

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 **19 de septiembre de 2024**, trató entre otros el siguiente punto:

15º) APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R1 DEL SECTOR SR-2 "CAMINO DE RÍO PUDIO".

Se conoce expediente de aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Manzana R1 del Sector SR-2 "Camino de Río Pudio".

No habiendo debate, la Corporación, con los votos a favor de los 8 miembros del PSOE, los 6 del PP, los 2 de VOX, el del edil de Mairena Decide, y la concejala no adscrita, y la abstención de los 3 miembros de Con Podemos-IU, **aprobó** lo siguiente:

Visto los **antecedentes** que se relacionan:

1.- Que por parte de D. Ángel Santiago Carvajal Padilla, en nombre y representación de Arqura Homes, Fondos Activos Bancarios, se presenta con fecha 31 de enero de 2024 (R.E.539) en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle de la parcela R-1 del Sector SR-2" redactado por el Arquitecto Carlos Carbajosa Fernández, sin visado


Tras el informe emitido por la Arquitecta Municipal, por Resolución de Alcaldía nº: 291/2023 de fecha 14 de junio de 2023 se efectuó requerimiento de documentación complementaria que se presenta el 1 de febrero de 2024 (RE-31599, sin visado.

Que se ha procedido a presentar Estudio de Detalle y su resumen ejecutivo con fecha 2 de julio de 2024 (R.E. 2095), redactado por Carlos Carbajosa Fernández.

2.- Que por Resolución de Alcaldía n.º 9301/2024 de fecha 22 de julio de 2024, se resolvió admitir a trámite y aprobar inicialmente el Estudio de Detalle y Resumen Ejecutivo de la parcela denominada R1 del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO" de Mairena del Aljarafe,

Que, sometido a información pública por plazo de 20 días, contados a partir del día siguiente al de su publicación en el B.O.P nº 154 de 8 de agosto, Tablón de Anuncios, portal de la transparencia y página web del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, no se han presentado

Código Seguro De Verificación	PBM04rj5KMX2Ed+e/kB5Sw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2024 09:00:00
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 14:06:25
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PBM04rj5KMX2Ed+e/kB5Sw==		



alegaciones según consta en el certificado emitido por el Secretario de la GMU de fecha 11 de septiembre de 2024.

3.- Que se ha emitido informe favorable de la arquitecta municipal de fecha 11 de septiembre de 2024, con el siguiente tenor literal:

- *Estudio de Detalle, redactado por D.Carlos Carbajosa Fernández, sin visado. Registro num. 539 de fecha 27 de febrero de 2023. 2023/PPP_02/000001.*
- *Estudio de Detalle, redactado por D.Carlos Carbajosa Fernández, sin visado. Registro num. 3159 de fecha 1 de febrero de 2024. 2023/PPP_02/000001.*
- *Estudio de Detalle, redactado por D.Carlos Carbajosa Fernández, sin visado. Registro num. 2095 de fecha 2 de julio de 2024. 2023/PPP_02/000001.*
- *Resumen Ejecutivo, redactado por D.Carlos Carbajosa Fernández, sin visado. Registro num. 2095 de fecha 2 de julio de 2024. 2023/PPP_02/000001.*

El Estudio de Detalle se redacta por iniciativa y encargo de ÁRQURA HOMES F.A.B. que será la propietaria de la parcela R1 de acuerdo a lo dispuesto en el Proyecto de Reparcelación del SR-2 aprobado por la Junta de Compensación y pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el día 23 de Mayo de 2003, Texto Refundido aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 9 de Diciembre de 2003 con publicación en el BOP nº 23 de 29 de Enero de 2004 y modificaciones posteriores.

ANÁLISIS TÉCNICO:

El Estudio de Detalle afecta la parcela R.1 del SR-2 "Camino del Río Pudío" de Mairena del Aljarafe.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbanizable.

CALIFICACIÓN DEL SUELO: Residencial plurifamiliar.


SUPERFICIE DE PARCELA: 30.800,00 m².

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE: Ordenación de volúmenes, modificaciones de determinaciones del Plan Parcial.

En virtud del artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

Código Seguro De Verificación	PBMO4rj5KMX2Ed+e/kB5Sw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2024 09:00:00
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 14:06:25
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PBMO4rj5KMX2Ed+e/kB5Sw==		



2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.”

En virtud del artículo 94 del Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:


- a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.”

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto establecer los siguientes objetivos:

- Establecer la ordenación de todos los volúmenes edificatorios de la parcela.
- Adaptar o modificar alguna de las determinaciones del Plan Parcial SR-2 “Camino de Rio Pudio” Mairena del Aljarafe.
- Definir las alineaciones y alturas de la edificación.
- Establecer 5 fases edificatorias.

Código Seguro De Verificación	PBMO4rj5KMX2Ed+e/kB5Sw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2024 09:00:00	
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 14:06:25	
Observaciones		Página	3/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PBMO4rj5KMX2Ed+e/kB5Sw==			

- *Determinar igualmente la dotación de aparcamientos.*
- *Determinar la parcela de uso común a las cinco fases que estarán vinculadas "obrem" a las mismas.*

En virtud de lo cual, queda justificada la necesidad de dicho Estudio de Detalle y su objeto.

El Estudio de Detalle que nos ocupa:

- *No modifica el uso urbanístico del suelo.*
- *No incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- *No suprimir o reduce el suelo dotacional público, o afecta negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- *No alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN:

	ESTUDIO DE DETALLE	PLAN PARCIAL SR-2
USOS	Residencial y compatibles	Residencial y compatibles
ORDENANZA	Zona edificación abierta	Zona edificación abierta
OCUPACIÓN	<=50%	<=50%
Nº PLANTAS	PB+3+ÁTICO (14m)	PB+3+ÁTICO (14m)
ALTURA MÁX. ÁTICO	3,50 m	3,0 m
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	2H/3	H
EDIFICABILIDAD	39,812	39,812
Nº DE VIVIENDAS	371	371
SUP. MÁX. EDIF. AUXILIARES	600 m ²	30 m ²
ALTURA MÁX. EDIF AUXILIARES	4 m	3 m

El contenido del Estudio de Detalle es el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para su tramitación:

Memoria.

- *Información.*
- *Ordenación.*


Planos.

- *Planos de Información.*
- *Planos de Ordenación.*

Resumen Ejecutivo.

Se establecen cinco fases de edificación, pudiéndose desarrollar si fuera necesario dos o más fases simultáneamente.

Cada fase de edificación será desarrollada mediante Proyecto Básico independiente, que se extenderá a la totalidad del ámbito de la fase, y ello con independencia de que la totalidad

Código Seguro De Verificación	PBMO4rj5KMX2Ed+e/kB5Sw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2024 09:00:00	
Observaciones	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 14:06:25	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PBMO4rj5KMX2Ed+e/kB5Sw==	Página	4/6	

de la parcela se estructure mediante un único complejo inmobiliario.
Para el desarrollo del Estudio de Detalle, deberá ejecutarse obligatoriamente en primer lugar la Fase 1, que se corresponde con la totalidad de la finca especial n.º 1 y de la finca especial n.º 6 de espacios comunes en el complejo inmobiliario, ya que se considera necesario que desde el primer momento exista una zona común adecuada y suficiente para las edificaciones de dicha fase 1. El resto de las fases podrán ejecutarse, independiente o conjuntamente, de forma aleatoria, pues a partir de la primera el número de la fase no implica el orden de ejecución de las mismas.
El complejo inmobiliario deberá obtener la correspondiente autorización administrativa previa a la Licencia de Obras.

OBSERVACIONES

En la Memoria encontramos la siguiente afirmación:

Cada fase deberá cumplir las especificaciones del D.B.S.I del CTE en cuanto al acceso y recorrido para vehículos de extinción de incendios, resolviendo espacios de maniobra provisionales hasta que se complete el recorrido total previsto de entrada y salida. Estos espacios podrán ocupar áreas de otras fases y se podrán acotar con cerramientos móviles provisionales que permitan las maniobras necesarias de los vehículos de extinción.

El Proyecto Básico y de Ejecución debe justificar la normativa de obligado cumplimiento de forma definitiva y autónoma y dentro de los límites de la fase que desarrollen o, en su caso, de forma conjunta con las ya desarrolladas, nunca en fases pendientes de desarrollo o de forma provisional.

CONCLUSIÓN:

Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE redactado por D.Carlos Carbajosa Fernández, sin visado. Registro num. 2095 de fecha 2 de julio de 2024. 2023/PPP_02/000001."

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

5.- El asunto ha sido visto en el Consejo de Gobierno de la GMU celebrado el 16 de septiembre 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 emitido por la que suscribe con motivo de admisión a trámite y la aprobación inicial del

Código Seguro De Verificación	PBM04rj5KMX2Ed+e/kB5Sw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2024 09:00:00
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 14:06:25
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PBM04rj5KMX2Ed+e/kB5Sw==		



presente Estudio de Detalle.

Según la Arquitecta Municipal, no procede recabar los informes de las compañías suministradoras.

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

Este acuerdo de aprobación definitiva deberá comunicarse a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Igualmente 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:**

PRIMERO. - Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle y su Resumen Ejecutivo de la parcela R-1 del SR-2 "Camino del Río Pudío" de Mairena del Aljarafe redactado por el arquitecto D. Carlos Carbajosa Fernández, sin visado con Registro num. 2095 de fecha 2 de julio de 2024.

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	PBMO4rj5KMX2Ed+e/kB5Sw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2024 09:00:00
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 14:06:25
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PBMO4rj5KMX2Ed+e/kB5Sw==		

