporción de los organismos vivos existentes en el ecosistema terrestre o acuático de la zona. Se encuentra relacionado con el grado de madurez de la zona, valorando la vulnerabilidad de la misma. *MUY ALTA*.
- d) Grado de conservación (D): hace referencia al estado de mantenimiento o preservación de una zona. *MUY ALTA*.
- e) Hidrología (E): importancia relativa de las aguas superficiales y subterráneas de la zona, valorando su calidad, grado de explotación y riesgos asociados. *BAJA*.
- f) Valor visual (F): expresión visual de la unidad, valor estético, fragilidad y calidad. *ALTA*.
- g) Valor patrimonial (G): presencia de restos o yacimientos paleontológicos o arqueológicos, además del aprecio social de determinadas tradiciones, valores históricos, religiosos, científico-educativo, etc., asociado a la unidad. También se tiene en consideración su grado de conservación. *MUY ALTA*.
- h) Valor socioeconómico (H): interés social, económico y recreativo de la unidad. Perspectivas económicas y valor productivo según actividades económicas en la zona de estudio. *MUY ALTA*.
- i) Valor agrológico (I): existencia o presencia de suelos de uso agrario y su valoración agrológica desde un punto de vista productivo. *MUY ALTA*.
- j) Bienestar ambiental (J): condiciones ambientales desde el punto de vista del desarrollo de la calidad de vida de las personas. *MEDIO*.
- k) Grado de naturalidad (K): hace referencia al grado de transformación de la zona y los cambios sufridos, ya sean cambios positivos o negativos. Es decir, qué medida se ha modificado el territorio de su estado inicial. *MUY BAJA*.



5) EFECTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN.

Dado que la Modificación Puntual nº 43 se desarrolla íntegramente en suelo urbano consolidado, sin generar nuevos crecimientos, sin reclasificación de suelo y sin incremento de la edificabilidad global del sistema local de equipamientos deportivos, los efectos ambientales previsibles son muy limitados y se circunscriben al ámbito estrictamente urbano. La modificación no incorpora actuaciones de transformación del territorio ni de urbanización, por lo que no se prevén alteraciones significativas en los componentes ambientales existentes.

Desde el punto de vista de la biodiversidad urbana, donde la presencia de especies es reducida y dominada por fauna euroica propia del entorno urbano (colúmbidos, gorriones, vencejos, micromamíferos y pequeños reptiles), no se anticipan impactos relevantes. Las actuaciones futuras asociadas a equipamientos deportivos se localizarán sobre suelos ya edificados o urbanizados, sin afección a hábitats naturales ni a especies catalogadas, incluida la población de cernícalo primilla vinculada al entorno del Castillo.

Respecto al paisaje urbano, la modificación puede contribuir positivamente a la integración visual de las futuras edificaciones, especialmente en el sector 14, donde la incorporación de un fondo máximo edificable evita impactos volumétricos indeseados sobre el borde del escarpe y mejora la relación con el suelo rústico de especial protección. En los sectores 6 y 10, los ajustes edificatorios previstos no generan cambios perceptibles en la morfología urbana existente.

En relación con el patrimonio cultural, el ámbito de actuación se sitúa fuera del centro histórico y de las zonas de mayor sensibilidad patrimonial, por lo que no se prevén afecciones directas sobre elementos arqueológicos o arquitectónicos protegidos. La modificación mantiene intactos los valores de representatividad, conservación y carácter histórico del núcleo urbano.

En materia de hidrología y recursos hídricos, dada la localización en suelo urbano y la ausencia de nuevas superficies impermeables asociadas a la modificación normativa, no se prevén efectos sobre la calidad o el comportamiento de las aguas superficiales o subterráneas. Tampoco se generan riesgos asociados a inundabilidad ni afecciones a la red de drenaje.

En cuanto al bienestar ambiental, la modificación se orienta a mejorar la funcionalidad, accesibilidad y uso de los equipamientos deportivos, lo que puede tener efectos positivos sobre la calidad de vida y la oferta de servicios públicos. No se prevén incrementos significativos de emisiones atmosféricas, ruidos o tráfico en fases de uso, y cualquier intervención futura deberá cumplir la normativa ambiental aplicable.

Finalmente, desde la perspectiva del valor agrológico y del grado de naturalidad, ambos factores presentan escasa relevancia en un entorno completamente urbanizado. No se producen pérdidas de suelos agrícolas ni se altera el grado de naturalidad, ya muy reducido en este ámbito.

En conjunto, y considerando las características del medio y el alcance limitado de la modificación, los efectos ambientales previsibles se consideran compatibles y no significativos, no identificándose riesgos relevantes ni impactos adversos de carácter permanente.



6) EFECTOS SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.

La Modificación Puntual nº 43 se desarrolla íntegramente en suelo urbano y se limita a ajustar parámetros de la ordenación detallada de tres parcelas dotacionales sin alterar la clasificación del suelo, los usos globales ni el modelo de ocupación del territorio establecido por el planeamiento general. En consecuencia, su incidencia sobre los instrumentos de ordenación territorial y sectorial vigentes es muy reducida y, en todo caso, compatible con sus determinaciones.

En relación con el POTAUS (Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla), la modificación respeta plenamente sus directrices, especialmente aquellas vinculadas a la protección del escarpe y de los elementos geomorfológicos de valor territorial. La incorporación de un fondo máximo edificable en la parcela del sector 14 se alinea con los criterios del POTAUS al evitar impactos paisajísticos sobre el borde del escarpe y mejorar la integración del tejido urbano con el territorio circundante. La modificación no afecta a corredores ecológicos, áreas de oportunidad, sistemas generales territoriales ni elementos estratégicos definidos por este instrumento.

Respecto al planeamiento subregional y municipal de carácter territorial (LISTA, NNSS y PGOU adaptado parcialmente), la propuesta mantiene las determinaciones estructurantes del modelo urbano, no introduce suelos urbanizables, no requiere nuevos sistemas generales y no altera estándares dotacionales. La modificación se sitúa dentro del margen permitido por la normativa urbanística municipal para mejoras de la adecuación dotacional.

En cuanto a los planes sectoriales en materia de infraestructuras, recursos hídricos, energía, telecomunicaciones, movilidad o gestión de residuos, la modificación no implica nuevas demandas significativas ni la creación de infraestructuras adicionales. Las futuras actuaciones vinculadas a equipamientos deportivos se desarrollarán sobre parcelas urbanas consolidadas y conectadas a redes existentes, sin requerir ampliaciones de capacidad ni afectaciones sobre la planificación sectorial vigente.

Del mismo modo, no se identifican afecciones a la Red Natura 2000, planes de conservación de fauna o instrumentos de gestión ambiental autonómicos. Las parcelas objeto de modificación se encuentran alejadas de zonas de especial protección y no interfieren con espacios protegidos ni con áreas críticas de especies catalogadas.

En conjunto, se concluye que la Modificación Puntual nº 43 presenta efectos nulos o compatibles sobre los planes territoriales y sectoriales aplicables, sin generar contradicciones normativas ni impactos que requieran ajustes en dichos instrumentos.

7) MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

En aplicación del art. 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la actuación no está exenta de Evaluación Ambiental Estratégica ya que no es un plan especial de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del



Territorio de Andalucía ni un estudio de detalle o instrumento complementario. Según el art. 40.4.a) de la misma Ley se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 40.2, conforme a la definición que de las mismas establece el artículo 5.2.f) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental que establece que una modificación menor es aquella cuyos cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

La Modificación Puntual nº 43 se encuadra dentro de los supuestos contemplados en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), para la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad simplificada. La modificación no constituye un instrumento de ordenación urbanística general ni un plan parcial, ni supone una revisión estructural del planeamiento vigente, sino que se limita a introducir ajustes puntuales en la ordenación detallada de tres parcelas dotacionales situadas en suelo urbano consolidado.

Asimismo, la actuación no incrementa la edificabilidad global del sistema local de equipamientos deportivos, no altera la clasificación del suelo ni incorpora nuevos desarrollos urbanísticos, y no establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental. Tampoco afecta a espacios incluidos en la Red Natura 2000 ni a otras figuras de protección ambiental, ni modifica elementos esenciales del modelo territorial establecido por el planeamiento general o por los instrumentos de ordenación territorial de ámbito superior, como el POTAUS.

La naturaleza y alcance limitado de la modificación, su localización exclusivamente en suelo urbano, y la ausencia de efectos previsibles significativos sobre el medio ambiente —tal como se desprende de la caracterización ambiental del entorno y del análisis realizado— justifican que el procedimiento adecuado sea el de evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme al artículo 40.4 de la GICA y al régimen previsto en los artículos 29 a 31 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

Este procedimiento permitirá al órgano ambiental determinar, con base en los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, si la modificación puede producir efectos significativos sobre el medio ambiente o, por el contrario, si no es necesario someterla a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Dada la naturaleza estrictamente urbana de la actuación y la falta de incidencia relevante sobre los factores ambientales, territoriales y patrimoniales analizados, se considera motivado y adecuado iniciar la tramitación ambiental mediante la evaluación ambiental estratégica simplificada.

8) SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA.

A partir del análisis comparado de las alternativas estudiadas, y atendiendo exclusivamente a criterios ambientales, territoriales y de integración paisajística, se concluye que la Alternativa nº 2 constituye la opción más adecuada para su desarrollo dentro de la Modificación Puntual nº 43.



1. Valoración ambiental de la Alternativa 0 (no actuación)

La no realización de la modificación mantendría la ordenación vigente, permitiendo la materialización completa del volumen edificable previsto en la parcela del Sector 14. Esta situación resulta ambientalmente desfavorable, ya que:

- La parcela linda directamente con el borde del Escarpe de Los Alcores, espacio de alto valor paisajístico y ambiental.
- La ordenación actual permitiría edificar fondos que generarían impactos visuales significativos, alterando la percepción del escarpe desde el entorno urbano.
- No se corrige la desproporción entre el volumen teórico edificable y la capacidad real de integración ambiental de la parcela.

Por tanto, la Alternativa 0 no es viable ambientalmente.

2. Valoración ambiental de la Alternativa nº 1 (mantener edificabilidad actual sin redistribución)

Esta alternativa mantiene íntegramente la edificabilidad de las tres parcelas sin ajustes. Desde el punto de vista ambiental, presenta importantes limitaciones:

- En el Sector 14 persistiría la imposibilidad ambiental y paisajística de materializar la totalidad del fondo edificable permitido.
- La alternativa no aporta soluciones que reduzcan el impacto visual del borde urbano sobre el escarpe.
- Tampoco optimiza la implantación de dotaciones deportivas en las otras dos parcelas.

Si bien no incorpora afecciones adicionales, no resuelve los problemas ambientales existentes, por lo que se considera inferior a la alternativa seleccionada.

3. Valoración ambiental de la Alternativa nº 2 (redistribución del techo y establecimiento de fondo máximo edificable en S-14)

La Alternativa nº 2 plantea:

- Reducir la superficie máxima edificable del Sector 14 mediante la regulación de un fondo edificable máximo de 30 metros,
- Reubicar el techo no materializable en los Sectores 6 y 10, sin superar los parámetros urbanísticos de sus respectivas ordenanzas,
- Mantener la edificabilidad global del conjunto.

Desde el punto de vista ambiental, es la opción más favorable, porque:

1. Minimiza el impacto visual y paisajístico sobre el escarpe, evitando la implantación de volúmenes que comprometerían la percepción del paisaje natural.



2. Reduce la presión sobre suelos de sensibilidad ambiental, introduciendo un límite edificatorio que mejora la transición entre el núcleo urbano y el entorno natural.
3. No incrementa la edificabilidad global, por lo que no se derivan cargas ambientales adicionales (consumo de recursos, generación de residuos, presión sobre servicios urbanos).
4. La redistribución del techo se produce en parcelas dotacionales plenamente urbanas, sin afección a suelos rústicos, naturales o protegidos.
5. Favorece la integración armoniosa del borde urbano, ajustando la volumetría edificable a las condiciones reales del terreno y su entorno paisajístico.

Por todo ello, la Alternativa nº 2 presenta el mejor comportamiento ambiental, reduce los impactos potenciales y mejora la calidad paisajística del municipio sin incrementar impactos en otros ámbitos.

4. Valoración ambiental de la Alternativa nº 3 (solo limitar fondo edificable en S-14, sin redistribución)

Esta alternativa corrige parcialmente el principal impacto detectado en el Sector 14, pero genera otros problemas:

- La reducción de edificabilidad en S-14 sin redistribución supone pérdida de capacidad dotacional.
- La no reasignación del techo puede condicionar la funcionalidad futura de los equipamientos deportivos.
- No optimiza el conjunto del sistema local de equipamientos, limitándose a una corrección parcial.

Desde el punto de vista ambiental, aunque mejora la situación respecto a la Alternativa 0 y la Alternativa 1, es menos eficiente que la Alternativa nº 2, ya que desaprovecha una solución equilibrada del sistema de dotaciones.

Tras valorar todas las alternativas, se selecciona la Alternativa nº 2 al ser la que:

- mejor protege el paisaje del escarpe,
- reduce impactos ambientales potenciales,
- optimiza el uso del suelo urbano sin aumentar la edificabilidad,
- redistribuye racionalmente el volumen edificable,
- mantiene la coherencia territorial y la integración del borde urbano.

Por tanto, es la alternativa más equilibrada, ambientalmente sostenible y adecuada a los objetivos de la Modificación Puntual nº 43.



9) MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y/O CORREGIR LOS EFECTOS NEGATIVOS DEL MEDIO AMBIENTE DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Del análisis ambiental realizado se concluye que la Modificación Puntual nº 43 no genera efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, dado que su ámbito se limita a suelo urbano consolidado, no introduce nuevos desarrollos urbanísticos, no incrementa la edificabilidad global, no afecta a espacios protegidos ni modifica elementos esenciales del modelo territorial. Asimismo, las actuaciones derivadas de la modificación se circunscriben a ajustes normativos sin repercusiones directas sobre los componentes ambientales analizados.

En consecuencia, **no se consideran necesarias medidas específicas de prevención, corrección o compensación**, ya que la modificación es compatible con el medio existente y no se prevén impactos que requieran actuaciones adicionales. No obstante, cualquier intervención futura que se materialice en las parcelas afectadas deberá cumplir la normativa ambiental, urbanística y sectorial vigente, garantizando la adecuada protección del entorno urbano.

10) LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA.

a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.

La Modificación Puntual nº 43 se emplaza íntegramente en suelo urbano consolidado y se limita a ajustar parámetros de edificabilidad y ordenación detallada en tres parcelas dotacionales sin generar nuevo crecimiento urbano, sin reclasificación de suelo y sin incremento de la ocupación del territorio.

Desde la perspectiva ambiental, el ámbito presenta una vulnerabilidad moderada asociada al comportamiento urbano típico: incremento de temperaturas, episodios ocasionales de estrés térmico y riesgo bajo de inundación al encontrarse alejado de cauces o zonas inundables. La modificación no altera estos factores, ya que no introduce impermeabilización adicional ni infraestructuras nuevas que modifiquen el drenaje o el microclima.

Desde la perspectiva económica y social, el área presenta una elevada resiliencia por tratarse de espacios equipados, con infraestructuras existentes y con una población urbana capaz de beneficiarse de mejoras en la dotación pública. La modificación favorece la implantación futura de equipamientos deportivos, lo que puede contribuir positivamente a la cohesión social, la salud y la capacidad adaptativa frente a episodios climáticos extremos, sin introducir riesgos adicionales.

De acuerdo con los criterios de la Ley 8/2018, se concluye que la modificación no incrementa la vulnerabilidad territorial al cambio climático, ni genera impactos directos o indirectos significativos sobre el riesgo climático existente.



b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

Dado que la MP-43 no implica nuevas actuaciones edificatorias, sino ajustes normativos, las disposiciones se orientan a promover criterios de sostenibilidad en las futuras intervenciones arquitectónicas que se desarrollen al amparo de esta modificación:

1. Promover edificaciones energéticamente eficientes, priorizando soluciones pasivas, ventilación natural, fachadas sombreadas y usos que reduzcan la demanda energética.
2. Incorporar energías renovables en los futuros equipamientos públicos, especialmente sistemas solares térmicos o fotovoltaicos.
3. Ajustar la volumetría edificatoria para favorecer la ventilación urbana, especialmente en el sector 14, evitando la creación de barreras térmicas próximas al escarpe.
4. Favorecer la movilidad activa (peatonal y ciclista) hacia los equipamientos, minimizando desplazamientos en vehículo privado.
5. Promover zonas verdes y arbolado urbano en los proyectos futuros, contribuyendo a mitigar el efecto isla de calor.
6. Garantizar la eficiencia hídrica mediante sistemas de ahorro, reutilización de aguas pluviales y riego eficiente.

Estas orientaciones se aplicarán en la fase de proyecto de los equipamientos que eventualmente se desarrollen tras la aprobación de la modificación.

c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

La Modificación Puntual nº 43 es plenamente coherente con los objetivos y líneas de actuación del Plan Andaluz de Acción por el Clima, especialmente en:

- Mitigación: no incrementa emisiones estructurales, no genera nuevo suelo urbanizado y promueve la eficiencia energética de futuros equipamientos.
- Adaptación: mejora la integración urbana de las edificaciones y establece regulaciones que reducen la exposición al calor y al impacto paisajístico, especialmente en el sector 14.
- Gobernanza climática: respeta las directrices de planeamiento territorial (LISTA y POTAU), favoreciendo un desarrollo urbano compacto y eficiente.
- Transición energética: facilita que los equipamientos futuros puedan adoptar soluciones de autoconsumo y eficiencia.



Por tanto, la modificación no solo es compatible con el PAAC, sino que contribuye a reforzar sus objetivos sin generar contradicciones con las políticas autonómicas en materia climática.

d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

La modificación tiene un alcance estrictamente normativo y actúa sobre suelo urbano consolidado sin introducir nuevas presiones ambientales ni generar consumos adicionales de recursos, por lo que no se considera necesario implementar un programa específico de evaluación mediante indicadores ambientales. En cualquier caso, los futuros proyectos que se desarrollen sobre las parcelas afectadas deberán cumplir la normativa ambiental y energética vigente, cuya aplicación ya incorpora mecanismos de control y seguimiento suficientes.

e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

La MP-43 no genera impactos directos sobre el consumo energético, ya que no conlleva ejecución inmediata de edificaciones, ni nuevas demandas de servicios urbanos, ni modificaciones del modelo territorial.

Los impactos indirectos, asociados a proyectos futuros, son igualmente muy limitados, dado que:

- Se actúa sobre suelos ya urbanizados.
- No se amplía la edificabilidad total; por tanto, no se incrementa la demanda energética estructural del municipio.
- La regulación propuesta favorece edificaciones más eficientes e integradas, especialmente en el sector 14.
- Los futuros equipamientos podrán incorporar tecnologías de bajo consumo y energías renovables, reduciendo la huella de carbono.

En conjunto, la modificación se considera climáticamente neutra, sin repercusiones significativas sobre las emisiones de gases de efecto invernadero, y con capacidad de generar efectos positivos en la fase de ejecución de equipamientos mediante criterios de eficiencia energética.

11) MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN.

Dado que la Modificación Puntual nº 43 no genera efectos ambientales significativos y no incorpora medidas específicas de prevención, corrección o compensación, no se considera necesario establecer un programa de seguimiento ambiental propio vinculado a la modificación. Su aplicación no altera la estructura territorial, no introduce nuevas presiones ambientales y se limita a ajustes normativos en suelo urbano consolidado. No obstante, las actuaciones urbanísticas o edificatorias



que puedan desarrollarse en el futuro en las parcelas afectadas deberán cumplir la normativa ambiental, urbanística y sectorial vigente, cuyos procedimientos ya incorporan mecanismos ordinarios de control y supervisión suficientes para garantizar la adecuada integración ambiental de las intervenciones.

Mairena del Alcor, a la fecha que figura en la firma digital.
La Técnica de Medio Ambiente.

Dña. Vanessa Antúnez Pérez
Lda. Ciencias Ambientales y Ciencias Químicas.

