

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 septiembre de 2025**, trató entre otros el siguiente punto:

7º) APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M9 DE LA UE-2 DEL SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO".

Se conoce expediente para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela M9 de la UE-2 del SR-12 "Camino del Jardinillo".

No habiendo debate, la Corporación **aprobó** lo siguiente por unanimidad de los 20 miembros presentes:

Visto los **antecedentes** que se relacionan:

- 1.- Que por parte de D. Alfonso Eduardo Losada Encinas en nombre y representación de Promociones Hábitat S.A. presenta con fecha 25 de abril de 2025 en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle de la parcela M-9 de la UE-2 del Sr-12 "Camino del Jardinillo" redactado por ELE2F ARQUITECTOS SLP.
- 2.- Que se procedió al abono de la tasa correspondiente con fecha 21 de mayo de 2025
- 3.- Que por Resolución de Alcaldía n.º 2025/0270 de fecha 28 de mayo de 2025, se ha resuelto admitir a trámite y aprobar inicialmente el Estudio de Detalle y su Resumen Ejecutivo de la parcela M9 de la UE-2 del sector SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO, siendo promotora de éste la entidad Promociones Habitat, S.A.
- 4.- Que sometido a información pública mediante publicación en el BOP nº 114 de fecha 17 de junio de 2025, el portal de la transparencia, y en la web del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, y 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 de fecha 10 de septiembre de 2025.
- 5.- Que se ha emitido informe de la Arquitecta Municipal de fecha 1 de septiembre de 2025,



con el siguiente tenor literal:

"Estudio de Detalle, redactado por ELE2F ARQUITECTOS SLP, sin visado. Registro num. 2025-E-RE-616 de fecha 25 de abril de 2025. Se encuentra en tramitación parcelación. 903/2025.

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. Plan Parcial SR-12 "Camino del Jardinillo", aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de 1 de marzo de 2006.

ANÁLISIS TÉCNICO:

El Estudio de Detalle afecta la parcela M9 del SR-12 "Camino del Jardinillo" de Mairena del Aljarafe.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbanizable.

CALIFICACIÓN DEL SUELO: Residencial plurifamiliar.

REF. CATASTRAL: 0464201QB6306S0001OD.

SUPERFICIE DE PARCELA CATASTRAL: 23.828,00 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:

"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."*

Puesto que la manzana M9 no se desarrollará con un proyecto unitario, el presente Estudio de Detalle, tendrá la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas parcelas resultantes del proyecto de parcelación.

Estableciendo los siguientes objetivos:

- 1. Establecer la ordenación de las parcelas resultantes de la parcelación de la M9.*



2. Establecer la ordenación de los volúmenes de los edificios a implantar.
3. Distribuir el número de viviendas máximo entre las parcelas resultantes.
4. Distribuir la edificabilidad máxima entra las parcelas resultantes.
5. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas.
6. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso.

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.

El contenido del Estudio de Detalle es el previsto en el artículo 94 del 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 para su tramitación:

Memoria:

1. Información

2. Ordenación

Planos:

1. Planos de información

2. Planos de ordenación

Resumen ejecutivo

Determinación de la ordenación:

ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS RESULTANTES EN LA MANZANA M9			
	PP	PARCELACIÓN	PARCELACIÓN
DENOMINACIÓN	M9	M9.A	M9.B
SUPERFICIE	23.828 m ² s	12.532,28 m ² s	11.295,72 m ² s
EDIFICABILIDAD	30.728,00 m ² t	14.714,00 m ² t	16.014,00 m ² t
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	256	123	133
Usos vivienda + apartamentos	256 (192 viv + 96 apart)	123 (91 viv + 48 apart)	133 (101 viv +48 apart)
CONDICIONES DE USO	Residencial		
USOS COMPATIBLES	Sobre rasante, se permite, en plantas bajas, el uso terciario, como compatible, y en las siguientes categorías: - Comercio, con las limitaciones del Artículo 5.20 de la NNUU del PGOU. - Oficinas, en todas sus categorías, con las limitaciones del artículo 5.24 de las NNUU del PGOU. - Hostelería, en la categoría "sin actividad comercial".		
TIPOLOGÍA	Residencial Plurifamiliares o colectivo		
CONDICIONES DE PARCELA	No se establecen	-	-
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Las edificaciones sobre rasante se separarán de los linderos frontales como mínimo una distancia de 3 m. Del resto de linderos se separará una distancia mínima de H/2 o 6 m, siendo H la altura de cornisa de las edificaciones.		



	<p>La distancia entre edificaciones sobre rasante de una misma parcela, será mayor o igual a H/2, siendo H la altura de cornisa de las edificaciones.</p> <p>La edificación bajo rasante se ubicará dentro de los límites marcados en el plano O2-Condiciones de Ordenación y siempre separados al menos 1 m del lindero público y privado.</p>
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	<p>La edificabilidad máxima por parcela, incluyendo las edificaciones auxiliares será la definida en el plano de Estructura Urbanística y Zonificación para cada manzana definido en el documento de Plan Parcial. En la manzana M9, se podrá llevar a efecto del Art. 11.30 del PGOU, por el cual permite en el caso de proyectarse apartamentos, que se computen 3 apartamentos como 2 viviendas, con ciertas limitaciones, de diseño de los mismos. La distribución máxima de Apartamentos en la manzana M9 será</p> <p>– Manzana M9: Un máximo de 96 apartamentos</p>
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	<p>La edificación no podrá superar una altura de cuatro plantas (PB+3) ni una altura de cornisa de catorce (14) metros.</p> <p>Por encima de la altura máxima se permite una planta ático con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ocupación máxima. 60% plata inferior - La longitud máxima de cada tramo de fachada coplanaria con la fachada de planta inferior será de 20 m como máximo, debiendo existir entre tramos al menos un retranqueo de 1,5 m de profundidad con una longitud mínima de 5 m.
CONDICIONES ESTÉTICAS	<p>Los patios abiertos a fachadas se tratarán con los mismos elementos de composición y materiales, del resto de las fachadas y en ningún caso podrán utilizarse para resolver el secado de ropa.</p> <p>Se prohíbe el revestimiento integro de fachadas exteriores con pinturas sobre enfoscados o morteros monocapas. Estos revestimientos sólo se autorizan en combinación con ladrillo cara vista o chapados</p>
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	<p>Bajo rasante, será obligado el uso de garaje-aparcamiento en extensión suficiente, para obtener la dotación de 1 plaza/100 m2 construidos ó 1 plaza por vivienda, utilizándose el estándar más restrictivo, y 1 plaza/50 m2 construidos de uso terciario.</p>

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS / PARTAMENTOS (3x2)
M9-A	12.532,28	14.714,00	123	91/48
M9-B	11.295,72	16.014,00	133	101/48
TOTAL	23.828,00	30.728,00	256	192/96

CONCLUSIÓN:

Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE redactado por ELE2F ARQUITECTOS SLP. Registro num. 2025-E-RE-616 de fecha 25 de abril de 2025."

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

7.- Que el asunto ha sido visto en el Consejo de la GMU celebrado el 15 de septiembre de 2025.

Teniendo en cuenta las siguientes **consideraciones**:

PRIMERO.- 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 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 procedía 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.

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela M-9 de la UE-2 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.- 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, previa inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos.

CUARTO.- Notificar personalmente a los propietarios el acuerdo adoptado.

QUINTO.- Dar traslado del acuerdo adoptado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su conocimiento.

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.

