



ANUNCIO DE APERTURA DE PLAZO PARA LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA APROBACIÓN INICIAL 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”.

D. José Navarro Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de la Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo,

HACE SABER:

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 24 de febrero de 2022, se adoptó el siguiente acuerdo:

“Por la Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo, se ha iniciado expediente para la modificación puntual nº 40 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mairena del Alcor. El objetivo de esta modificación del planeamiento general, es adecuar el uso urbanístico a la función a la que se destina desde hace más de 15 años, la denominada Villa del Conocimiento y las Artes. Para ello es fundamental la recalificación urbanística de suelo residencial a dotacional equipamiento comunitario; formando parte de los correspondientes sistemas generales y, afectando, por tanto, a la ordenación estructural.


En concreto, la MP-40 plantea el cambio de calificación de Residencial R-3 a Dotacional, Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios, en parte de una parcela de titularidad pública situada 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.

A tal fin, se ha elaborado documento técnico de fecha 08/02/2022, denominado “Borrador de Modificación Parcial núm. 40 del PGOU-Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor” (0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalG==), sobre el “Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes”. Además, se han incorporado al expediente, el Documento de Valoración de Impacto en la Salud (W5ezDPk1ilDnqvOlAPO/bw==) y el Documento Ambiental Estratégico (Rv6AlQ1mXNQCC1a/uiLggg==), habiéndose emitido informe jurídico de fecha 09/02/2022 (73LH8O4APPg/oQC5YhC/rQ==).

A la vista de lo anteriormente expuesto, el Consejo Rector, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Someter al trámite de consulta pública previa durante un plazo de quince días, el Borrador de Modificación Parcial núm. 40 del PGOU-Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor”

Código Seguro De Verificación:	ENnIoJ3NBFuMiodYAUz9PA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Navarro Gomez	Firmado	02/03/2022 16:14:06
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ENnIoJ3NBFuMiodYAUz9PA==		





(0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==), sobre el “Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes”, de conformidad con el art 76 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y art. 133 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Este trámite se sustanciará a través del portal web municipal y Portal de Transparencia de la Corporación.

Segundo.- Dar traslado del Borrador de Modificación Parcial núm. 40 del PGOU– Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor” (0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==), sobre el “Cambio de Calificación Parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes”, a la Consejería de Salud en el trámite de consultas previas previsto en el artículo 59.5 de la Ley 16/2011 de 23 de diciembre de Salud Pública de Andalucía, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 56.3 de la misma, a efectos de que se determine expresamente por dicho órgano, que la modificación proyectada no supone impacto significativo sobre la salud humana, pudiendo quedar exenta de tramitación del procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud.

Tercero.- Finalizado el trámite de consulta previa, a la vista de las aportaciones realizadas por los interesados, y, una vez recibido el informe de la Consejería de Salud que determine la necesidad y el alcance, en su caso, de evaluación de impacto en la salud de la MP-40, proceder por el Area de Planeamiento a la redacción del preceptivo documento de Avance, conforme a lo dispuesto en el art. 77 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, al objeto de que sea aprobado por el Pleno y pueda someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, según lo dispuesto en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Cuarto.- Comunicar al órgano competente de la Consejería de Salud y al Área de Comunicación de esta Corporación.”


Lo cual se hace público para el general conocimiento y a efectos de recabar información de cualquier interesado u organización en cumplimiento del artículo 76 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y artículo 133 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

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

El Vicepresidente Ejecutivo de la APAL.

Fdo.: D. José Navarro Gómez.

Código Seguro De Verificación:	ENnIoJ3NBFuMiodYAUz9PA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Navarro Gomez	Firmado	02/03/2022 16:14:06
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ENnIoJ3NBFuMiodYAUz9PA==		



B O R R A D O R

MODIFICACIÓN PARCIAL Nº 40

DEL PGOU – ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
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
-7 de diciembre de 2021 -

~ 1 ~

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35
Observaciones		Página	1/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==		



MODIFICACIÓN PARCIAL Nº 40

DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
DE MAIRENA DEL ALCOR

- Índice -

MEMORIA

1. Antecedentes.
2. Motivación y objetivos.
3. Justificación.
4. Descripción de las modificaciones.
5. Valoración de la incidencia en la ordenación del territorio.
6. Viabilidad económica y estudio económico-financiero.
7. 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 nº1 de la MP-40: resultado de la composición de las **Hojas núms. 2 y 5, del Plano nº 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-Adaptación Parcial** a la LOUA 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 Modificado, “Calificación del suelo: Núcleo”**, de las NNSS [Escala 1/2.000].

Plano nº 4 de la MP-40: correspondiente al extracto del **plano nº 9 Modificado “Sistemas Generales I” del PGOU-Adaptación Parcial** a la LOUA de las NN.SS. [Escala1/5.000].

~ 2 ~

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaaIg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	2/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaaIg==			

MEMORIA

1. Antecedentes.


Actualmente se encuentra en vigor el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA 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 de Adaptación Parcial a la L.O.U.A. 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-Adaptación Parcial a la LOUA 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:

~ 3 ~

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	3/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==			

Núcleo”, de las NNSS). Y sin alterar delimitación alguna del área homogénea de uso global al que pertenece el edificio.



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)

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	4/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==			

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; <http://www.mairenadelalcor.net/pgou>].


De conformidad con el artículo 36.2.a)1ª) de la LOUA, destacamos una serie de fines y objetivos de esta Modificación del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS., 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 el art. 9.A.b) y e) de la LOUA – 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 el art. 9.D y E de la LOUA, 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 todos a los bienes de dominio público; lo que garantizará, en consecuencia, su calidad y plurifuncionalidad.

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	5/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==			

De acuerdo con el art. 36.1 y 2 de la LOUA, 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 38 de la LOUA, 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 17 de la LOUA.

La ordenación planteada por la Modificación del Planeamiento que se presenta, afecta a la Ordenación Estructural, de conformidad con el art. 10 de la LOUA. En relación al art. 36.2.a)2ª) y 5ª), donde se recoge textualmente que “toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener 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 todo caso, sin perjuicio de las competencias de las administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o interés social (...)” y, además, “(...) toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino o uso residencial habrá de contemplar 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, Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios, 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) Ampliación de la superficie dotacional de los Sistemas Generales de Equipamientos en nuestro municipio.

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) Innecesariedad del establecimiento de las medidas compensatorias para el mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones.

Por todo lo anterior, no se proponen medidas compensatorias. Es necesario resaltar, además, la innecesaria justificación de implementar y mejorar los sistemas generales en la

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	6/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==			

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 perfeccionar la proporción existente y potencial establecida en la LOUA, según el art. 10, de 5 m2 de espacios libres por cada habitante o 40 m2 de techo residencial.

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 los valores, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA y en el artículo 11 del Anexo-Normativo del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA 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. Si a ello sumamos que, a partir de la modificación de la LOUA (y a través de la Ley 2/2012, de 30 de enero), el parámetro de densidad no es considerado como determinación de carácter estructural, de acuerdo con lo regulado en la disposición transitoria 2ª de la Ley 2/2012, de 30 de enero, "Modificaciones de planeamiento relativas a densidad"; quedaría suficientemente justificado la no alteración de los parámetros debido a incrementos de la densidad edificatoria residencial, del aprovechamiento urbanístico residencial, de la edificabilidad neta residencial, del nº de viviendas ni del aumento de la población.

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).


4. Descripción de las modificaciones.

A continuación se recogen las innovaciones introducidas (en cursiva y negrita) a partir de este documento:

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***

~ 7 ~

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	7/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==			


- *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.

5. 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, y recursos naturales básicos de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 (LOTA), y en el sistema de asentamientos, como establece la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002 (LOUA)”: [aunque ésta última quedó derogada por la disposición derogatoria única del Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía]; 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 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.

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	8/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==			

6. Viabilidad económica y estudio económico-financiero.

De conformidad con lo establecido en el artículo 19.1.3ª de la LOUA 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 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 innecesidad 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.

7. 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.*

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	9/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==			

- 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 tomada 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, 7 de diciembre de 2021. El Arquitecto de la APAL, D. José Manuel Jiménez Jiménez

~ 10 ~

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	10/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==			

ANEXOS


~ 11 ~

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35
Observaciones		Página	11/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==		



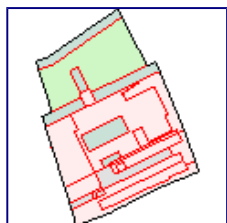
1. Datos Catastrales del inmueble afectado.

~ 12 ~

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	12/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==			

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 m²
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 m²
TITULARIDAD
Apellidos Nombre/Razón Social
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR
NIF/NIE
P4105800I
Domicilio fiscal
PZ ANTONIO MAIRENA
41510 MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)
Derecho

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	13/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==			

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 m ²	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:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35
Observaciones		Página	14/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==		



2. Certificado plenario de formulación de la MP nº 38

~ 13 ~

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	15/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==			



**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:	gV9HXdKwqPg+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/gV9HXdKwqPg+L6ASMUq8Gw==			

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	16/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==			



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.

VºBº

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

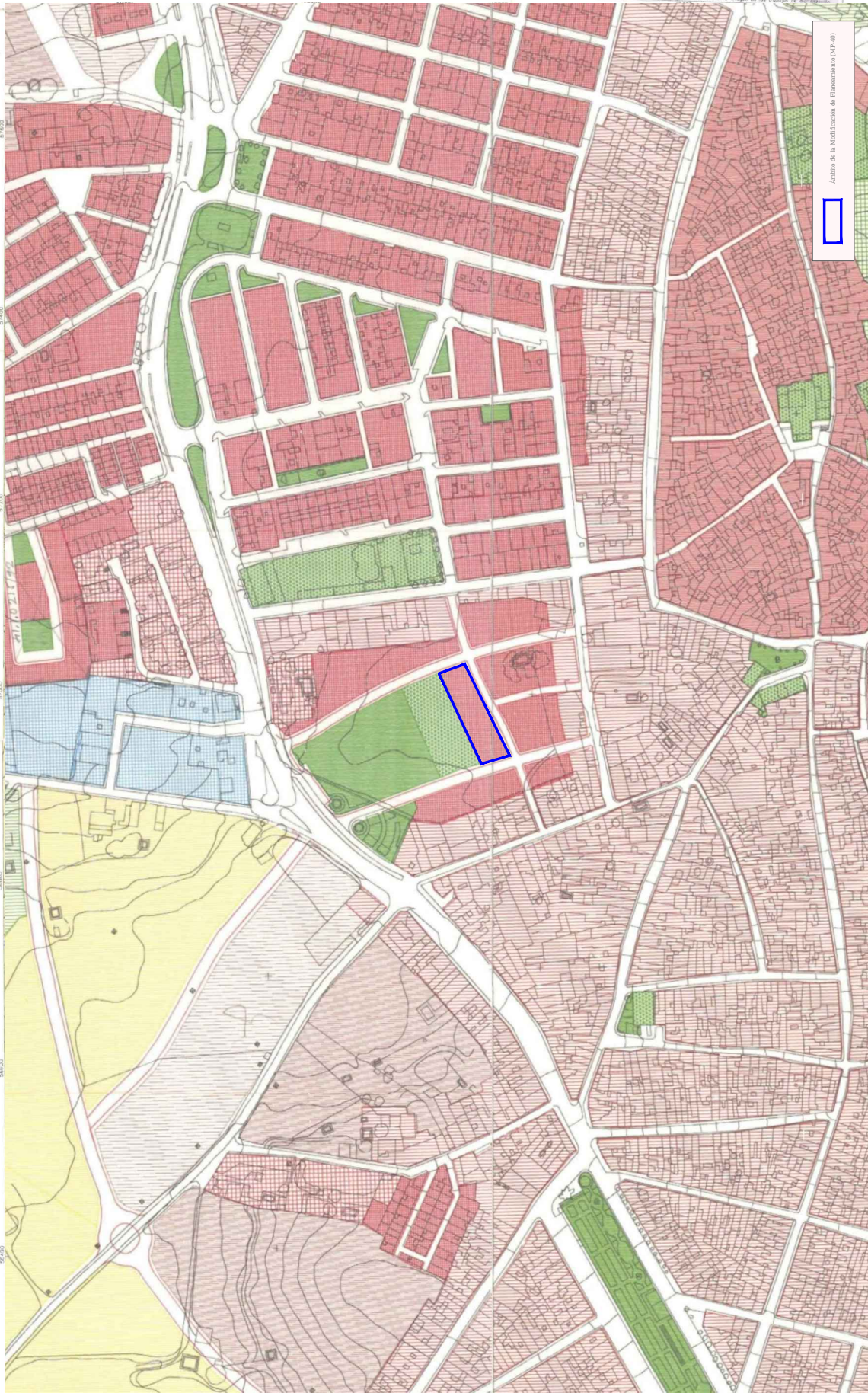
Código Seguro De Verificación:	gV9HXdKwqPq+L6ASMUq8Gw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Navarro Gomez	Firmado	30/04/2021 12:04:27	
	Patricia Cabello Pilaes	Firmado	30/04/2021 09:32:16	
Observaciones		Página	2/2	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/gV9HXdKwqPq+L6ASMUq8Gw==			

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	17/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==			

PLANOS

~ 14 ~

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35	
Observaciones		Página	18/22	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaa1g==			



Ámbito de la Modificación de Planeamiento (MP-40)

1/2000
Dato gráfico incorporado a la Hoja en los trabajos de documentación.

Elaborado por: J. L. LAGUNA
Escalera: 1:10000
Fecha: 14/02/2022

Norma Subsidiaria de Planeamiento (NSP-40)
Municipio de Mairena del Alcor

FORMACIÓN: PATRIMONIO DE MAIRENA DEL ALCOR
DIRECCIÓN: CALIFICACION DEL SUELO- NUCLEO
REDACTADO: JOSE MANUEL JIMENEZ JIMENEZ
ESTADO ACTUAL (MP-40)

7/9/92 PLANO N. 2 y 5
26/7/93 APROBACION INICIAL
14/02/24 APROBACION PROFESIONAL

GRUPO DE DISTRIBUCION DE ISOLAS

1	2	3
4	5	6
7	8	9

SISTEMAS

ESPACIOS LIBRES: SI, SI, SI

GRUPO COMUNITARIO: SERVICIOS PUEBLOS

DE SUELO INCLUIDO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DE SUELO INCLUIDO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DE SUELO INCLUIDO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DE SUELO INCLUIDO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ZONAS

EN SUELO URBANO: R1, R2, R3

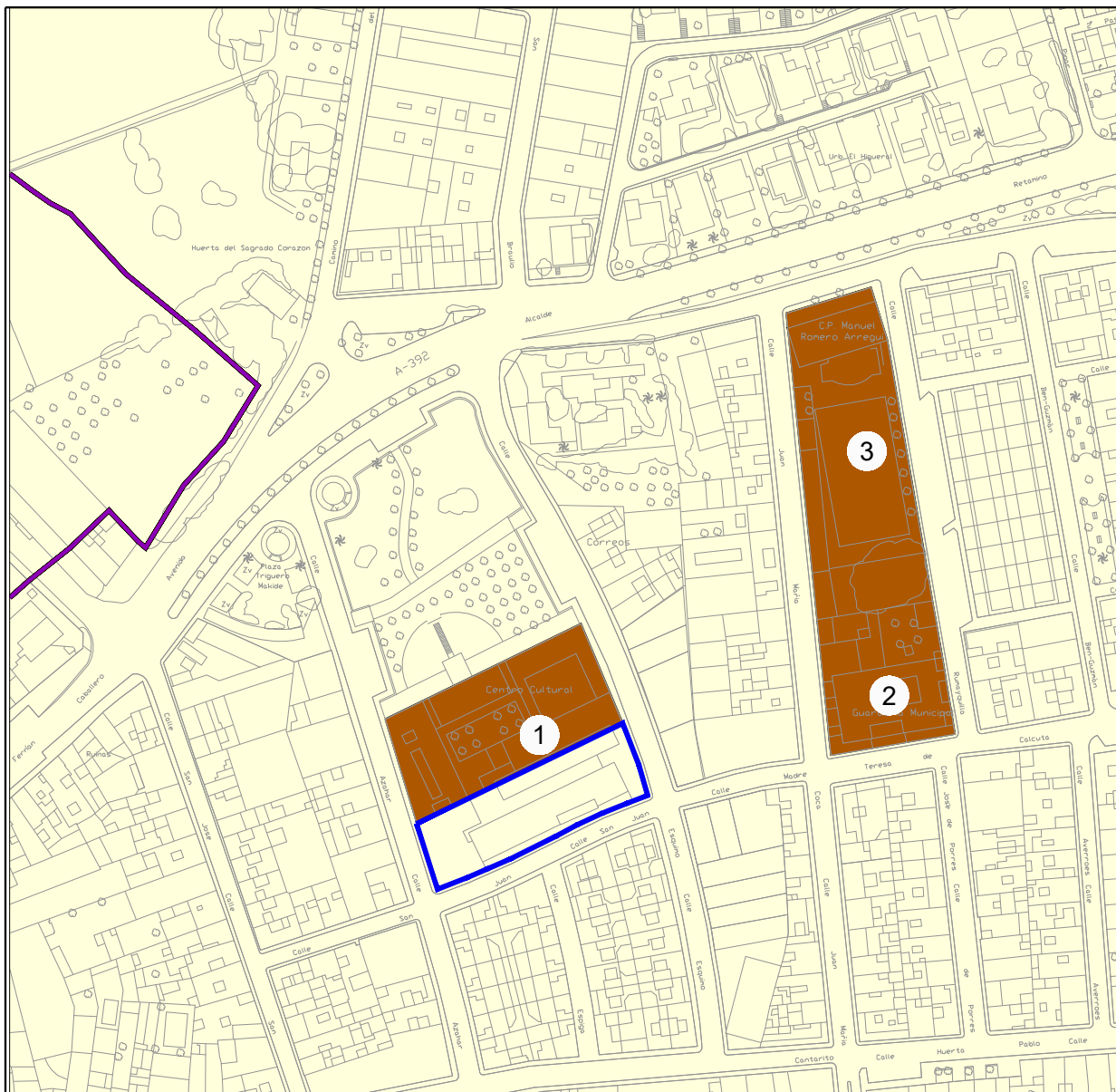
EN SUELO URBANIZABLE: R-1, R-2, R-3, S/UA, S/UA, S/PP

EN SUELO NO URBANIZABLE: ESCARPE, ALUQU

DE SUELO INCLUIDO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35
Observaciones		Página	19/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==		





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 ALCOR

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-40

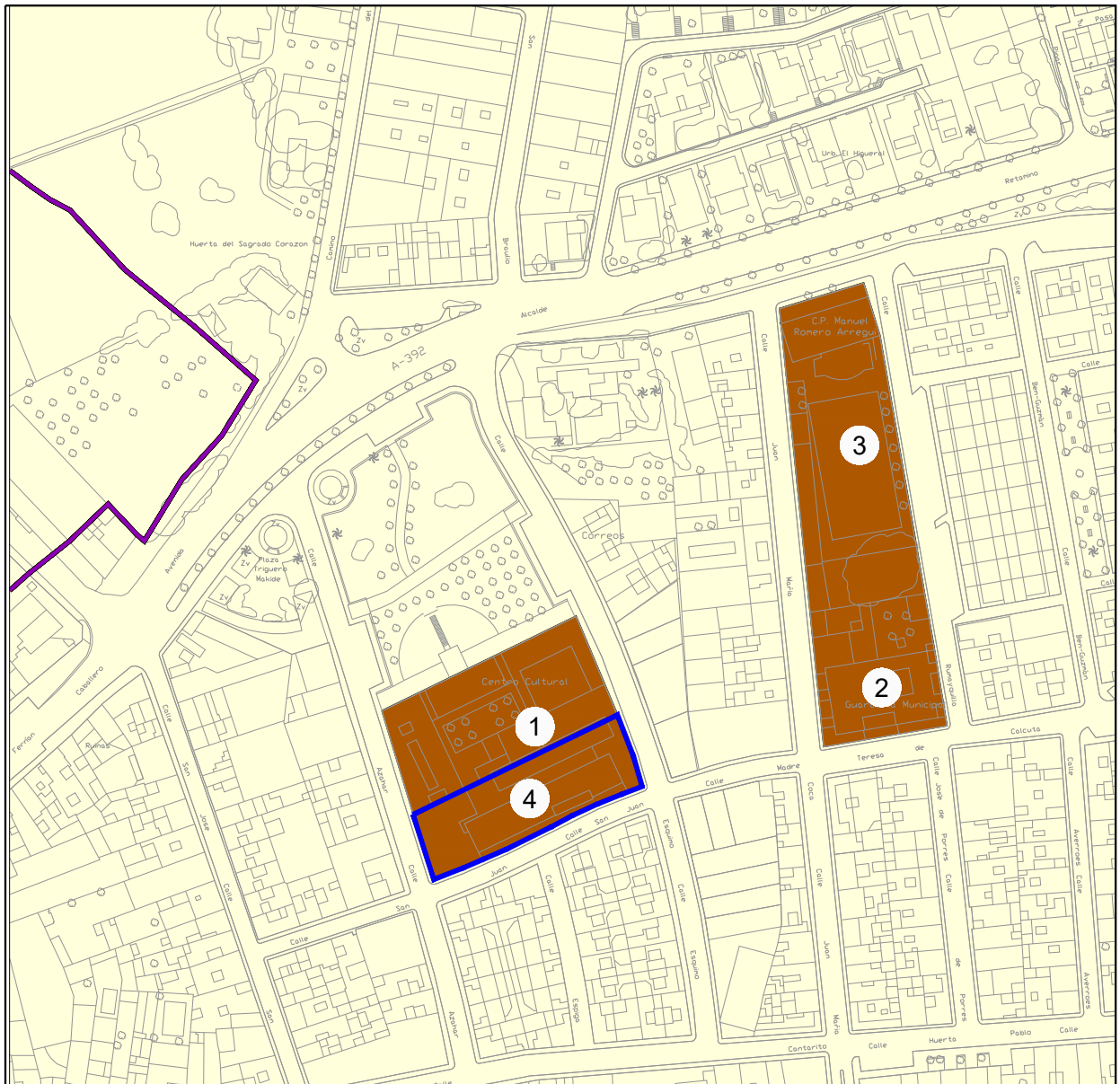
PLANO N°

9

ESCALA 1/ 500

Código Seguro De Verificación:	0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35
Observaciones		Página	20/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbDgb2V4CtgGRfvaalg==		





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 ALCOR

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-40

PLANO N°

9

ESCALA 1/ 500

Código Seguro De Verificación:	0X+SbdGb2V4CtgGRfvaalg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Jimenez Jimenez	Firmado	08/02/2022 09:48:35
Observaciones		Página	22/22
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0X+SbdGb2V4CtgGRfvaalg==		




MODIFICACIÓN PARCIAL Nº 40
DEL PGOU – ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE
LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
DE MAIRENA DEL ALCOR

“CAMBIO de CALIFICACIÓN PARCIAL
de la Villa del Conocimiento y las Artes”


VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

*Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo.
Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor*

Código Seguro De Verificación:	W5ezDPk1ilDnqv01APO/bw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:05:50	
Observaciones		Página	1/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W5ezDPk1ilDnqv01APO/bw==			

- INDICE -

- 1) Justificación.
- 2) Descripción de la actuación.
- 3) Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico.
- 4) Identificación y caracterización de los potenciales impactos sobre la salud.
- 5) Conclusiones.

Código Seguro De Verificación:	W5ezDPk1ilDnqv01APO/bw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:05:50	
Observaciones		Página	2/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W5ezDPk1ilDnqv01APO/bw==			

1.- JUSTIFICACIÓN.

La modificación de planeamiento en estudio afecta a una ordenación estructural. De acuerdo con la Ley de Salud Pública de Andalucía, una Evaluación de Impacto en Salud (EIS) de un instrumento de planeamiento integra una Valoración de Impacto en Salud y un informe EIS. La Valoración de Impacto en Salud es el documento redactado por el promotor del instrumento de planeamiento urbanístico en el que identifica, caracteriza y valora los impactos que puede causar en la salud de la población, tomando decisiones al respecto a fin de optimizar los resultados. Por el contrario, el informe EIS es redactado por las autoridades sanitarias con el fin de evaluar el contenido de dicho documento.

Se redacta el presente documento para a efectuar la prescriptiva valoración del impacto en la salud de las determinaciones incluidas en la innovación del planeamiento municipal de Mairena del Alcor que se tramita. Para la oportuna valoración de estos impactos se seguirán las determinaciones incluidas en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

De conformidad con este texto legal, vamos a seguir las disposiciones sobre contenido y estructura del documento de valoración de Impacto en Salud que señala el artículo 6 del referido Decreto

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.


El objetivo de la Modificación Parcial nº 40 del PGOU – Adaptación a la LOUA de las NN.SS. Del Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor “Cambio de calificación parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes” es la adaptación funcional y adecuación urbanística de un edificio de titularidad pública de la Villa del Conocimiento y las Artes de la localidad, el principal centro cultural de Mairena del Alcor desde finales de los años 90. Con esta modificación se busca una ampliación efectiva del conjunto de inmuebles que conforman los sistemas generales locales 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.

3.- DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO.

La Modificación Parcial nº 40 afecta exclusivamente al suelo urbano. Las parcelas se encuentran situadas en el centro urbano próximo al Centro Histórico.

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.

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

Código Seguro De Verificación:	W5ezDPk1ilDnqv01APO/bw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:05:50	
Observaciones		Página	3/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W5ezDPk1ilDnqv01APO/bw==			

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. Son zonas urbanas compactas con viviendas unifamiliares en su mayoría y pocos espacios o zonas verdes. El Parque Olivar de Castillo, localizado en el antiguo olivar del edificio patrimonial, se presenta como uno de sus zonas verdes de mayor envergadura.

La población de Mairena del Alcor a fecha 1 de enero de 2020 contaba con un total de 23.698 habitantes. El núcleo urbano principal es el área del municipio donde se concentra la mayor parte de la población con 23.186 habitantes. Se caracteriza por ser una población con una edad media de 38,7 años. El porcentaje de población menor de 20 años es de 24,5 % y el porcentaje de población mayor de 65 años es de 13,6 %. En los últimos 10 años la variación relativa de población ha sido del 12,3 % (2010-2020).

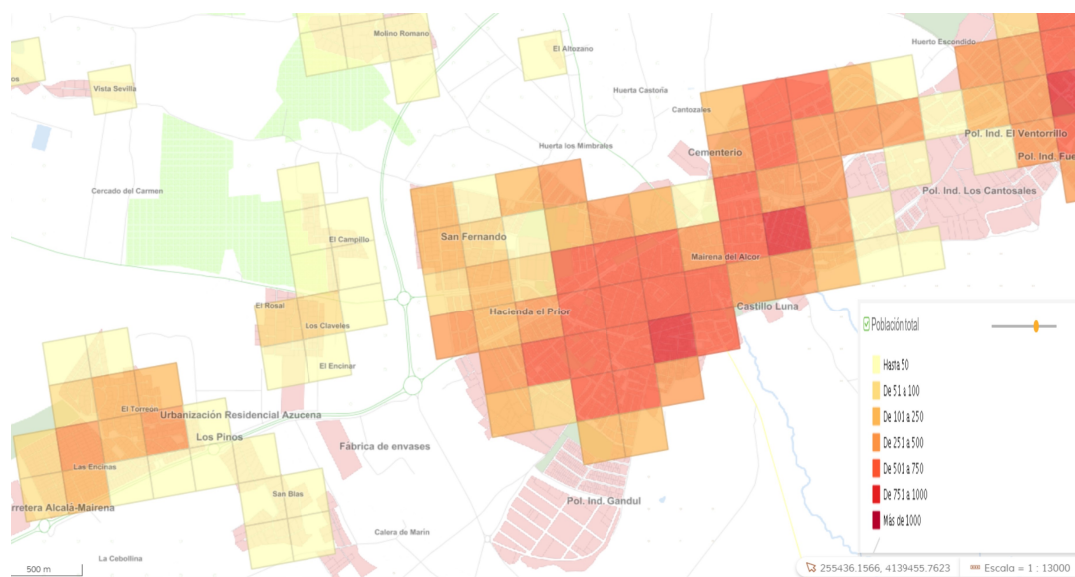


Figura nº1: Densidad de población (fuente: IECA).

Las zonas de población más saturadas se encuentran en el entorno de la modificación. La característica física principal que destaca de estas zonas es que se encuentran totalmente limitadas en su perímetro por las demás zonas impidiendo su expansión. Esto hace que la edad media de la zona Centro Histórico sea más alta que en el resto de las zonas puesto que por un lado, al no existir posibilidad de ampliación, no cuenta con la posibilidad de recambio generacional, y por otro lado la población existente tiene pocas expectativas de movilidad interior puesto que cuenta con una gran arraigo a su entorno. En relación con un posible impacto en la salud, no se detecta ninguna población vulnerable afectada directamente.

La agricultura, aunque ha perdido el peso que en el conjunto de la producción económica tenía en el pasado, sigue siendo un pilar fundamental en la estructura del medio rural y el desarrollo de las zonas rurales. Éste no se puede concebir sin el desarrollo de la actividad agraria debido a la importancia de la misma en la economía de nuestro medio rural y su papel fundamental en el sostenimiento del empleo. Dentro del sector servicio cabe destacar las empresas de pequeña dimensión pertenecientes a empresarios autónomos y sociedades de responsabilidad limitada.

Código Seguro De Verificación:	W5ezDPk1ilDngv01APO/bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:05:50
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W5ezDPk1ilDngv01APO/bw==		



4.- IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS PRINCIPALES IMPACTOS SOBRE LA SALUD.

Para la identificación, caracterización y valoración de los posibles determinantes de la salud afectados por el proyecto, inicialmente se realiza un análisis preliminar conforme a la metodología que se describe en el Manual para la Evaluación de Impacto en la Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía.

En un primer paso se procede a identificar los potenciales efectos del proyecto en los determinantes de la salud.


El objetivo de esta etapa, además de identificar los posibles determinantes de la salud afectados por el proyecto, es realizar una sencilla valoración de la relevancia de estos impactos como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población. En esta fase se detectan impactos significativos (S) o no significativos (NS). Para un impacto detectado como no significativo ya no sería necesario continuar valorando su posible afección sobre la salud de la población.

En primer lugar, se agrupan los determinantes de salud en razón de su afinidad con áreas de intervención del planeamiento urbanístico. Seguidamente se ordena en una lista de chequeo que permite realizar un análisis sistemático de las mismas analizando estos posibles impactos.

El contenido de la lista es cualitativo y se utilizan tres niveles en la gradación cualitativa del efecto que se está valorando en las columnas (alto, medio, bajo). Esta herramienta se basa en una evaluación puramente cualitativa y, como tal, sujeta a variabilidad personal o a diferentes puntos de vista en la valoración de hechos semejantes. Los contenidos que se valoran en las columnas son:

- *Probabilidad*: Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.
- *Intensidad*: Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.
- *Permanencia*: Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

A continuación se expone una lista de chequeo y el análisis para la Modificación Parcial nº 40 del PGOU – Adaptación a la LOUA de las NN.SS. Del Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor por partes:

Código Seguro De Verificación:	W5ezDPk1ilDngv01APO/bw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:05:50	
Observaciones		Página	5/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W5ezDPk1ilDngv01APO/bw==			

ZONAS VERDES/ESPACIOS VACIOS/ESPACIOS USO PÚBLICO:

<i>El instrumento de planeamiento introduce modificaciones en...</i>	<i>PROBABILIDAD</i>	<i>INTENSIDAD</i>	<i>PERMANENCIA</i>	<i>GLOBAL</i>
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas.	bajo	bajo	bajo	NS
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	bajo	bajo	bajo	NS
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto de isla de calor.	bajo	bajo	bajo	NS
4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	bajo	bajo	bajo	NS
5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).	bajo	bajo	bajo	NS
6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.	bajo	bajo	bajo	NS

MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS:

La modificación nº 40 que se estudia en este documento presenta como potencial impacto el cambio de uso del suelo urbano de parcelas residenciales a dotacionales lo que supone una mayor afluencia de personas a la zona. Sin embargo, la modificación no supone una modificación real de esta afluencia puesto que tiene como principal objetivo la adaptación funcional y adecuación urbanística de un edificio de titularidad pública que es el principal centro cultural del municipio desde los años 90. En este sentido se analizan los aspectos de relacionados con la movilidad.

<i>El instrumento de planeamiento introduce modificaciones en...</i>	<i>PROBABILIDAD</i>	<i>INTENSIDAD</i>	<i>PERMANENCIA</i>	<i>GLOBAL</i>
1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	bajo	bajo	bajo	NS
2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor.	bajo	bajo	bajo	NS
3. Accesibilidad a transporte público.	bajo	bajo	bajo	NS
4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	bajo	bajo	bajo	NS

Código Seguro De Verificación:	W5ezDPk1ilDngv0lAPO/bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:05:50
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W5ezDPk1ilDngv0lAPO/bw==		



5. Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.	bajo	bajo	bajo	NS
6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	bajo	bajo	bajo	NS

DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO:

<i>El instrumento de planeamiento introduce modificaciones en...</i>	<i>PROBABILIDAD</i>	<i>INTENSIDAD</i>	<i>PERMANENCIA</i>	<i>GLOBAL</i>
1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	bajo	bajo	bajo	NS
2. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	bajo	bajo	bajo	NS
3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	bajo	bajo	bajo	NS
4. Habitabilidad y/o diseño de vías de comunicación de uso peatonal.	bajo	bajo	bajo	NS
5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	bajo	bajo	bajo	NS
6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).	bajo	bajo	bajo	NS

METABOLISMO URBANO:

<i>El instrumento de planeamiento introduce modificaciones en...</i>	<i>PROBABILIDAD</i>	<i>INTENSIDAD</i>	<i>PERMANENCIA</i>	<i>GLOBAL</i>
1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación físicos/ químicos del aire a población.	bajo	bajo	bajo	NS
2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	bajo	bajo	bajo	NS
3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	bajo	bajo	bajo	NS
4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	bajo	bajo	bajo	NS
5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	bajo	bajo	bajo	NS

Código Seguro De Verificación:	W5ezDPk1ilDnqv01APO/bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:05:50
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W5ezDPk1ilDnqv01APO/bw==		



6. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	bajo	bajo	bajo	NS
---	------	------	------	----

CONVIVENCIA SOCIAL:

<i>El instrumento de planeamiento introduce modificaciones en...</i>	<i>PROBABILIDAD</i>	<i>INTENSIDAD</i>	<i>PERMANENCIA</i>	<i>GLOBAL</i>
1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	bajo	bajo	bajo	NS
2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	bajo	bajo	bajo	NS
3. La habitabilidad del entorno urbano.	bajo	bajo	bajo	NS
4. El empleo local y el desarrollo económico.	bajo	bajo	bajo	NS
5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)	bajo	bajo	bajo	NS
6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.	bajo	bajo	bajo	NS

OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN:

<i>El instrumento de planeamiento introduce modificaciones en...</i>	<i>PROBABILIDAD</i>	<i>INTENSIDAD</i>	<i>PERMANENCIA</i>	<i>GLOBAL</i>
1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.	bajo	bajo	bajo	NS
2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	bajo	bajo	bajo	NS
3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	bajo	bajo	bajo	NS
4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	bajo	bajo	bajo	NS
5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.	bajo	bajo	bajo	NS
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona	bajo	bajo	bajo	NS

Código Seguro De Verificación:	W5ezDPk1ilDnqv01APO/bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:05:50
Observaciones		Página	8/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W5ezDPk1ilDnqv01APO/bw==		



Según el Manual para la Evaluación de Impacto en la Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía en los casos en que la identificación de impactos en la salud de las áreas de intervención del instrumento de planeamiento permita descartar la existencia de impactos significativos en la salud, no será preciso continuar realizando ningún análisis más exhaustivo. De esta forma no se considera continuar el análisis para las zonas de afección de la modificación.

5.- CONCLUSIONES.

El análisis preliminar no detecta impactos que puedan afectar a la salud de la población, por lo que se puede determinar que **la Modificación N.º 40 de la NN.SS. del PGOU – Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento urbanístico de Mairena del Alcor no tienen incidencia en la salud.**

Mairena del Alcor, a la fecha de la firma digital.

Código Seguro De Verificación:	W5ezDPk1ilDnqv01APO/bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:05:50
Observaciones		Página	9/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W5ezDPk1ilDnqv01APO/bw==		




MODIFICACIÓN PARCIAL Nº 40
 DEL PGOU – ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE
 LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 DE MAIRENA DEL ALCOR

“CAMBIO de CALIFICACIÓN PARCIAL
 de la Villa del Conocimiento y las Artes”


DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO INICIAL
 -Simplificada-

Agencia Pública Administrativa Local de Servicios Urbanos, Actividades y Urbanismo.
Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor

Código Seguro De Verificación:	Rv6AlQ1mXNQC1a/uiLggg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:06:22	
Observaciones		Página	1/7	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Rv6AlQ1mXNQC1a/uiLggg==			

- INDICE -

- 1) Objetivos de la modificación.
- 2) Alcance y contenido de la modificación y alternativas consideradas.
- 3) Desarrollo previsible de la modificación.
- 4) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- 5) Caracterización de la situación del medio ambiente del territorio afectado.
- 6) Efectos ambientales de la modificación.
- 7) Efectos sobre planes sectoriales y territoriales.
- 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) Medidas para el seguimiento ambiental de la modificación.

Código Seguro De Verificación:	Rv6AlQ1mXNQCC1a/uiLggg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:06:22	
Observaciones		Página	2/7	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Rv6AlQ1mXNQCC1a/uiLggg==			

1.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

El objetivo de la Modificación Parcial nº 40 del PGOU – Adaptación a la LOUA de las NN.SS. Del Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor “Cambio de calificación parcial de la Villa del Conocimiento y las Artes” es la adaptación funcional y adecuación urbanística de un edificio de titularidad pública de la Villa del Conocimiento y las Artes de la localidad, el principal centro cultural de Mairena del Alcor desde finales de los años 90. Con esta modificación se busca una ampliación efectiva del conjunto de inmuebles que conforman los sistemas generales locales 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.

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


La Modificación Parcial nº 40 que se describe en este documento, según documento urbanístico redactado para dicha modificación, consiste en:

Recalificación parcial de 1715 m2 de suelo aproximadamente de la parcela edificada, de naturaleza urbana, con referencia catastral n.º 6702811TG5460S0001X 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 Espacios Libres, 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.

Las alternativas consideradas para esta Modificación Parcial Nº 40 son:

- ALTERNATIVA 0. Calificación urbanística existente: residencial. Incompatibilidad urbanística. Sin acceso a autorizaciones y/o licencias de obras de mejora y ampliación al no adecuarse el uso del edificio al destino del suelo.
- ALTERNATIVA 1. Nueva calificación urbanística: sistema general del equipamientos comunitarios de uso cultural. Con acceso a autorizaciones y/o licencias de obras de mejora y ampliación al adecuarse el uso del edificio al destino del suelo.
- ALTERNATIVA 2. Nueva calificación urbanística: sistema local del equipamientos

Código Seguro De Verificación:	Rv6AlQ1mXNQCc1a/uiLggg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:06:22	
Observaciones		Página	3/7	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Rv6AlQ1mXNQCc1a/uiLggg==			

comunitarios de uso cultural. Incompatibilidad urbanística, en cuanto a la pertenencia a un sistema al que no estaría adscrito el resto del edificio.

3) DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.

Esta modificación será de aplicación inmediata una vez que sea informada y aprobada por los organismos correspondientes.

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

La modificación de planeamiento en estudio afecta a una ordenación estructural, sin embargo, no afecta al suelo no urbanizable, ni altera el uso global de una zona o sector ni permite la futura autorización de proyectos del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. De esta forma, se considera el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada atendiendo al artículo 40.3.a) de la misma normativa.

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

La Modificación Parcial nº 40 afecta exclusivamente al suelo urbano. Las parcelas se encuentran situadas en el centro urbano próximo al Centro Histórico.


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), ubiquestas 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

Código Seguro De Verificación:	Rv6AlQ1mXNQCc1a/uiLggg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:06:22	
Observaciones		Página	4/7	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Rv6AlQ1mXNQCc1a/uiLggg==			

rupícolas, adaptadas a vivir en los muros artificiales de las construcciones urbanas, tal es el caso de la lagartija ibérica (Padarcis hispanica) y la salamaguesa 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 salamaguesa común (Tarentola mauritanica) presente en cualquier lugar, la lagartija colilarga (Psammotromus 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*.

Código Seguro De Verificación:	Rv6AlQ1mXNQCc1a/uiLggg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:06:22
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Rv6AlQ1mXNQCc1a/uiLggg==		



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 BAJO*.

6) EFECTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN.


La modificación nº 40 que se estudia en este documento presenta como potencial impacto el cambio de uso del suelo urbano de parcelas residenciales a dotacionales lo que supone una mayor afluencia de personas a la zona. Puesto que esta modificación tiene como principal objetivo la adaptación funcional y adecuación urbanística de un edificio de titularidad que es el principal centro cultural del municipio desde los años 90, no supone una mayor afluencia en su entrada en vigor aunque si prepara a la parcela para futuras ampliaciones de carácter dotacional. En la actualidad, no se tiene planificada ninguna ampliación al edificio. En el caso de una posible futura ampliación, el impacto negativo sería en cuanto a la movilidad en vehículo rodado. En las inmediaciones del edificio existe un solar con suelo terrizo que ya se está utilizando como bolsa de aparcamiento y en el subsuelo de la parcela también existe un aparcamiento en desuso actualmente.

7) EFECTOS SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.

Tal y como se ha explicado anteriormente, al ser una parcela con suelo dotacional ya consolidado desde hace varias décadas, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, actualmente en aprobación inicial, ya consideraba la zona dentro de su ámbito de estudio y por tanto no se ve afectado.

8) SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA.

Atendiendo a todo lo anterior, y considerando que los impactos ambientales considerables se verán atenuados con la implementación del PMUS, en fase de aprobación inicial, la alternativa seleccionada es la *ALTERNATIVA 1* debido a la necesidad de adecuar la calificación del suelo de ambas parcelas al destino y uso público que el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor les ha reservado, a que se amplía los recursos dotacionales municipales y a que la alternativa 2 no sería una opción totalmente viable ya que el resto del edificio pertenece al sistema general de equipamientos.

Código Seguro De Verificación:	Rv6AlQ1mXNQCc1a/uiLggg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:06:22	
Observaciones		Página	6/7	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Rv6AlQ1mXNQCc1a/uiLggg==			

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


Los posibles efectos de la modificación considerados negativos sería la mayor afluencia de personas a las inmediaciones de las parcelas objeto de la modificación. Sin embargo, la parcela tiene un uso dotacional ya consolidado desde los años 90 y en la actualidad no se tiene planificada ninguna ampliación. El Plan de Movilidad Urbana Sostenible, en aprobación inicial en la actualidad, ya considera este punto como zona de afluencia de vehículos y como dotación dentro del Centro Histórico por lo que ha sido estudiada y se en él se establecen medidas para el fomento de una movilidad sostenible reduciendo así los posibles efectos negativos derivados de la movilidad en vehículo privado. Concretamente dentro del Plan de de fomento de la bicicleta con la localización de bases para sistemas de bicicleta pública, en el plan de movilidad peatonal con propuesta de itinerarios peatonales próximos a la parcela y el plan de potenciación del transporte público con el establecimiento de futuros puntos de intercambio modal en las proximidades de la parcela.

10) MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN.

Las medidas de seguimiento que se proponen están relacionadas con dos indicadores específicos:

- Nº de plazas de aparcamiento de nueva creación en las inmediaciones de las parcelas.
- N.º de medidas implementadas del PMUS en el entorno de la parcela.

Mairena del Alcor, a la fecha que figura en la firma digital.

Código Seguro De Verificación:	Rv6AlQ1mXNQCc1a/uiLggg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Soledad Gomez Rodriguez	Firmado	08/02/2022 13:06:22	
Observaciones		Página	7/7	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Rv6AlQ1mXNQCc1a/uiLggg==			