



RESOLUCIÓN

Resolución nº: 9301/2024

Fecha Resolución: 22/07/2024

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

Expte.: 2023/PPP_02/000001.- Admitir a trámite, así como aprobar inicialmente el Estudio de Detalle y el Resumen Ejecutivo de las parcelas R1, del sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO" de Mairena del Aljarafe.

Visto los antecedentes que se relacionan:

1.- Que por parte de D. Ángel Santiago Carvajal Padilla, en nombre y representación de Arqura Homes, Fondos Activos Bancarios, se presenta con fecha 31 de enero de 2024 (R.E.539) en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle de la parcela R-1 del Sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO" redactado por el Arquitecto D. Carlos Carbajosa Fernández.

Tras el informe emitido por la Arquitecta Municipal, por Resolución de Alcaldía nº: 291/2023 de fecha 14 de junio de 2023, se efectuó requerimiento de documentación complementaria que se presenta el 1 de febrero de 2024 (RE 3159).

Que ha tenido entrada en el Registro de la GMU Estudio de Detalle y su resumen ejecutivo con fecha 2 de julio de 2024 (R.E. 2095), redactado por D. Carlos Carbajosa Fernández.

2.- Que se ha procedido al abono de la tasa correspondiente con fecha 23 de mayo de 2024.

3.- Que se ha emitido informe favorable de la Arquitecta Municipal de 9 de julio de 2024 con el siguiente tenor literal:

➤ Estudio de Detalle, redactado por D.Carlos Carbajosa Fernández, sin visado.

Registro num. 539 de fecha 27 de febrero de 2023. 2023/PPP_02/000001.

➤ Estudio de Detalle, redactado por D.Carlos Carbajosa Fernández, sin visado.

Registro num. 3159 de fecha 1 de febrero de 2024. 2023/PPP_02/000001.

➤ Estudio de Detalle, redactado por D.Carlos Carbajosa Fernández, sin visado.

Registro num. 2095 de fecha 2 de julio de 2024. 2023/PPP_02/000001.

➤ Resumen Ejecutivo, redactado por D.Carlos Carbajosa Fernández, sin visado.

Registro num. 2095 de fecha 2 de julio de 2024. 2023/PPP_02/000001.

El Estudio de Detalle se redacta por iniciativa y encargo de ÁRQURA HOMES F.A.B., que será la propietaria de la parcela R1 de acuerdo a lo dispuesto en el Proyecto de Reparcelación del SR-2 aprobado por la Junta de Compensación y pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

Código Seguro De Verificación:	jw8A+gn4Dur26HF3lJ7eig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:55:57 22/07/2024 13:35:36
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/jw8A+gn4Dur26HF3lJ7eig==		





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 R.1 del SR-2 "Camino del Río Pudio" de Mairena del Aljarafe.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbanizable.

CALIFICACIÓN DEL SUELO: Residencial plurifamiliar.

SUPERFICIE DE PARCELA: 30.800,00 m².

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE: Ordenación de volúmenes, modificaciones de determinaciones del Plan Parcial.

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

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.

En virtud del artículo 94 del Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.
2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:
 - a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
 - b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
 - c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

Código Seguro De Verificación:	jW8A+gn4Dur26HF31J7eig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:57
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:35:36
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/jW8A+gn4Dur26HF31J7eig==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

3. 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.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto establecer los siguientes objetivos:

- Establecer la ordenación de todos los volúmenes edificatorios de la parcela.
- Adaptar o modificar alguna de las determinaciones del Plan Parcial SR-2 "Camino de Rio Pudio" Mairena del Aljarafe.
- Definir las alineaciones y alturas de la edificación.
- Establecer 5 fases edificatorias.
- Determinar igualmente la dotación de aparcamientos.
- Determinar la parcela de uso común a las cinco fases que estarán vinculadas "ob rem" a las mismas.

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.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN:

	ESTUDIO DE DETALLE	PLAN PARCIAL SR-2
USOS	Residencial y compatibles	Residencial y compatibles
ORDENANZA	Zona edificación abierta	Zona edificación abierta
OCUPACIÓN	<=50%	<=50%
Nº PLANTAS	PB+3+ÁTICO (14m)	PB+3+ÁTICO (14m)
ALTURA MÁX. ÁTICO	3,50 m	3,0 m
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	2H/3	H
EDIFICABILIDAD	39,812	39,812
Nº DE VIVIENDAS	371	371
SUP. MÁX. EDIF. AUXILIARES	600 m ²	30 m ²
ALTURA MÁX. EDIF AUXILIARES	4 m	3 m

El contenido del Estudio de Detalle es el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para su tramitación:

Memoria.

- Información.
- Ordenación.

Código Seguro De Verificación:	jW8A+gn4Dur26HF3lJ7eig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:57	
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:35:36	
Observaciones		Página	3/7	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/jW8A+gn4Dur26HF3lJ7eig==			



Planos.

- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

Resumen Ejecutivo.

Se establecen cinco fases de edificación, pudiéndose desarrollar si fuera necesario dos o más fases simultáneamente.

Cada fase de edificación será desarrollada mediante Proyecto Básico independiente, que se extenderá a la totalidad del ámbito de la fase, y ello con independencia de que la totalidad de la parcela se estructure mediante un único complejo inmobiliario.

Para el desarrollo del Estudio de Detalle, deberá ejecutarse obligatoriamente en primer lugar la Fase 1, que se corresponde con la totalidad de la finca especial n.º 1 y de la finca especial n.º 6 de espacios comunes en el complejo inmobiliario, ya que se considera necesario que desde el primer momento exista una zona común adecuada y suficiente para las edificaciones de dicha fase 1. El resto de las fases podrán ejecutarse, independiente o conjuntamente, de forma aleatoria, pues a partir de la primera el número de la fase no implica el orden de ejecución de las mismas.

El complejo inmobiliario deberá obtener la correspondiente autorización administrativa previa a la Licencia de Obras.

OBSERVACIONES

En la Memoria encontramos la siguiente afirmación:

Cada fase deberá cumplir las especificaciones del D.B.S.I del CTE en cuanto al acceso y recorrido para vehículos de extinción de incendios, resolviendo espacios de maniobra provisionales hasta que se complete el recorrido total previsto de entrada y salida. Estos espacios podrán ocupar áreas de otras fases y se podrán acotar con cerramientos móviles provisionales que permitan las maniobras necesarias de los vehículos de extinción.

El Proyecto Básico y de Ejecución debe justificar la normativa de obligado cumplimiento de forma definitiva y autónoma y dentro de los límites de la fase que desarrollen o, en su caso, de forma conjunta con las ya desarrolladas, nunca en fases pendientes de desarrollo o de forma provisional.

CONCLUSIÓN:

Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la **APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE** redactado por D.Carlos Carbajosa Fernández, sin visado. Registro num. 2095 de fecha 2 de julio de 2024. 2023/PPP_02/000001.

- 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 10 de julio de 2024.
- 6.- El Consejo de Gobierno de la GMU, en sesión celebrada el 15 de julio de 2024, acuerda proponer al Sr. Alcalde proceda a admitir a trámite, así como aprobar inicialmente el Estudio de Detalle y el Resumen Ejecutivo de las parcelas R1, del sector SR-2 "CAMINO DEL RÍO PUDIO" de Mairena del Aljarafe redactado por el arquitecto D. Carlos Carbajosa Fernández y su resumen ejecutivo, debiéndose acordar la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y/o licencias para el ámbito de este Estudio de Detalle.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Código Seguro De Verificación:	jW8A+gn4Dur26HF31J7eig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:57
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:35:36
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/jW8A+gn4Dur26HF31J7eig==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

Primero. - Tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, la normativa de aplicación viene determinada esencialmente por lo establecido en el artículo 71 de este texto legal 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 3/2004, 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 la ordenación pormenorizada de la parcela R1 del Plan Parcial del SR-2 de Mairena del Aljarafe, adaptándose al cambio en las necesidades del mercado.

Así pretende:

- Establecer la ordenación de todos los volúmenes edificatorios de la parcela.
- Adaptar o modificar alguna de las determinaciones del plan parcial SR-2 "Camino de Rio Pudio" Mairena del Aljarafe.
- Definir las alineaciones y alturas de la edificación.
- Establecer 5 fases edificatorias.
- Determinar igualmente la dotación de aparcamientos.
- Determinar la parcela de uso común a las cinco fases que estarán vinculadas "ob rem" a las mismas.

En el documento se establecen cinco fases de edificación , pudiéndose desarrollar, si fuera preciso, dos o más fases simultáneamente.

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 este informe tiene el contenido documental que exige el artículo 62 de la Ley 7/20121, y 85 del Reglamento.

Consta en el expediente el abono de las tasas que establece la Ordenanza Fiscal de aplicación.

Quinto.- En cuanto al procedimiento, que se regula en la sección 3º 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.

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

Código Seguro De Verificación:	jW8A+gn4Dur26HF3lJ7eig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:57
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:35:36
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/jW8A+gn4Dur26HF3lJ7eig==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

base a lo que señala los Estatutos de la GMU.

Este mismo precepto legal determina que:

“Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística”.

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, sino también la resolución de aprobación definitivo y el estudio ambiental estratégico, en el caso de que procediera.

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

HE RESUELTO:

PRIMERO.- Admitir a trámite, así como aprobar inicialmente el Estudio de Detalle y el Resumen Ejecutivo de las parcelas R1, del sector SR-2 “CAMINO DEL RÍO PUDIO” de Mairena del Aljarafe redactado por el arquitecto D. Carlos Carbajosa Fernández y su resumen ejecutivo, debiéndose acordar la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y/o licencias para el ámbito de este Estudio de Detalle.

Para la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle se deberá aportar el mismo suscrito con firma digital.

SEGUNDO.- 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.- Ordenar se notifique al interesado en legal forma el acuerdo adoptado.

CUARTO.- 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.

Código Seguro De Verificación:	jW8A+gn4Dur26HF3lJ7eig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:55:57 22/07/2024 13:35:36
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/jW8A+gn4Dur26HF3lJ7eig==		






AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Antonio Conde Sánchez Doy fe, el Secretario General

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

Código Seguro De Verificación:	jW8A+gn4Dur26HF3lJ7eig==	Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:55:57		
Observaciones		Firmado	22/07/2024 13:35:36		
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/jW8A+gn4Dur26HF3lJ7eig==		Página		7/7