



Excmo. Ayuntamiento  
de Mairena del Alcor

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

**HACE SABER:** Que por Decreto de Alcaldía n.º 2025-0540, de fecha 17 de febrero de 2026, se adoptó acuerdo que literalmente se transcribe a continuación:

**“Expediente n.º: 2356/2025**

**Resolución con número: 2026-0540 y fecha 17/02/2026**

**Procedimiento:** Gestión sobre Bienes de Dominio Público

**Asunto del Expediente:** CONCESIÓN DEMANIAL PARCELA 36-S (B) DE LA  
U.E. S1-2 – RESIDENCIA CEBONERA – (845/2023 APAL)

**HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**APROBACION DE PROYECTO Y PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS  
QUE HAN DE REGIR LA CONCESIÓN DEMANIAL DE LA PARCELA 36-S (B)  
DEL SECTOR S1-2 “LA CEBONERA” PARA SU DESTINO A RESIDENCIA DE  
MAYORES**

El 29 de junio de 2023, se presenta escrito por la entidad Servicios Geriátricos Mairena, S.L. solicitando la concesión demanial de la parcela de titularidad municipal 36-S (B) del Sector S1-2 “La Cebonera”, ubicada en calle El Pedroso s/n, para la construcción y explotación de un Complejo Socio-Sanitario de prestación de servicios geriátricos. La entidad promotora, ha aportado al Ayuntamiento proyecto básico de la construcción que se llevaría a cabo en dicho inmueble, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 61.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006 de 24 de enero. El proyecto presentado contempla una residencia de mayores con 119 plazas, que cuenta con 23 habitaciones dobles y 73 habitaciones individuales, en un edificio que se divide, además, en varias áreas funcionales para cubrir los distintos servicios y necesidades que demanda el uso previsto.

Incoado el correspondiente expediente, se han incorporado al mismo informes técnicos y jurídicos desde diversas áreas municipales, valorando la viabilidad de la concesión demanial solicitada. Desde un punto de vista social, se ha constatado que la actual oferta de plazas residenciales para personas mayores en Mairena del Alcor se encuentra prácticamente igualada con la demanda existente, con una ocupación media superior al 98%. Este dato debe ponerse en relación con el hecho de que, el aumento de la esperanza de vida trae consigo un alargamiento de la vejez que, unido a las nuevas patologías y a los procesos asociados de enfermedad y discapacidad, está provocando importantes cambios sociales y demográficos y nuevas necesidades en la población, que hacen previsible un aumento de la demanda de plazas en residencias de mayores. Ante este horizonte, el Ayuntamiento debe aprovechar la oportunidad que se brinda de poner en valor la referida parcela de La Cebonera, adelantándose al colapso de la capacidad residencial en la localidad, y sentando las bases para dar solución a un problema que se vislumbra cada vez más cercano, permitiendo a los futuros

Cód. Verificación: 78TMOOPK7SDNCZRT4E5YHQ  
Verificación: <https://mairenaalcor.sedeclectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5





Excmo. Ayuntamiento  
de Mairena del Alcor

residentes vecinos de la localidad, mantener el arraigo en su municipio y la cercanía de sus familiares y entorno social. Por tanto, desde un punto de vista socio-asistencial, se considera conveniente acceder a la concesión demanial solicitada.

Desde la perspectiva del urbanismo, también se estima viable la implantación del centro residencial, ya que la parcela 36-S (B) de La Cebonera, está calificada por el planeamiento urbanístico municipal con el uso dotacional socio-comercial, sistema local de equipamientos comunitarios, por lo que su destino es compatible con la construcción de la pretendida residencia de mayores; además, la finca se encuentra libre de edificaciones y obstáculos que impidan la construcción de la edificación prevista. Desde que el Ayuntamiento adquirió la propiedad de este inmueble, con la aprobación del proyecto de reparación del ámbito del S1-2 en el año 2004, esta finca no ha sido incluida en programa edificatorio alguno ni designada para un uso concreto, por lo que, hasta el momento, carecía de un destino específico definido, motivo por el que nada impide actualmente que pueda procederse a la implantación de una residencia de mayores, considerándose conveniente la ubicación al situarse en las inmediaciones del CARE. Además, la concesión demanial supondrá un impulso a la terminación y colmatación de las obras de urbanización que restan por ejecutar en el citado sector.

Por todo lo expuesto, se considera oportuno a los intereses de la población y, por tanto, conveniente el interés público municipal, admitir la solicitud de concesión demanial presentada y tramitar un procedimiento de licitación pública mediante concurso, que habilite a la construcción y puesta en marcha de una residencia de mayores, procurando así un incremento de plazas residenciales a medio plazo. Y resulta para ello conveniente esta fórmula concesional privada al ser la más ágil, habida cuenta que, tras la reorganización del sector público local con la aprobación de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, el Ayuntamiento, para prestar servicios más allá de sus competencias propias y poner en marcha una residencia de mayores, debe tramitar el procedimiento del artículo 7 de la Ley de Bases de Régimen Local, con informes autonómicos preceptivos y vinculantes, ante la necesidad de justificar que no sea afectada la sostenibilidad de las arcas municipales. Sin embargo, mediante la concesión demanial de la parcela, es posible alcanzar en un menor horizonte temporal, el objetivo último de incrementar la oferta de este tipo de servicios, sin coste alguno para la Administración, más bien al contrario, percibiendo la cuantía del canon anual.

De cara al otorgamiento de la concesión, han quedado incorporados al expediente 2356/2025 tanto el proyecto básico de la obra a ejecutar, como el pliego de cláusulas que ha de regir el concurso abierto para la elección del concesionario, todo ello en cumplimiento de la legislación patrimonial aplicable. Es importante destacar que, a pesar de que la explotación de la residencia será llevada a cabo por una entidad privada, en el pliego redactado para la concesión, se han establecido algunas condiciones de interés público, como exigir al concesionario que se solicite el concierto de las plazas con la Consejería de Inclusión Social al menos en un 30% del número total de aquellas, que podrá verse incrementado hasta el 50%, al establecerse este parámetro como criterio de adjudicación de la concesión. Por ello, se ha





Excmo. Ayuntamiento  
de Mairena del Alcor

verificado que el proyecto presentado por el promotor y cuya aprobación se pretende, incorpora la justificación del cumplimiento de la Orden de 5 de noviembre de 2007, por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía, que actualmente se encuentra en vigor en lo referente a especificaciones técnicas y dimensionales del proyecto. Además, se introduce en el pliego como criterio de adjudicación, el incentivo por parte del concesionario a la realización de prácticas formativas en la residencia, a través de la celebración de convenios con centros educativos y de formación profesional. Y como otro aspecto destacable desde el interés público, el pliego prevé que en la concesión que se adjudique, exista un número de plazas residenciales a disposición de la Delegación municipal de Servicios Sociales, para atender situaciones de emergencia social que puedan darse.

Por lo expuesto hasta ahora, se estima que la propuesta presentada para la concesión demanial de parcela con destino a centro residencial de personas mayores, favorece los intereses municipales desde el punto de vista social, vendría a poner en valor una parcela urbanísticamente compatible con el proyecto y actualmente sin otro destino específico, así como supondría un avance en la consolidación del ámbito en que se ubica, avanzando hacia la terminación de la urbanización y la colmatación de la edificación, y todo ello sin poner en riesgo la estabilidad presupuestaria municipal, al evitar los elevados costes de la inversión a realizar para la puesta en marcha y posterior mantenimiento de un servicio de tal envergadura.

Considerando lo expuesto hasta el momento y vistos los informes técnicos y jurídicos incorporados al expediente, procede continuar con la tramitación establecida en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006 de 24 de enero.

A la vista de todo lo expuesto, y en uso de las atribuciones que me confiere el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, vengo a Resolver:

**PRIMERO.** Impulsar el procedimiento iniciado a solicitud de Servicios Geriátricos Mairena, S.L. para la concesión demanial del uso privativo de la parcela de titularidad municipal 36-S (B) del Sector S1-2 “La Cebonera” ubicada en calle El Pedroso s/n para la construcción y explotación de un Complejo Socio-Sanitario de prestación de servicios geriátricos.

**SEGUNDO.** - Aprobar inicialmente el “Proyecto Básico de residencia de Mayores de Mairena del Alcor”, suscrito por el Arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería núm. 475 con fecha 07/11/2025, con un PEM de 4.702.986,25 €, el cual consta incorporado al expediente 2356/2025 el día 13/11/2025 (2025-E-RE-8875).

El proyecto se aprueba a efectos de lo dispuesto en el artículo 64.1 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, por lo que, tras la selección del concesionario, este deberá solicitar la





Excmo. Ayuntamiento  
de Mairena del Alcor

correspondiente licencia de obras, presentando para ello proyecto básico y de ejecución visado por el colegio profesional correspondiente que incorpore entre otros aspectos, la justificación de la normativa sectorial que en ese momento se encuentre en vigor así como justificación técnica y ambiental de la actividad a implantar, Estudio de Seguridad y Salud visado, designación de Dirección Facultativa, debiendo tramitar los permisos y autorizaciones sectoriales que proceda y abonar los tributos y fianzas legalmente exigibles.

**TERCERO.** - Aprobar inicialmente el Pliego de cláusulas económico-administrativas particulares que han de regir el concurso público tramitado por procedimiento abierto para la concesión demanial de parcela municipal en la unidad de ejecución S1-2 “La Cebonera” para la construcción y explotación de un complejo socio-sanitario de prestación de servicios geriátricos, conforme al documento incorporado el 03/02/2026 al expediente 2356/2025 (CSV45MSHPR6AHPPPQ5XXN354TJ24).

**CUARTO.** Someter el Proyecto Técnico que sirve de base a la concesión administrativa, así como el Pliego de Condiciones, a información pública por plazo de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla y tablón de anuncios de la sede electrónica de este Ayuntamiento (<https://mairenadelalcor.sedelectronica.es/info.36>), a efectos de reclamaciones y sugerencias en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 64 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

El Proyecto y el Pliego aprobados en el presente acuerdo, estarán a disposición de los interesados y se publicarán íntegramente para su consulta en el Portal de Transparencia (dirección <https://mairenadelalcor.sedelectronica.es/transparencia/6c489365-2db1-49a6-9ffa-f2a03a02bf3b/>), carpeta “Concesiones demaniales”.

**QUINTO.-** Finalizada la información pública sin reclamaciones, o resueltas éstas en caso de haberse presentado, se convocará licitación de conformidad con los procedimientos y formas de adjudicación establecidas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

**SEXTO.-** Notificar a la entidad Servicios Geriátricos Mairena, S.L y comunicar a la Delegación de Bienestar Social, y a las Áreas de Planeamiento, Disciplina Urbanística, Asesoría Jurídica y Oficina Técnica Municipal.

**SÉPTIMO.-** Dar cuenta al Pleno en la primera sesión que se celebre.”

Lo que se hace público para general conocimiento, haciendo saber que la información pública por plazo de VEINTE DÍAS, se realizará mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, tablón de anuncios municipal y Portal de Transparencia, quedando en este último expuesto el Proyecto y el Pliego aprobados, a efectos de reclamaciones y sugerencias en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 64 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades





Excmo. Ayuntamiento  
de Mairena del Alcor

Locales de Andalucía, concretamente en la carpeta “Concesiones demaniales” disponible en el siguiente enlace:

<https://mairenadelalcor.sedelectronica.es/transparency/6c489365-2db1-49a6-9ffa-f2a03a02bf3b/>

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

El Alcalde-Presidente,

Fdo.: D. Juan Manuel López Domínguez.

Cód. Verificación: 78TMOOPK07SDNCZRTK4E5YHQ  
Verificación: <https://mairenadelalcor.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5

