



JUAN MANUEL LÓPEZ DOMÍNGUEZ (1 de 1)
ALCALDE
Fecha Firma: 02/10/2026
HASH: d1651c3dd8b0d8e7a018874c52ae03



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 celebrada el día 17 de septiembre de 2026, se adoptó acuerdo de Aprobación Inicial de la Modificación Puntual nº 22 del Documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA denominado “Anulación del Ámbito de SUnc UA-11 del PGOU de Mairena del Alcor, establecimiento de Ordenación Detallada de dicho ámbito y cumplimiento de la Sentencia del TSJA de 19 de febrero de 2016 RCA nº 306/2013”, redactado por Arquitecto colegiado del COAS nº 2.504 de fecha 25 de junio de 2026 y anexo de corrección de erratas de 24 de julio de 2026, acompañada del Informe Ambiental Estratégico emitido el 15 de enero de 2026, promovida de oficio, por el propio Ayuntamiento, y cuyo resumen ejecutivo es el siguiente:

“1. Objeto de la modificación.

El objeto de la Modificación Puntual n.º 22 de las NN.SS. de Planeamiento urbanístico de Mairena del Alcor, adaptadas parcialmente a la LOUA, es la de la Anulación del Ámbito de SUnc. UA-11 del PGOU de Mairena del Alcor, y establecimiento de Ordenación Detallada de dicho ámbito como suelo urbano consolidado y cumplimiento de la Sentencia del TSJA de 19 de febrero de 2016 RCA n.º 306/2013.

Con la presente Modificación Puntual se da cumplimiento a las condiciones derivadas de la Sentencia, de 19 de febrero de 2016, de la Sala de lo Contencioso - Administrativo de Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía que afectan a parte del ámbito de la UA-11, proponiendo para ello la anulación de la UE-11 recogida en el P.G.O.U., considerando todo el ámbito como suelo urbano consolidado y proceder a establecer una ordenación pormenorizada con los usos y edificabilidades acordes con el entorno con la finalidad de dar respuesta a la sentencia y además dar respuesta a las condiciones de Zona de Protección de bienes patrimoniales catalogados que afecta al ámbito, conjugando los intereses públicos y privados que en el ámbito se dan.

El presente documento se redactada a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor con N.I.F. P4105800Y, y domicilio en Plaza Antonio Mairena 1, de Mairena del Alcor (Sevilla)

2. Ámbito de la modificación.

El ámbito de la modificación es coincidente con el ámbito de la Unidad de Actuación UA-11 recogidas en las NNSS, como suelo clasificado como urbano sujeto a actuación urbanística, y que se procede en la presente modificación a la anulación de la UE-11, dejando todo el ámbito como suelo clasificado como urbano consolidado, conforme al Art. 13 de la LISTA.

El ámbito se sitúa en la zona Sur del casco Urbano de Mairena del Alcor, delimitado por las calles y enclaves siguientes:

PLAZA ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P4105800I - TLF. 95 574 88 30 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)



Validación: https://mairenaalcor.sedelectronica.es/ Verificación: https://mairenaalcor.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 7

**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

- *Noreste: Calle Dolores Simó.*
- *Sureste: Camino de las Minas*
- *Noroeste: Tramo final calle San Antonio María Claret, y Núcleo residencial barriada Castillo de Luna.*
- *Suroeste: Núcleo residencial barriada Castillo de Luna (Conocida popularmente como barriada los Mosquitos).*

El ámbito de la Modificación se sitúa en zona de afección del entorno del B.I.C. Castillo de Luna de Mairena del Alcor inscrito en el BOE del 29 de junio de 1985. Además, en el ámbito afectado se encuentran el Molino del Salvador y el Lavadero de la Atarjea, ambos inscritos con Catalogación General con fecha 26 de noviembre de 2007 y publicados en el BOJA nº248 del 19 de diciembre de 2007. En el ámbito de la Modificación se ubica también el Yacimiento Arqueológico " 11.1-Molino La Latera.



Ámbito Modificación Puntual n.º 22

3. Propuesta de la Modificación Puntual.**Antecedentes y consideraciones:**

1. *Partiendo de que una de las parcelas privadas no afectadas por resolución judicial*

PLAZA ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P41058001 - TLF. 95 574 88 30 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)

Verificación: A3X9XSPJENGMCMFC6AKNAPW
Verificación: <https://mairenaalcor.sevillapublica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 7





EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

presenta unas características a efectos urbanísticos similares a las afectadas, y reconociendo que las parcelas privadas, todas ellas, cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 13 de la LISTA, para su consideración como suelos urbanos que cumplen las condiciones de solar.

2. Que en el ámbito los espacios destinados a dotaciones de viarios y espacios libres se sitúan en parcelas de titularidad pública.
3. Que, sobre los espacios libres, de titularidad municipal, se sitúan los bienes del patrimonio histórico, Lavaderos, Atarjeas y restos del Molino conocido como de “El Salvador” o “La Latera”, sobre los que ya se están llevando a cabo estudios de actuaciones de recuperación y puesta en valor.
4. Que se ha consolidado una zona de aparcamientos junto a la calle Antonio María Claret, y se ha ido actuando en los viarios perimetrales a la zona, facilitando la accesibilidad, y estableciendo los límites de bordes de forma clara y concisa, disponiendo de las infraestructuras básicas en todas las parcelas del ámbito.

Se propone en la presente Modificación Puntual:

1. *Anulación del ámbito de la Unidad de Actuación n.º 11 recogida en las NN. SS, y en la Adaptación a la LOUA y su consideración como suelo urbano de todo el ámbito.*
2. *Establecer la ordenación pormenorizada del ámbito de la antigua U.A. n.º 11 de las NN.SS., respetando las parcelas privadas existentes objeto de sentencia y adaptando sus ordenanzas para adecuar la edificación a dar respuesta a las necesarias medidas de protección al entorno del Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento, del Castillo de Luna.*
3. *Respecto a la parcela privada con edificación en c/ Dolores Simó 4 que no ha sido objeto de sentencia se propone su adquisición por parte municipal.*
4. *Establecer los espacios libres que favorezcan las necesarias actuaciones de protección y puesta en valor del patrimonio cultural que constituye el conjunto de lavaderos, atajeas y restos del Molino conocido como de “El Salvador” o “La Latera”.*
5. *Recoger en la Modificación en consecuencia las ordenanzas que den la necesaria cobertura a la ordenación propuesta.*

En resumen, el objeto de la Modificación Puntual n.º 22 del vigente P.G.O.U. es:

- A) Anulación del ámbito UE-11 de las NN.SS. y su consideración como suelo urbano consolidado.
- B) Establecer Ordenación detallada del antiguo ámbito de la UE-11 afectado por las condiciones de entorno del Bien de Interés Cultural del Castillo La Luna y dentro de la ordenación propuesta la salvaguarda de los derechos de los titulares de suelo privado cumplimiento de la sentencia de 19 de febrero de 2016, y protección de los bienes del patrimonio histórico situado en el ámbito.

4. Ordenación Vigente y Propuesta

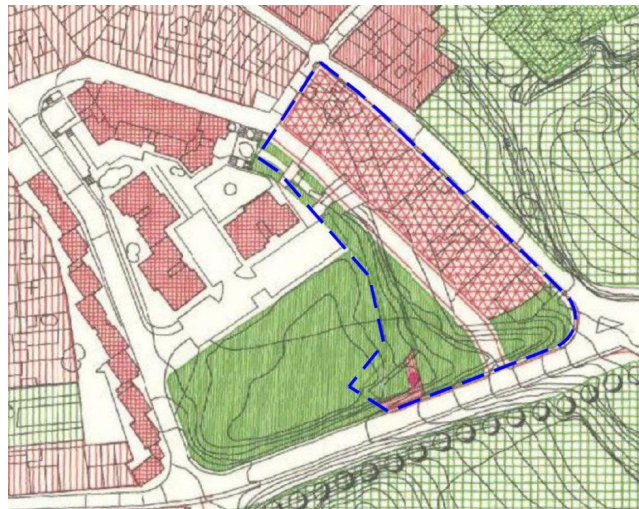
En las siguientes imágenes se recoge la ordenación del ámbito UA-11 de las NNSS,





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

la actual propuesta.



Ordenación NNSS.



Ordenación modificada

5. Ordenación del ámbito propuesto en la modificación

La ordenación recoge como suelos urbanos que cumplen la condición de solar, las parcelas afectadas por la sentencia del TSJA de 19 de febrero de 2016 RCA n.º 306/2013 estableciendo la alineación de fachada a calle Dolores Simó, y limitación de altura y fondo

Verificación: A3X9VSPJENGMFC6AKNAPW
Verificación: https://mairenaalcor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 7





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

edificable en dicha calle. Se permite ocupación de parcela por debajo de la rasante de la calle Dolores Simó condicionada a alineaciones y rasantes con lo que se garantiza el volumen construido minorizando la incidencia paisajística que afecta al entorno BIC del Castillo de Luna.

Se establece zona de protección de los bienes de patrimonio histórico, tales como yacimientos arqueológicos.

Dentro del espacio libre quedan recogido la Atarjea, los Lavaderos Públicos y molino de La Latera, con el objeto de llevar a cabo actuaciones de rehabilitación y puesta en valor y que queden integrados en los espacios libres para su conocimiento y disfrute.

Queda en la ordenación incorporada la actual zona de aparcamientos, y se establece el aprovechamiento del subsuelo dada la diferencia de cota entre la calle San Antonio María Claret y la barriada Castillo de Luna, con la posibilidad de edificaciones con acceso por la barriada que permita incrementar el número de aparcamientos de carácter disuasorio, y permitir actuaciones en el subsuelo de las zonas verdes dotacionales compatibles con el uso de aparcamiento, localización de infraestructuras, y espacios de carácter cultural aprovechando la situación en el ámbito de elemento patrimoniales sujetos a protección, y dadas las características topográficas, que el aprovechamiento del subsuelo, en su caso, con acceso desde la Bda Castillo de Luna, tenga tratamiento de fachada, acorde con los usos que se puedan establecer.

Las actuaciones en los espacios libres permitirán la conectividad de los distintos espacios desde el Castillo de Luna hasta la explanada de la barriada del Castillo de Luna, así como con los viarios perimetrales.



Boceto de ordenación a partir de las determinaciones de la modificación puntual.

PLAZA ANTONIO MAIRENA, 1 - C.I.F: P41058001 - TLF. 95 574 88 30 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla)



Código de Verificación: A3X9VSPJENGIMCFC6AKNAPW
Verificación: <https://mairena-del-alcor-sevilla.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 7



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

6. Comparativo determinaciones PGOU vigente afectado por la innovación y modificación propuesta.

En el siguiente cuadro se recoge comparativo de las determinaciones de la ordenación del PGOU vigente y ordenación de la Innovación propuesta.

Zona	ESTADO ACTUAL (S. Urb. No Consolidado. UA-11)			ESTADO MODIFICADO (Suelo Urbano)		
	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2t)	nº Viv.	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2t)	nº Viv.
Residencial	2.904,00	4.389,00	28	2.352,30	2.914,56	20
Viarios y dotación viaria	1.292,10			1.672,90		
Espacios Libres	3.113,90			3.284,80		
TOTAL	7.310,00	4.389,00	28	7.310,00	2.914,56	20

La modificación propuesta reduce la superficie destinada a usos residenciales, respetando las parcelas privadas existentes objeto de sentencia y adaptando sus ordenanzas para adecuar la edificación para dar respuesta a las necesarias medidas de protección al entorno del Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento, del Castillo de Luna.

Se incrementa el espacio público urbano con la incorporación de suelo procedentes de ajuste de parcelas, junto con los restos de espacios recogidos como espacios no catastrado (zona c/ Dolores Simó y zona viario de barriada Castillo de Luna) que se mantiene su actual uso de espacios públicos urbanos.

Se completa la ordenación detallada que se propone en la modificación Puntual con ordenanzas reguladoras específicas para el ámbito, estableciendo en las parcelas con destino a usos residencial nueva tipología que denominamos R-5, que responde a la tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior al vial c/ Dolores Simó y c/ San Antonio María Claret, ajustadas dicha ordenanza especialmente a las condiciones de edificabilidad y volumen para responder a las necesarias medidas de protección del entorno del Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento, del Castillo de Luna, estableciendo en la calle Dolores Simó, la limitación de cuerpo edificable sobre rasante de solo planta baja desarrollándose el resto de edificabilidad bajo la planta baja salvo en la esquina con la calle San Antonio María Claret que se permiten baja + 1ª, y estableciendo limitación de altura de las edificaciones respecto a las rasantes existentes.”

Cód. Validación: A3309...
Verificación: https://mairena-del-alcor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 7



**EXCMO. AYUNTAMIENTO**
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

Se abre periodo de información pública por plazo de treinta días hábiles, contados a partir de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia para que cualquier persona física o jurídica pueda formular las alegaciones y sugerencias que estimen pertinentes, las cuales se podrán presentar a través de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Mairena del Alcor, donde se podrá acceder a través de la página web municipal: www.mairenadelalcor.org, o de manera presencial en la Oficina de Atención al Ciudadano municipal, o cualquiera de las formas establecidas en la normativa vigente.

Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquier persona que quiera examinarlo, en la sede electrónica de este Ayuntamiento donde se publicará el documento urbanístico de la MP-22 junto con el Informe Ambiental Estratégico y el Informe de la Consejería de Salud en relación al procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud [dirección <https://mairenadelalcor.sedelectronica.es/transparency/eefdd883-addf-4ba3-b283-3c4b79515052/>].

Así mismo se informa que se ha solicitado, la emisión de informe preceptivo del Documento de la Modificación Parcial núm. 22 del PGOU-Adaptación Parcial de la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor, denominado “Anulación del Ámbito de SUnc UA-11 del PGOU de Mairena del Alcor, establecimiento de Ordenación Detallada de dicho ámbito y cumplimiento de la Sentencia del TSJA de 19 de febrero de 2016 RCA nº 306/2013”, aprobado inicialmente en fecha 17 de septiembre de 2026, a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en virtud del artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y de la Dirección General de Bienes Culturales por exigencia del artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 6 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como el informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo exigido por el artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Lo que se hace público para general conocimiento.

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

El Alcalde-Presidente,

Fdo.: D. Juan Manuel López Domínguez.

Cód. Verificación: A3X9VSPJRNQVCMFC6AKNAPW
Verificación: <https://mairenadelalcor.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 7

