

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 **21 de noviembre de 2024**, trató entre otros el siguiente punto:

9º) APROBAR DEFINITIVAMENTE EL ESTUDIO DE DETALLE “CARRETERA SAN JUAN-PALOMARES 24”.

Se conoce expediente de aprobación del Estudio de Detalle de la Carretera San Juan-Palomares, n.º 24.

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

Visto los **antecedentes** que se relacionan:


1.- Por parte de D. Ismael Domínguez Sánchez se presenta con fecha 22 de febrero de 2023 (R.E. 827) en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle visado de la Carretera San Juan Palomares nº 2, redactado por Arquibox a instancia de Bastiones Urbanos S.L. y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con fecha 19 de febrero de 2024 y número 24/000513 T-001.

2.- Que se ha procedido al abono de la tasa correspondiente con fecha 22 de febrero de 2024.

3.- Tras la Resolución 215/2024 de 22 de abril de 2024 de requerimiento para subsanación del documento del Estudio de Detalle de la parcela sita en Carretera San Juan Palomares n.º 24, se aporta con fecha 6 de junio de 2024 (R.E. 1778) Reformado del referido Estudio de Detalle.

4.- Que por Resolución de Alcaldía n.º 8460/2024 de fecha 20 de junio de 2024, se ha resuelto admitir a trámite y aprobar inicialmente, con determinaciones, el Estudio de Detalle y su Resumen Ejecutivo de la parcela nº 24 de la Crta. San Juan de Aznalfarache-Palomares del Río.

Código Seguro De Verificación	PsiyVRVNXIno/ZvYgrzNDg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:17
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/11/2024 10:43:20
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PsiyVRVNXIno/ZvYgrzNDg==		



5.- Que sometido a información pública mediante publicación en el BOP nº 129 de fecha 4 de julio de 2024, el portal de la transparencia, y en la web del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, habiéndose notificado personalmente a los interesados no se ha presentado alegaciones, según consta en el certificado emitido por el Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

6.- Que se ha emitido informe de la Arquitecta Municipal de fecha 7 de noviembre de 2024, que a continuación se reproduce:

"ESTUDIO DE DETALLE: INFORME PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MOAD.- 2024/PPP_02/000001

Situación.- CARRETERA SAN JUAN PALOMARES, n.º 24.

Parcela catastral nº.- 2582001QB6328S0001PO.

Solicitante.- BASTIONES URBANOS, S.L.

Arquitectos.- MANUEL DE DIEGO CARO.
ISMAEL DOMÍNGUEZ SÁNCHEZ.

Estudio de detalle.- ESTUDIO DE DETALLE CARRETERA SAN JUAN PALOMARES, 24.
MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

SR. GERENTE:

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

1.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

Planeamiento de aplicación: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Clasificación del Suelo: URBANO.

Calificación: RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL. ORDENANZA Nº 2.



Código Seguro De Verificación	PsivVRVNXIno/ZvYgrzNDg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:17
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/11/2024 10:43:20
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PsivVRVNXIno/ZvYgrzNDg==		



2.- ANÁLISIS DOCUMENTAL.

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

- ESTUDIO DE DETALLE CARRETERA SAN JUAN PALOMARES, 24. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA):
Visado por el C.O.A. DE SEVILLA con Nº de visado 24/000513 – T001 de 19/02/2024 y aportado el 22/02/2024 con RG 518.
Arquitectos: MANUEL DE DIEGO CARO. ISMAEL DOMÍNGUEZ SÁNCHEZ.
- ESTUDIO DE DETALLE CARRETERA SAN JUAN PALOMARES, 24. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA):
SIN VISADO COLEGIAL con firma digital de fecha 10/05/2024 y aportado el 10/05/2024 con RG 1384.
Arquitectos: MANUEL DE DIEGO CARO. ISMAEL DOMÍNGUEZ SÁNCHEZ.
- ESTUDIO DE DETALLE CARRETERA SAN JUAN PALOMARES, 24. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA):
SIN VISADO COLEGIAL con firma digital y aportado el 06/06/2024 con RG 1778.
Arquitectos: MANUEL DE DIEGO CARO. ISMAEL DOMÍNGUEZ SÁNCHEZ.
- ACUERDO DE ALTERACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN CATASTRAL de fecha 30 de agosto de 2024 aportado el 22/10/2024 con RG 3186.

3.- PARAMETROS URBANISTICOS:

Se informa en base al 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 el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

PGOU:

ORDENANZA Nº 2 ENSANCHE TRADICIONAL, CONDICIONES PARTICULARES:

10.21.- Ocupación de la Parcela (Modificación once)

“...”

4.- Para parcelas mayores de 1.000 m², la ocupación máxima será del 100% en la primera crujía de fachada de 5 m de profundidad y del 65% en el resto interior de la parcela, y con el mismo criterio para el cálculo de la edificabilidad. En estos casos se requerirá la presentación previa de un ESTUDIO DE DETALLE, para la definición de los volúmenes y articulación de espacios libres privados interiores, o ajustes de

Código Seguro De Verificación	PsivVRVNXIno/ZvYgrzNDg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:17
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/11/2024 10:43:20
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PsivVRVNXIno/ZvYgrzNDg==		



alineaciones del viario publico que pueda establecer el Ayuntamiento.

“...”

4.- ANÁLISIS URBANISTICO:

El Estudio de Detalle, se redacta con el objeto de completar las determinaciones previstas en el planeamiento, y para ello va a establecer una definición de los volúmenes y articulación de los espacios libres privados interiores.

Se propone una volumetría como consecuencia de una serie de condicionantes y determinaciones de ocupación y posición de la edificación en la parcela, así como el establecimiento de un área de espacios libres interiores privados, desde el rigor de la no alteración de los parámetros establecidos por el PGOU.

Para ello se toman los límites de la parcela según marca el PGOU.

El volumen que surge, se configura alineándose a vial en las dos plantas permitidas, con dos espacios libres privados interiores que se comunican visualmente a través de soportales con la calle.

Como conexión entre el núcleo de comunicaciones verticales y las viviendas de planta primera se sitúan dos pasarelas. Sobre estas dos plantas permitidas solo se sitúa el castillete de escaleras para acceso a la cubierta.

En estas dos plantas se distribuyen las 6 viviendas y 12 apartamentos permitidos por el PGOU, que deberán respetar los límites y demás condicionantes establecidos en el mismo y en la normativa sectorial de aplicación.

Por otro lado existen discrepancias de superficies y límites entre, la parcela registral, la catastral y la real:

- *La superficie de la parcela cuyo levantamiento topográfico consta en el ED es de 1.164,69 m².*

Esta es la que se fija como la coincidente con la planimetría del PGOU.


- *La parcela catastral consta con una superficie de 1.151,00 m².*
- *Y la parcela registral con una superficie de 1.250,00 m².*

Al discrepar la superficie final de la parcela, por la realidad física y el ajuste de límites del PGOU, se ha procedido a la alteración de la descripción catastral quedando finalmente ajustada a la superficie real de 1.165'00 m².

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*

Código Seguro De Verificación	PsiyVRVNXIno/ZvYgrzNDg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:17
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/11/2024 10:43:20
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PsiyVRVNXIno/ZvYgrzNDg==		



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 8460/2024 de 20/06/2024, publicado en el BOP N° 129 del 04/07/2024 y en el portal de transparencia de la web del Ayuntamiento desde 04/07/2024 hasta 02/08/2024.

6.- CONCLUSIÓN:

Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE CARRETERA SAN JUAN PALOMARES, 24. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA), redactado por MANUEL DE DIEGO CARO e ISMAEL DOMÍNGUEZ SÁNCHEZ, SIN VISADO COLEGIAL con firma digital y aportado el 06/06/2024 con RG 1778 y ACUERDO DE ALTERACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN CATASTRAL de fecha 30 de agosto de 2024 aportado el 22/10/2024 con RG 3186, siempre que adquiera eficacia jurídica tras su publicación en el BOP. (1 mes).

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

8.- Que el asunto ha sido visto en el Consejo de Gobierno de la GMU celebrado el 18 de noviembre de 2024.

Teniendo en cuenta las siguientes **consideraciones**:


PRIMERO.- Que con la documentación aportada por los promotores de la actuación con fecha 22 de octubre de 2024, R.E. 3186, se han subsanado las deficiencias que se pusieron de manifiesto en la Resolución de Alcaldía n.º 8460 de fecha 20 de junio de 2024, según consta en el informe emitido por la Arquitecta Municipal.

SEGUNDO.- Dado que en el trámite de información pública no se han presentado alegaciones, de conformidad con 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 admisión a trámite y aprobación inicial del presente Estudio de Detalle.

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

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

Código Seguro De Verificación	PsivVRVNXIno/ZvYgrzNDg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:17
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/11/2024 10:43:20
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PsivVRVNXIno/ZvYgrzNDg==		



1) 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.

2) Dicho acuerdo deberá comunicarse a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3) 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:**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle, sin visado, de la Carretera San Juan Palomares nº 24, redactado por Arquibox a instancia de Bastiones Urbanos S.L. y presentado el 6 de junio de 2024 y n.º de registro de entrada 1778

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	PsivVRVNXIno/ZvYgrzNDg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/11/2024 13:13:17
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/11/2024 10:43:20
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PsivVRVNXIno/ZvYgrzNDg==		

