

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:

14º) APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M12 DE LA UE-1 DEL SECTOR SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO.

Se conoce expediente de aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Manzana M12 de la UE-1 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo".

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

Visto los **antecedentes** que se relacionan:

1.- Por parte de David Pablo González en nombre y representación de Arrendamientos Cáceres S.L. se presenta con fecha 11 de abril de 2023 (R.E. 1379) en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle de la parcela M-12 de la UE-1 del Sr-12 "Camino del Jardinillo", sin visar, redactado por Juan Osés Giménez de Aragón


Tras el requerimiento efectuado, una vez emitido informe por la Arquitecta Municipal, se presenta en el registro de entrada de la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 9 de enero de 2024, Estudio de Detalle de la parcela M-12 de la UE-1 del Sr-12 "Camino del Jardinillo", sin visar, redactado por Juan Osés Giménez de Aragón

El 8 de mayo de 2024 se emite de nuevo informe por la Arquitecta Municipal de en el que se concluye que debe requerirse documentación complementaria que es aportada el 25 de junio de 2024 (R.E. 2023) mediante documento de Estudio de Detalle redactado por el mismo arquitecto

2.- Que se ha procedido al abono de la tasa correspondiente con fecha 8 de julio de 2024.

3.- Que por Resolución de Alcaldía n.º 9303/2024 de fecha 22 de julio de 2024, se resolvió admitir a trámite y aprobar inicialmente el Estudio de Detalle y el Resumen Ejecutivo

Código Seguro De Verificación	PnhJLUJPG1+OQ1FzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2024 08:59:56
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 14:06:24
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PnhJLUJPG1+OQ1FzqiaOSw==		



de la parcela denominada M12 de la UE-1 del Sector SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO" 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 alegaciones según consta en el certificado emitido por el Secretario de la GMU de fecha 11 de septiembre de 2024

4.- 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 JUAN OSES GIMÉNEZ DE ARAGÓN, sin visado. Registro num. 1379 de fecha 11 de abril de 2023. 2023/PES_02/000180.*
- *Estudio de Detalle, redactado por JUAN OSES GIMÉNEZ DE ARAGÓN, sin visado. Registro num. 48 de fecha 9 de enero de 2024. 2023/PPP_01/000004.*
- *Estudio de Detalle, redactado por JUAN OSES GIMÉNEZ DE ARAGÓN, sin visado. Registro num. 2023 de fecha 25 de junio de 2024. 2023/PES_02/000409.*

El Estudio de Detalle se redacta por iniciativa y encargo de ARRENDAMIENTOS CÁCERES S.L. como propietarios de la parcela M12 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo" de Mairena del Aljarafe.

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 M12 del SR12 "Camino del Jardinillo" de Mairena del Aljarafe.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano.

CALIFICACIÓN DEL SUELO: Terciario.


REF. CATASTRAL: 0768802QB6306N0001GT

SUPERFICIE DE PARCELA CATASTRAL: 7.235,00 m².

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE: Ordenación de volúmenes.

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

Código Seguro De Verificación	PnhJLUJPG1+OQ1FzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2024 08:59:56
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 14:06:24
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PnhJLUJPG1+OQ1FzqiaOSw==		



“Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

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.

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.”

El presente Estudio de Detalle recoge los siguientes objetivos:


- Incremento de la ocupación de la Edificación en planta ya que con la propuesta del Plan ORD14 difícilmente puede materializarse la edificabilidad posible en la parcela con una dotación suficiente de uso comercial en planta baja, es por ello que tal y como se marca en los objetivos y criterios, se amplía el área de movimiento de la edificación respetando los criterios de retranqueos a linderos para dar cabida a una mayor versatilidad volumétrica en el edificio en la materialización de la edificabilidad que le corresponde.
- La volumetría propuesta facilita la ubicación de locales comerciales en planta baja tal y como se establece en los objetivos y criterios que pretende la construcción de un potente foco terciario comercial que dé servicio a los ciudadanos.
- El volumen propuesto ya tiene en consideración las pronunciadas rasantes del terreno (algo que no se hace en el Plano del PP) y la adecuación de las alturas máximas en cada punto según la aplicación normativa, así creamos un Volumen capaz dentro de cual el proyecto de edificación pueda moverse con libertad compositiva para generar un edificio significativo que contribuya al modelo de ciudad planeado.
- Resolver los accesos a los aparcamientos por el lado inferior de la parcela aprovechando el desnivel existente, así como los espacios libres destinados por un lado al acceso peatonal y por otro al acceso logístico de las actividades a implantar.

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 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.
- No modifica el uso urbanístico del suelo.

Código Seguro De Verificación	PnhJLUJPG1+OQ1FzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2024 08:59:56
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 14:06:24
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PnhJLUJPG1+OQ1FzqiaOSw==		



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.

Determinaciones de la ordenación:

Calificación	TERCIARIO (TERC.)
Tipología	Exento o Aislado
Uso	Terciario. Categorías a) Hospedaje b) Comercio c) Oficinas d) Recreativo e) Hostelería
Superficie de	7.235 m ²
Edificabilidad	10.491m ² t
Parcela mínima	-
Alineación a vial	Composición volumétrica libre
Altura máxima	PB+3 ≤ 20 m
Retranqueos	
A linderos Frontales	Mínimo 3m o ≥H/2
A resto de Linderos	≥H/2 con mínimo de 3 m.
Distancia entre Edificios	D> Semisuma de las Alturas
Aparcamientos	PP. Artículo 87 que remite el artículo 94. NNUU Art.5.44(Se situará en planta sótano) Comercio <2.500. 1 plaza/50 m2t Comercio >2.500 1 plaza/25 m2t Hoteles 5*: 1/3 hab Hoteles 4*: 1/4 hab Hoteles 3*: 1/5 hab Instalaciones 2* o menos: 1/6 habitaciones Oficina: 1 /50 m2t Recreativo:1plaza/15localidades(hasta 500aforo)- 1plaza/10localidades(>500aforo) Hostelería:1 /50 m2t
Ocupación Sobre Rasante	Resultante de aplicación de retranqueos
Ocupación bajo Rasante	100% de la Parcela
Altura	PB+3 (20 M)
Planta Baja	Aquella situada su cota de solería en el intervalo (+1.50/-1.00)
Cerramiento de Parcela	No se Permiten
Construcciones Auxiliares	No se Permiten
Disposición volumétrica	Dentro del Área de movimiento del Plano de Ordenación del Estudio de Detalle

Código Seguro De Verificación	PnhJLUJPG1+OQ1FzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2024 08:59:56	
Observaciones	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 14:06:24	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PnhJLUJPG1+OQ1FzqiaOSw==		Página	

OBSERVACIONES

No se modifican las determinaciones recogidas en el Plan Parcial SR.12 relativas a parcelación, vuelos, patios, plantas porticadas y soportales, condiciones estéticas por lo que se entiende que la referencia normativa sigue siendo el Plan Parcial SR.12. En todo aquello no regulado en el Estudio de Detalle se entenderá de aplicación lo establecido en el Plan Parcial SR.12 o PGOU de Mairena del Aljarafe en su caso.

CONCLUSIÓN:

Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE redactado por Juan Osés Giménez de Aragón, sin visado con registro num. 2023 de fecha 25 de junio de 2024, por iniciativa y encargo de ARRENDAMIENTOS CÁCERES S.L. como propietarios de la parcela M12 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo" de Mairena del Aljarafe."

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

6.- 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 informe emitido por la que suscribe con motivo de admisión a trámite y la aprobación inicial del 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 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.

Código Seguro De Verificación	PnhJLUJPG1+OQ1FzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2024 08:59:56
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 14:06:24
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PnhJLUJPG1+OQ1FzqiaOSw==		



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

PRIMERO. - Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle y su Resumen Ejecutivo de la parcela M-12 de la UE-1 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo" sin visar redactado por D. Juan Osés Giménez de Aragón con nº 2023 en el Registro de Entrada de la GMU, por iniciativa y encargo de ARRENDAMIENTOS CÁCERES S.L. como propietarios de la parcela M12 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo" de Mairena del Aljarafe."

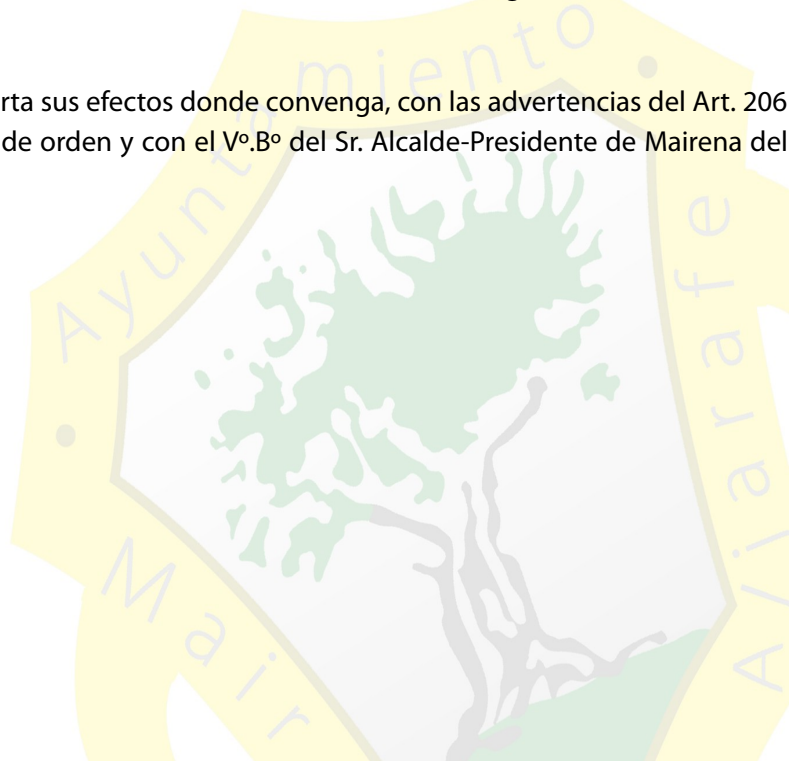
SEGUNDO.- Proceder a la inscripción del Estudio de Detalle en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos Administrativos.


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.- Publicar el 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	PnhJLUJPG1+OQ1FzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2024 08:59:56	
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 14:06:24	
Observaciones		Página	6/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PnhJLUJPG1+OQ1FzqiaOSw==			