



RESOLUCIÓN

Resolución nº: 2633/2018
Fecha Resolución: 21/12/2018

En la ciudad de MAIRENA DEL ALJARAFE, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, D. ANTONIO CONDE SÁNCHEZ, ha dictado la siguiente **RESOLUCIÓN**:

Expte.: ED/002/18.- Aprobación inicial de la Innovación del Estudio de Detalle de la actuación urbanística denominada AUSU-22 "CAMINO DE SANTA RITA" en el PGOU de Mairena del Aljarafe

Visto los antecedentes que se relacionan:

1.- Que por iniciativa del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe como propietario mayoritario de los terrenos, el Arquitecto Juan Carlos Muñoz Zapatero redactó en el año 2008 Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación AUSU-22 "Camino de Santa Rita".

2.- Que por acuerdo plenario de fecha 30 de marzo de 2012 se aprobó definitivamente el citado Estudio de Detalle.

3.- Que, tras el procedimiento de licitación de la parcela propiedad del Ayuntamiento, resultó adjudicatario de la misma la entidad LIDL, Supermercados S.A.U. que, como nuevo propietario mayoritario, ha presentado modificación del Estudio de Detalle con fecha 23 de octubre de 2018, según proyecto redactado por Juan Ignacio Santamaría Garrido, colegiado nº 1717 del C.O.A. Sevilla.

4.- Que con fecha 14 de diciembre de 2018 se emite informe por parte de los técnicos municipales con el siguiente tenor literal:

Se redacta el presente informe con forme al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe fue aprobado por pleno municipal de fecha 9 de diciembre de 2003, acuerdo publicado en el B.O.P. De 29 de enero de 2004 junto con sus Normas Urbanísticas (PGOU), así como al texto vigente de la Ley 7/2002 de ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y del RD 2159/1978 por el que se aprueba el reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (RPU)

1º. Antecedentes de la Unidad de Ejecución AUSU-22

Con fecha 10/07/2018 fue emitido informe por el Arquitecto Técnico del Ayuntamiento D. Pablo José Gómez Santana, de Estudio de Detalle de la UE en cuestión en el que se concluía que procedía, si así se estima, la aprobación Inicial del mismo. Posteriormente, en sesión Plenaria del Ayuntamiento de fecha 30/03/2012 este ED obtuvo Aprobación Definitiva.

Con fecha 23/10/2018 y entrada nº2218, LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U registra en el Ayuntamiento Solicitud de tramitación de Modificado Estudio de Detalle de la UE AUSU-22 redactado por el arquitecto D. Juan Ignacio Santamaría Garrido, colegiado nº1717 del COAS, documento que se aporta sin visar.

Código Seguro De Verificación:	hZ0By5w97KWrr+ja597ckLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/12/2018 23:21:23	
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	21/12/2018 12:45:30	
Observaciones		Página	1/4	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hZ0By5w97KWrr+ja597ckLw==			



AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

2º. *Análisis del Modificado de Estudio de Detalle:*

Se modifica la superficie de la Unidad estableciéndose en 13.006,00 m2, ligeramente superior a la inicialmente prevista en la ficha de planeamiento de 12.530m2. En consecuencia ajusta el Aprovechamiento total hasta los 10.873m2 de techo en aplicación del coeficiente de 0,836m2c/m2s de la ficha.

Se aumenta la superficie destinada a Espacios Libres a 1.530,00m2 sobre los 1.440m2 previstos en la ficha.

La superficie de viario queda establecida en 2.035,00m2, superior a la inicialmente prevista en la ficha de 1.379m2.

Se incluyen los suelos adscritos al Área de Reparto nº22, y en consecuencia a la UE, de 1.404m2 del SG viario ASGV-5 y 1.596m2 del SG viario ASGV-13.

Se establecen dos parcelas lucrativas, parcela A de 2.878,00m2 y parcela B de 6.563m2, ambas con uso Terciario extensivo tipo B, no contemplando por tanto el uso Residencial previsto en la ficha, circunstancia que queda amparada por lo establecido en el artículo 5.2. de las normas urbanísticas.

No queda definido en el Modificado de Estudio de Detalle la justificación de una de las características de la ordenación de la Ficha de la AUSU-22 que dice literalmente la ordenación de los edificios residenciales se realizará diferenciando cuatro volúmenes no alineados, a fin de permitir la existencia de vistas cruzadas, y que en este caso de correspondería con la edificación terciaria de la parcela B.

3º. *Contenido documental y objeto del Modificado de Estudio de Detalle:*

El Modificado de Estudio de Detalle dispone del contenido documental exigido por la el artículo 66 del RPU y el artículo 2.6. ap. 3 de la normativa urbanística del PGOU.

El objeto y finalidad establecido por el documento urbanístico presentado cumple con las determinaciones que para un Estudio de Detalle se establecen en el artículo 15 de la LOUA y artículo 66 del RPU.

4º. *Conclusión:*

Una vez analizado el documento Modificado de Estudio de Detalle de la AUSU-22 “Camino de Santa Rita” redactado por el arquitecto D. Juan Ignacio Santamaría Garrido en septiembre de 2018 concluyo que procede, si así se estima, la aprobación inicial del mismo condicionado a la justificación de lo indicado en el apartado 2º de este Informe.

5.- Que se ha emitido informe jurídico al respecto que consta en el expediente.

6.- Que la Sra. Vicepresidenta de la GMU informa favorablemente al respecto y formula propuesta al Consejo de Gobierno de la misma.

7.- El Consejo de Gobierno de la G.M.U., en sesión celebrada el 17/12/18, formula propuesta al Sr. Alcalde para que proceda a aprobar inicialmente la Innovación del Estudio de Detalle de la actuación urbanística denominada AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA” en el PGOU de Mairena del Aljarafe condicionando su aprobación a que se aporte el Resumen Ejecutivo del mismo, según lo establecido en el artículo 19.3 de la LOUA y se subsanen las deficiencias establecida en el informe técnico emitido.

8.- Que con fecha 20 de diciembre de 2018 se ha presentado en el R.E. de la GMU, Innovación del Estudio de Detalle subsanado según las deficiencias apreciadas en el informe técnico y Resumen Ejecutivo del mismo.

Código Seguro De Verificación:	hZ0By5w97kWr+ja597ckLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/12/2018 23:21:23
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	21/12/2018 12:45:30
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hZ0By5w97kWr+ja597ckLw==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

Teniendo en cuenta las siguientes **CONSIDERACIONES**:

Primero.- La normativa de aplicación viene determinada esencialmente por lo establecido en los artículos 15, 19 y 32 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 65 a 67 y 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, en lo que sea compatible con la misma.

Segundo.- El presente Estudio tiene por objeto modificar el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación AUSU-22 “Camino de Santa Rita”, con el objeto de pasar la parcela residencial a uso terciario.

Tercero.- El presente Estudio de Detalle tiene el contenido documental que exige el artículo 19 de la LOUA y 66 del RPU, excepto el resumen ejecutivo a que se refiere el apartado 3 del artículo 19.3 de la LOUA, que deberá ser aportado con carácter previo al trámite de información pública.

Cuarto.- Por otra parte, destacar que la aprobación inicial de los Estudios de Detalle corresponde al Alcalde, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, a propuesta del Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con base a lo que señala el artículo 10.2.b de los Estatutos de la GMU publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 35 de 12 de febrero de 2004.

Tras la misma, deberá someterse a información pública y solicitarse los informes sectoriales si procedieran, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 32.1.2º de la L.O.U.A.

El anuncio de información pública deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de los de la provincia y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Igualmente, teniendo en cuenta lo que indica el apart. 4 del mismo artículo:

“Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de los terrenos comprendido en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior de ámbito reducido y específico o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración de la información pública en el domicilio que figure en aquellos”.

La aprobación definitiva del Estudio de Detalle corresponde al Pleno de la Corporación, de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre de medidas para la modernización del gobierno local, a propuesta del Consejo de Gobierno de la GMU.

Dicho acuerdo se deberá comunicar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Igualmente, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 41 de la LOUA, el acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el BOP e inscribirse previamente en el Registro Municipal de Planeamiento.

Código Seguro De Verificación:	hZ0By5w97KWr+ja597ckLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	21/12/2018 23:21:23 21/12/2018 12:45:30
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hZ0By5w97KWr+ja597ckLw==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

En virtud de las atribuciones que me confiere el art. 21 de la Ley 57/2003 de modernización del Gobierno Local,

HE RESUELTO

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la Innovación del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución denominada AUSU-22 "CAMINO DE SANTA RITA" según proyecto redactado por el arquitecto Juan Ignacio Santamaría Garrido, colegiado n.º 1717 del C.O.A. Sevilla.


SEGUNDO.- Ordenar la apertura de plazo de información pública por plazo de 20 días, mediante inserción de anuncio en el B.O.P., periódico de gran difusión de los de la Provincia y Tablón de Anuncios del Ayuntamiento (físico y electrónico), así como en el portal de la transparencia y página web del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

TERCERO.- Ordenar se proceda a la notificación personal a los propietarios afectados.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Antonio Conde Sánchez

Doy fe, el Secretario General

Código Seguro De Verificación:	hZ0By5w97KWr+ja597ckLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/12/2018 23:21:23	
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	21/12/2018 12:45:30	
Observaciones		Página	4/4	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hZ0By5w97KWr+ja597ckLw==			