

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:

11º) APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RUA-4 DE LA MANZANA 7 DEL SECTOR SR-1 CAMINO DE PERALTA.

Se conoce expediente para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela RUA-4 de la Manzana 7 del Sector SR-1 "Camino de Peralta".

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


Vistos los **antecedentes** que se relacionan:

1.-Por parte de María del Carmen Zamorano Ramirea en nombre y representación de Abante Jubilar Sociedad Cooperativa Andaluza se presenta con fecha 11 de junio de 2024 (R.E. 1838) en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle denominado E. Detalle_02_Abante_Accesibilidad del Sector SR-1 del PGOU (Manzana 7 RUA 4 SR-1) redactado por Milla Mira y Navarro Arquitectos S.L.

Con fecha 8 de julio de 2024 (R.E. 2191) se aporta documento modificado del Estudio de Detalle referido en el párrafo anterior.

2.- Que por Resolución de Alcaldía n.º 9306/2024 de fecha 22 de julio de 2024, se ha resuelto admitir a trámite y aprobar inicialmente el Estudio de Detalle y el Resumen Ejecutivo de la parcela denominada RUA 4 de la Manzana 7 del Sector SR-1 "CAMINO DE PERALTA" del PGOU 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 149 de 1 de agosto, Tablón de Anuncios, 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 Secretario de la GMU de fecha 9 de septiembre de 2024.

Código Seguro De Verificación	Kvhk2M6ODZBKOq1AFFC51Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/09/2024 11:11:10	
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 10:01:47	
Observaciones		Página	1/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Kvhk2M6ODZBKOq1AFFC51Q==			

3.- Que con fecha 10 de septiembre de 2024 se emite informe de la Arquitecta Municipal con el siguiente tenor literal:

“1.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

- *Planeamiento de aplicación: PLAN PARCIAL SR-1 “CAMINO PERALTA”.*
- *Clasificación del Suelo: URBANIZABLE ORDENADO.*
- *Calificación: Incluida en el programa de actuación como:*
- *SR-1 “CAMINO PERALTA”.*
- *Parcela: PARCELA RUA-4, MANZANA 7.*
- *Calificación: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO.*
- *Subsidiariamente: Planeamiento de aplicación: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA.*
- *Análisis del Sector:*
- *Plan Parcial SR-1 “CAMINO PERALTA”, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 01/03/2006. Publicado en BOP nº 175 de 31/07/2006.*
- *Modificación del Plan Parcial SR-1 “CAMINO PERALTA”, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 21/06/2012. Publicado en BOP nº 208 de 06/09/2012.*
- *Proyecto de reparcelación: aprobado definitivamente por resolución de alcaldía 372/07 el 22/05/2007. Publicado en BOP nº 141 de 20/06/2007.*
- *Proyecto de urbanización: aprobado definitivamente por resolución de alcaldía 919/06 el 15/12/2006. Publicado en BOP nº 8 de 11/01/2007.*

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 2. ACCESIBILIDAD. PLAN PARCIAL SR1. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA):*

SIN VISADO COLEGIAL, con firma digital de fecha 08/07/2024 y aportado el 08/07/2024 con RG 2191.

Arquitectos. MILLA MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L. MIGUEL ÁNGEL MIRA ILLANA Y OTROS.

3.- PARAMETROS URBANISTICOS:

Se informa en base al Plan Parcial SR-1 “CAMINO PERALTA” 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.

Código Seguro De Verificación	Kvhk2M6ODZBKOq1AFFC51Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/09/2024 11:11:10
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 10:01:47
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Kvhk2M6ODZBKOq1AFFC51Q==		



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.

4.- ANTECEDENTES:

El PP SR-1 en su Artículo 76 destinado a CONDICIONES DE PARCELA, especifica que se considerará como parcela mínima la establecida en los planos de ordenación y solo se podrán segregar las parcelas mediante estudios de detalle que permitan la creación de unidades morfológicas completas.

El estudio de detalle anterior planteó en la PARCELA RUA-4, MANZANA 7 calificada como RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO, la división de la manzana origen en dos parcelas resultantes, parcela Norte y parcela Sur, todo ello en el expediente MOAD.-2021/PPP_01/000007.


El estudio de detalle definió y marcó el uso de vivienda unifamiliar en la parcela Sur mientras que proponía un uso compatible asistencial en la parcela Norte.

Dentro del marco normativo de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA se permite implantar uno de los usos compatibles que permite la ordenanza, entre los que se encuentra el SIPS-ASISTENCIAL.

Aprobado el ED definitivamente se procedió a la segregación parcelaria en dos resultantes bajo el expediente MOAD.- 2022PES_02000152.

5.- ANÁLISIS URBANISTICO:

- 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 nuevo Estudio de Detalle que aquí nos ocupa, se redacta solamente sobre la parcela NORTE (PARCELA 4 A), manteniendo el uso compatible de SIPS-ASISTENCIAL, la conformación de dos pastillas volumetricas de dos alturas y el ámbito del espacio central.
- El presente Estudio de Detalle tiene dos objetivos fundamentales, por un lado, la definición de las altimetrías de las plantas bajas de las dos unidades morfológicas perpendiculares a la calle Greco y la calle Melilla y por otro lado, la definición de la altimetría de la zona central en la que solo se permiten volúmenes de una planta. Todo esto en el contexto de una parcela con un desnivel máximo de 3,40 m. entre las esquinas NW y SE de la parcela resultante 4A.

Código Seguro De Verificación	Kvhk2M6ODZBKOq1AFFC51Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/09/2024 11:11:10	
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 10:01:47	
Observaciones		Página	3/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Kvhk2M6ODZBKOq1AFFC51Q==			

- *El objeto del mismo es plantear unas plataformas de manera que, el desnivel de la parcela y por ende de la edificación, se resuelva con pendientes máximas del 4% sin recurrir a rampas.*
- *La finalidad es mejorar las condiciones de accesibilidad física y cognitiva del futuro SIPS mediante la modificación de la ordenación de las Unidades Morfológicas, de manera que sus Plantas Bajas pueda estar a una cota superior a la marcada en el PP SR-1.*

6.- **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 9306/2024 de fecha 22/07/2024, publicado en el BOP Nº 149 del 01/08/2024 y en el portal de transparencia de la web del Ayuntamiento.*

7.- **CONCLUSIÓN:**

Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE 2. ACCESIBILIDAD. PLAN PARCIAL SR1. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA), redactado por MILLA MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L., SIN VISADO COLEGIAL, con firma digital de fecha 08/07/2024 y aportado el 08/07/2024 con RG 2191, siempre que adquiera eficacia jurídica tras su publicación en el BOP. (1 mes)."

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 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 informe

Código Seguro De Verificación	Kvhk2M6ODZBKOq1AFFC51Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/09/2024 11:11:10
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 10:01:47
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Kvhk2M6ODZBKOq1AFFC51Q==		



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.

No obstante, en la Resolución por el que se admite a trámite el citado Estudio de Detalle se indicaba que para la aprobación definitiva se debería aportar el mismo suscrito con firma digital, deficiencia que ha sido subsanada

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

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

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 y su Resumen de la actuación urbanística denominada MANZANA 7 RUA 4 del SR-1, redactado por Milla Mira y Navarro Arquitectos S.L.,


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


Código Seguro De Verificación	Kvhk2M6ODZBKOq1AFFC51Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/09/2024 11:11:10
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 10:01:47
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Kvhk2M6ODZBKOq1AFFC51Q==		



haya procedido a la inscripción del documento del Estudio de Detalle en el Registro Autónomo 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	Kvhk2M6ODZBKOq1AFFC51Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/09/2024 11:11:10	
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 10:01:47	
Observaciones		Página	6/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Kvhk2M6ODZBKOq1AFFC51Q==			