

D. JUAN DAMIÁN ARAGÓN SÁNCHEZ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

CERTIFICO: Que según consta en los antecedentes obrantes en esta Secretaría, el Ayuntamiento en Pleno, reunido en sesión ordinaria el **18 de julio de 2024**, trató entre otros el siguiente punto:

4º) APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R-8 DEL SR-2 DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE.

Se conoce expediente de aprobación del Estudio de Detalle de la Parcela R-8 del SR-2 del PGOU de Mairena del Aljarafe.

No habiendo debate, la Corporación, por unanimidad de los 21 miembros que la componen, aprobó lo siguiente:

Visto los **antecedentes** que se relacionan:

1.- Que por parte de D. Jesús de Pablo de la Iglesia, en nombre y representación de Arqura Homes, Fondos Activos Bancarios, se presenta con fecha 29 de diciembre de 2023 (R.E.40486) en el registro de entrada del Ayuntamiento, Estudio de Detalle de la parcela R-8 del Sector S-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO".

Que con fecha 1 de abril de 2024 (R.E. 908) registro de entrada de la GMU se presenta modificado del Estudio de Detalle que incluye resumen ejecutivo".

2.- Que por Resolución de Alcaldía n.º 2538/2024 de fecha 29 de abril de 2024, se ha resuelto admitir a trámite y aprobar inicialmente el Estudio de Detalle y su Resumen Ejecutivo, de la parcela R8 del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO" siendo promotora del mismo la entidad Arqura Homes, Fondos Activos Bancarios redactado por los arquitectos D. Bernardo Gómez-Estern Aguilar y Dña. Ana García de Tejada Serrano.

Que sometido a información pública por plazo de un 20 días, contados a partir del día siguiente al de su publicación en el B.O.P, que tuvo lugar el nº 93 15 de mayo de 2024, en el Tablón de Anuncios, así como en el portal de la transparencia y página web del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, no se han presentado alegaciones según consta en el certificado emitido por el Sr. Secretario de la GMU de fecha 10 de julio de 2024.

Código Seguro De Verificación	VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	19/07/2024 13:54:12
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==		



3.- Que se ha emitido informe favorable de la Arquitecta Municipal de fecha 9 de julio de 2024, con el siguiente tenor literal:

"Gerencia de Urbanismo. 2º informe

PLANEAMIENTO:

ESTUDIO DE DETALLE: INFORME PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

MOAD.- 2024/PPP_01/000001

Situación.- MANZANA R8, SR-2 "CAMINO DEL RIO PUDIO"

Parcela catastral nº.- PENDIENTE.

Solicitante.- ARQURA HOMES, FONDOS DE ACTIVOS BANCARIOS.

Arquitectos.- LUIS BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR.

ANA GARCÍA DE TEJADA SERRANO.

Estudio de detalle.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R8 (16) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-2 "CAMINO DE RÍO PUDIO" DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

SR. GERENTE:

En relación a la APROBACION DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE arriba referenciado, la arquitecta que suscribe informa:

1.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO:

- *Planeamiento de aplicación: PLAN PARCIAL SR-2 "CAMINO DEL RIO PUDIO"*
 - *Clasificación del Suelo: URBANIZABLE ORDENADO.*
 - *Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) es ATU (ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA) DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RUSTICO.*
 - *Calificación: Incluida en el programa de actuación como:
SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO".
MANZANA R8.
Calificación: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA Y/O PAREADA.*
- Subsidiariamente: Planeamiento de aplicación: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.*
- *Análisis del Sector:*
 - *Plan Parcial SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO": aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 02/02/2007. Texto refundido aprobado por resolución de alcaldía 15/2006 de fecha 12/01/2006. Publicado en el BOP nº 85 de 14/04/2007.*
 - *Proyecto de reparcelación del sector SR-2: Aprobado definitivamente por resolución de alcaldía n.º 5284 de fecha 20/07/2023. BOP 223 de fecha 26/06/2023. Pendiente de inscripción.*
 - *Proyecto de urbanización (adaptación a normativa): Aprobado definitivamente por*

Código Seguro De Verificación	VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	19/07/2024 13:54:12
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==		



resolución de alcaldía n.º 5415 de fecha 31/07/2023. BOP 180 de fecha 05/08/2023.



Subdivisiones de la Manzana R8 (16) en Proyecto de Reparcelación

2.- ANÁLISIS DOCUMENTAL.

Se aportan la siguiente documentación, entendiendo que el análisis se realiza SIN ENTRAR A VALORAR LA IDONEIDAD TÉCNICA DE LOS DOCUMENTOS:

- ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R8 (16) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-2 "CAMINO DE RÍO PUDIO" DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA): SIN VISADO COLEGIAL, con firma digital de fecha 22/12/2023 y aportado el 29/12/2023 con RG 40486.

Arquitectos: LUIS BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR. ANA GARCÍA DE TEJADA SERRANO.

- ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R8 (16) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-2 "CAMINO DE RÍO PUDIO" DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA): SIN VISADO COLEGIAL, con firma digital de fecha 25/03/2024 y aportado el 01/04/2024 con RG 908.

Arquitectos: LUIS BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR. ANA GARCÍA DE TEJADA SERRANO.

3.- PARAMETROS URBANISTICOS:

Se informa en base al Plan Parcial SR-2 "CAMINO DEL RIO PUDIO" y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe 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 sus innovaciones posteriores y adaptación del mismo a la LOUA.

LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y su REGLAMENTO (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba

Código Seguro De Verificación	VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	19/07/2024 13:54:12
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==		



el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

PP SR-2:

El ámbito del estudio de detalle es la manzana R8 (16) del Plan Parcial del Sector SR-2 "Camino del Río Pudio" de Mairena del Aljarafe (Sevilla), sobre la cual se desea realizar una propuesta de ordenación volumétrica. Esta tiene una superficie de 3.374 m² para un total de 16 viviendas, con una edificabilidad de 2.240 m².

El proyecto de reparcelación del SR-2 plantea una división de la manzana R8 en varias parcelas resultantes, siendo éstas las siguientes:

PARCELA	ID	SUPERFICIE	USO	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
16A	R8-A	885,90	R. UNI-PAR	4	560
16B	R8	414,00	R. UNI-PAR	2	280
16C	R8	206,65	R. UNI-PAR	1	140
16D	R8	206,65	R. UNI-PAR	1	140
16E	R8	819,40	R. UNI-PAR	4	560
16F	R8	841,40	R. UNI-PAR	4	560
	TOTAL	3.370		16	2.240

Según el Art. 24 4) a) y Art. 21 ambos del PP SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO" los estudios de detalle serán necesarios si no se desarrolla la manzana completa con un proyecto unitario. ARQURA HOMES, FONDOS DE ACTIVOS BANCARIOS solicita licencia sobre dos parcelas de la manzana R8, teniendo la intención de edificar autónomamente con respecto a las restantes parcelas de la manzana.

La ordenanza regula la posibilidad de alinearse o retranquearse del lindero frontal sin limitación.

Por ésta circunstancia y al carecer de un proyecto unitario sobre la R8, es necesario el Estudio de Detalle que establezca de forma unitaria la regulación y volumen de la manzana completa.

Artículo 21. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se regirán por lo establecido en el Plan General de Mairena del Aljarafe.

Serán necesarios, solo, en el supuesto de no desarrollarse totalmente una manzana mediante un proyecto unitario de edificación.

Código Seguro De Verificación	VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	19/07/2024 13:54:12
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==		



Art. 24 4) a)

Pareadas:
Distancia lindero frontal: se permite alineación y rebanqueos, sin limitación. Se establecerá de forma uniforme para toda una manzana o, en su defecto, si no existe un proyecto unitario, se establecerá mediante Estudio de detalle.
Distancia lindero trasero y lateral: h/2 con una distancia mínima de 3 metros.

4.- ANÁLISIS URBANÍSTICO:

- En cuanto al planteamiento general del ED hay que destacar que según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía Artículo 71, los instrumentos de ordenación urbanística detallada, podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito.
- El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir las alineaciones de la manzana R8 (16) del Plan Parcial del Sector SR-2 "Camino del Río Pudío" de Mairena del Aljarafe (Sevilla), para la tipología prevista de vivienda unifamiliar pareada, conforme a la previsión del artículo "24. 4 Condiciones de edificación" del Capítulo 2º del Título IV del y el artículo "21. Estudios de Detalle" del capítulo 2º del Título III, todo ello incluido en el PP SR-2.
- Mediante ésta definición de alineaciones se pretende por tanto completar determinaciones de la ordenación detallada del Plan Parcial del Sector SR-2 "Camino del Río Pudío" de Mairena del Aljarafe (Sevilla) relativas a la manzana R8 (16) en tanto que no se prevé su desarrollo mediante un proyecto unitario, garantizando así la homogeneidad en cuanto a alineaciones en el conjunto de la manzana.
- Este Estudio de Detalle, como figura de planeamiento de desarrollo del Plan Parcial, asume las determinaciones y objetivos del mismo, complementándolos, en este caso mediante la definición de las alineaciones de manera uniforme para toda la manzana garantizando una homogeneidad volumétrica en el conjunto cuyo desarrollo no se prevé mediante un proyecto unitario. Así mismo, se definen de manera unitaria la posible formalización y ubicación de las construcciones auxiliares que se permiten en la ordenanza.
- El uso pormenorizado asignado por el P.P. a la manzana es de Residencial unifamiliar pareada y/o adosada, si bien la división de la manzana R8 (16) en seis parcelas conlleva la necesidad de limitar la tipología a la vivienda unifamiliar pareada, quedando así reflejado en el Proyecto de Reparcelación aprobado.
- La nueva ordenación volumétrica con el objetivo de garantizar la homogeneidad del conjunto, plantea lo siguiente:

Código Seguro De Verificación	VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	19/07/2024 13:54:12
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==		



- *Definición de los ejes de pareo de las viviendas, a los que se adosarán las edificaciones.*
- *Se define una alineación obligatoria al lindero frontal, que tendrá una dimensión mínima obligatoria de 3 metros a cada lado de los ejes de pareo.*
- *El resto de la edificación tendrá alineación libre, respetando en todo caso las distancias mínimas a linderos trasero y lateral definidos en el Plan Parcial, de la mitad de la altura de las edificaciones con un mínimo de 3 metros.*
- *Se establece que las construcciones auxiliares podrán adosarse al lindero frontal, trasero y lateral, o retranquearse libremente, respetando en todo caso una distancia mínima respecto a la edificación principal de 3 metros. Ateniéndose a las condiciones generales del PP SR-2, Art. 10. 9).*

5.- **CONTENIDO DOCUMENTAL:**

- *LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y su REGLAMENTO (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y el artículo 2.6. ap. 3 de la normativa urbanística del PGOU.*
- *El objeto y finalidad establecidos por el documento urbanístico presentado cumple con las determinaciones que para un Estudio de Detalle se establecen en el artículo 71 de la LISTA, artículo 94 del REGLAMENTO DE LA LISTA y dispone del contenido documental exigido.*
- *No proceden informes sectoriales.*
- *APROBADO INICIALMENTE por resolución de Alcaldía 2538/2024 de 29/04/2024, publicado en el BOP Nº 93 del 15/05/2024 y en el portal de transparencia de la web del Ayuntamiento.*

6.- **CONDICIONANTES DE LA APROBACION INICIAL:**

En base al Artículo 78. Procedimiento, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

Consta expediente de licencia urbanística solicitada en la MANZANA R-8, PARCELAS 16 A Y 16 F del PP SR-2 con número MOAD.-2023/LOE_03/000003 para VIVIENDAS PAREADAS.

Consta escrito de fecha 21/05/2024, con número de RE 15219, en el que se solicita la

Código Seguro De Verificación	VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	19/07/2024 13:54:12
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==		



exclusión de las parcelas objeto del Estudio de detalle del expediente de licencia en curso.

7.- CONCLUSIÓN:

Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R8 (16) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-2 "CAMINO DE RÍO PUDIO" DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA), redactado por LUIS BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR y ANA GARCÍA DE TEJADA SERRANO, SIN VISADO COLEGIAL, con firma digital de fecha 25/03/2024, aportado el 01/04/2024 con RG 908 siempre que adquiera eficacia jurídica tras su publicación en el BOP. (1 mes)."

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

6.- Que el asunto ha sido visto en el Consejo de Gobierno de la GMU de 15 de julio de 2024.

Teniendo en cuenta las siguientes **consideraciones:**

PRIMERO.- Dado que en el trámite de información pública no se han presentado alegaciones, según consta en el certificado emitido por el Sr. Secretario y al que hemos hecho referencia en los antecedentes de este informe, nos remitimos en todos sus aspectos al informe emitido por la que suscribe con motivo de la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle

SEGUNDO.- En cuanto al procedimiento hay que significar que se han seguido hasta el momento los trámites establecidos legalmente.

A la vista de lo anterior queda pendiente de cumplimentar la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que corresponde al Pleno de la Corporación, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local a propuesta del Consejo de Gobierno de la GMU, conforme a lo que determinan sus estatutos.

TERCERO.- Dicho acuerdo deberá comunicarse a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

CUARTO.- El acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el BOP, previa inscripción en el Registro Municipal de Planeamiento y otorgarle la publicidad a que se refiere el artículo 82 de la LISTA.

Por todo lo anterior, **se resuelve:**

Código Seguro De Verificación	VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	19/07/2024 13:54:12
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==		



PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle y su Resumen de parcela R8 del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO" redactado por los arquitectos D. Luis Bernardo Gómez-Estern Aguilar y Dña. Ana García de Tejada Serrano, a instancia de Arqura Homes, Fondos Activos Bancarios y , presentado con fecha 1 de abril de 2024 (R.E. 908).

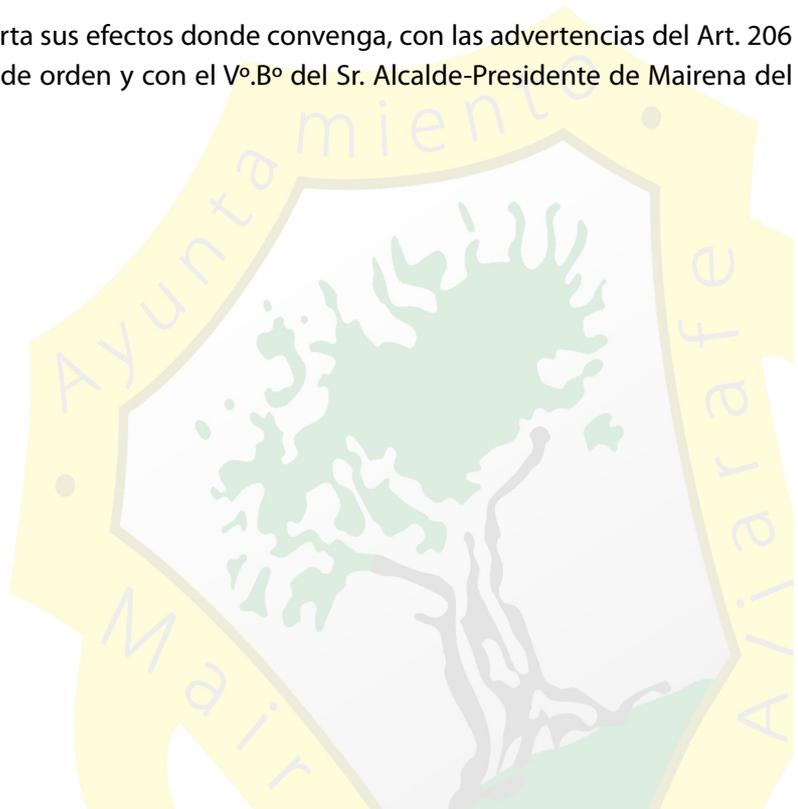
SEGUNDO.- Proceder a la inscripción del Estudio de Detalle en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos Administrativos.

TERCERO.- Dar traslado del acuerdo adoptado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

CUARTO.- Comunicar el acuerdo adoptado a los Departamentos de Planeamiento y Gestión y Licencias de obras de la GMU.

QUINTO.- Ordenar la publicación del acuerdo adoptado en el BOP, en la página web de la GMU y en el Portal de la Transparencia del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, una vez se haya procedido a la inscripción del documento del Estudio de Detalle en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

Y para que conste y surta sus efectos donde convenga, con las advertencias del Art. 206 del R.O.F., expido la presente de orden y con el Vº.Bº del Sr. Alcalde-Presidente de Mairena del Aljarafe.



Código Seguro De Verificación	VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	19/07/2024 13:54:12
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VHNhHvhp/G/5M37UdDUI2w==		

