

RESOLUCIÓN

Expediente nº: 903/2025

Resolución con número y fecha establecidos al margen

Procedimiento: Aprobación o Innovación del Estudio de Ordenación

En la ciudad de MAIRENA DEL ALJARAFE, el Sr. Alcalde Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, D. ANTONIO CONDE SÁNCHEZ, ha dictado la siguiente RESOLUCIÓN

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

ASUNTO: Admisión a trámite y aprobación inicial del Estudio de Detalle y su resumen ejecutivo de la parcela M-9 de la UE-2 del sector SR-12 “CAMINO DEL JARDINILLO”.

Visto los antecedentes que se relacionan:

1.- Que por parte de D. Alfonso Eduardo Losada Encinas, en nombre y representación de Promociones Habitat S.A., presenta con fecha 25 de abril de 2025 en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle de la parcela denominada M-9 en el proyecto de reparcelación de la UE-2 del sector SR-12 “Camino del Jardinillo” redactado por ELE2F ARQUITECTOS SLP.

2.- Que se ha emitido informe favorable de la Arquitecta Municipal de 13 de mayo de 2025, que a continuación se transcribe:

“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 entre 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.

- Información.

- Ordenación.

Planos.

- Planos de Información.

- Planos de Ordenación.

Resumen Ejecutivo.

Determinaciones 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> <ul style="list-style-type: none">- Manzana M9: Un máximo de 96 apartamentos
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% planta 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 INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE** redactado por ELE2F ARQUITECTOS SLP. Registro num. 2025-E-RE-616 de fecha 25 de abril de 2025.

- 3.- Que se ha emitido informe jurídico al respecto que consta en el expediente.
- 4.- Que se ha emitido informe jurídico al respecto que consta en el expediente.
- 5.- El Sr. Gerente informa favorablemente y formula propuesta al Consejo de Gobierno de la GMU con fecha 14 de MAYO de 2025.
- 6.- El Consejo de Gobierno de la GMU, en sesión celebrada el 19 de mayo de 2025, acuerda proponer al Sr. Alcalde proceda a admitir a trámite, así como aprobar inicialmente el Estudio de Detalle y el Resumen Ejecutivo de la Parcela M-9 de la UE-2 del Sector SR-12 “CAMINO DEL JARDINILLO” del PGOU de Mairena del Aljarafe, según proyecto redactado por ELE2F ARQUITECTOS, SLP, con nº 2025-E-RE-616 en el Registro de Entrada de la GMU, a instancia de la entidad Promociones Habitat, S.A., una vez se haya procedido al abono de la tasa a que se hace referencia en el informe jurídico emitido.
- 7.- Que consta en el expediente carta de pago de fecha 22 de mayo de 2025 de la tasa correspondiente por tramitación de instrumento de planeamiento.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primero. La normativa de aplicación viene determinada esencialmente por lo establecido en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y 94 del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento de la LISTA. Igualmente resulta de aplicación lo establecido en el Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía que modifica algunos preceptos de la LISTA.



Segundo. Que el objeto del presente Estudio de Detalle es distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas parcelas resultantes del proyecto de parcelación que se ha presentado también a tramitación en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, determinando como sus 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 entre 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.

Tercero. - Con base a lo preceptuado en el artículo 71 de la LISTA que establece:

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.

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.

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.

Cuarto. - El Estudio de Detalle que es objeto de esta Propuesta tiene el contenido documental que exige el artículo 62 de la Ley 7/2021, y 85 del Reglamento.

No consta en el expediente el abono de la tasa que establece la Ordenanza Fiscal de aplicación.

Quinto.- En cuanto al procedimiento, que se regula en la sección 3ª de la LISTA, señala en su artículo 80 que cuando la tramitación de los instrumentos de planeamiento se realice a instancia de la iniciativa privada la Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración.

Por su parte el artículo 78 de la LISTA establece que:

“La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a 20 días”.



Por otra parte, hay que destacar que la aprobación inicial de los Estudios de Detalle corresponde al alcalde, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, a propuesta del Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con base a lo que señalan los Estatutos de la GMU.

Tras la misma, deberá someterse a información pública y solicitarse los informes sectoriales si proceden, con base a lo preceptuado en el artículo 78 de la LISTA y 112 del Reglamento.

El anuncio de información pública deberá ser objeto de publicación en el Boletín, en el portal de la transparencia, en web y el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, así como notificación a los propietarios incluidos en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística.

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

La aprobación definitiva del Estudio de Detalle corresponde al Pleno de la Corporación de conformidad con lo establecido en el artículo 22 *de* la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, a propuesta del Consejo de Gobierno de la GMU.

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

Igualmente, y con base a lo establecido en el artículo 112 del Reglamento los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán para su publicación en el BOP y a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

A este respecto habrá de tenerse en cuenta lo que establece el artículo 117 del Decreto-Ley 3/2014 que modifica el artículo 82 de la LISTA en cuanto a la necesidad de que los ayuntamientos remitan a la Consejería con competencia en materia de Ordenación del Territorio, no solo los documentos completos del instrumento urbanístico aprobado definitivamente.

En virtud de las atribuciones que me confiere el art. 21 de la Ley 57/2003 de modernización del Gobierno Local,

HE RESUELTO:

RESUELVO:

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Admitir a trámite y aprobación inicial del Estudio de Detalle de la parcela M9 de la UE-2 del Sector SR-12 “CAMINO DEL JARDINILLO”, según proyecto redactado por ELE2F ARQUITECTOS SLP, así como su resumen ejecutivo, presentado en el Registro de Entrada de la GMU con num. 2025-E-RE-616 de fecha 25 de abril de 2025.



SEGUNDO.- Proponer al Sr. Alcalde proceda a ordenar la apertura de plazo de información pública por plazo de 20 días, mediante inserción de anuncio en el B.O.P., Tablón de Anuncios, así como en el portal de la transparencia y página web del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

TERCERO.- Para la aprobación definitiva deberá aportar el documento de Estudio de Detalle y el Resumen Ejecutivo en el número de copias a que se refiere la Ordenanza de aplicación.

RECURSOS/ALEGACIONES

Lo que traslado para su conocimiento, a los efectos oportunos.

(Firmado electrónicamente de conformidad con la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza)

Lo manda y firma EL ALCALDE PRESIDENTE, Antonio Conde Sánchez en lugar y fecha de firma electrónica; lo que certifico a los efectos de fe pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2f) del Real Decreto 128/2018, de fecha 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

(Firmado electrónicamente de conformidad con la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza)

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

