



## RESOLUCIÓN

Resolución nº: 9304/2024  
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.: 2024/PPP\_02/000004.- Admitir a trámite, así como aprobar inicialmente el Estudio de Detalle y el Resumen Ejecutivo de las parcelas sitas en la Calle Innovación nums. 1, 3 y 5 de Mairena del Aljarafe.

Visto los antecedentes que se relacionan:

1.- Por parte de Dña. María Dolores Guerrero Cabezas se presenta con fecha 23 de mayo de 2024 (R.E. 1573) en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle visado con el número 24/001896-T001 de 21 de mayo de 2024 de las parcelas sitas en calle Innovación nº 1, 3 y 5 de Mairena del Aljarafe redactado por D. José Luis Daroca Bruño.

Tras el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 11 de junio de 2024 en el que se le solicita documentación complementaria, se presenta el 24 de junio de 2024 (RE 1999) Estudio de Detalle de las referidas parcelas sin visado redactado por el mismo arquitecto.

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 3 de julio de 2024 que a continuación se transcribe:

Estudio de Detalle, redactado por D. José Luis Daroca Bruño, visado con num.24/001896-T001 de fecha 21 de mayo de 2024. Registro num. 1573 de fecha 23 de mayo de 2024. 2024/PPP\_02/000004.

Estudio de Detalle, redactado por D. José Luis Daroca Bruño, sin visado. Registro num. 1999 de fecha 24 de junio de 2024. 2024/PPP\_02/000004.

El Estudio de Detalle se redacta por iniciativa y encargo de M<sup>a</sup> Dolores Guerrero Cabezas como propietaria de una de las parcelas referenciadas.

### **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 a las parcelas 0984001QB6308S0001IQ, 0984002QB6308S0001JQ, 0984003QB6308S0001EQ sitas en calle Innovación num.5, Innovación num.3 e Innovación num.1 de Mairena del Aljarafe.

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** Urbano.

**CALIFICACIÓN DEL SUELO:** Industrial Nivel B.

**REF. CATASTRAL:**

0984001QB6308S0001IQ: Innovación num.5

Código Seguro De Verificación:	/sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:55:40 22/07/2024 13:35:56
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==</a>		





0984002QB6308S0001JQ: Innovación num.3

0984003QB6308S0001EQ: Innovación num.1

**SUPERFICIE DE PARCELA CATASTRAL:**

0984001QB6308S0001IQ: 2.811,00 m<sup>2</sup>

0984002QB6308S0001JQ: 2.733,00 m<sup>2</sup>

0984003QB6308S0001EQ: 2.099,00 m<sup>2</sup>

Se aporta solicitud de rectificación catastral para modificar estas superficies ajustadas al levantamiento topográfico.

**SUPERFICIE SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE:**

PARCELA 01. 2.790,30 m<sup>2</sup>, referencia catastral: 0984001QB6308S

PARCELA 02. 2.712,87 m<sup>2</sup>, referencia catastral: 0984002QB6308S

PARCELA 03. 2.083,50 m<sup>2</sup>, referencia catastral: 0984003QB6308S

**OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:** Ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.

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.

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.

La necesidad del presente Estudio de Detalle viene justificada por estas cuestiones:

- Por las posibles indefiniciones de alineaciones y rasantes previstas en los planos de calificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana
- En planimetría del Plan General, las alineaciones de edificación no figuraban acotadas, y pueden entrar en contradicción con las ordenanzas reguladoras que establece el Plan General.
- Establecer una separación a linderos de fachadas a calles Diseño, Innovación y Exposición de 6,00m. como mínimo, y a calle Horizonte de 9,00 m. como mínimo, y quedando 3,00 m. de separación mínima a linderos entre parcelas.

Código Seguro De Verificación:	/sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:55:40 22/07/2024 13:35:56
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==</a>		





El Estudio de Detalle presentado consta de:

Memoria.

- Información.
- Ordenación.

Planos.

- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

Resumen Ejecutivo.

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE:

Uso	Usos compatibles	Coefficiente de edificabilidad	Ocupación	Altura
Industrial, nivel B	Terciario en todas sus clases. Equipamientos, Servicios y Sistemas de Interés Público, que se admiten en cualquier situación, según PGOU	El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela será de un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.	Máxima de parcela = 65 %, como recoge el PGOU. Bajo rasante hasta 2 plantas máximo con ocupación máxima del 100% de suelo de parcela en cada planta	Baja +2 12 m. de altura máxima

#### CONCLUSIÓN:

Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la **APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE** redactado por D. José Luis Daroca Bruño, sin visado. Registro num. 1999 de fecha 24 de junio de 2024. 2024/PPP\_02/000004.

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 sitas en la Calle Innovación nums. 1, 3 y 5 de Mairena del Aljarafe, según proyecto redactado por D. José Luis Daroca Bruño, sin visado, y con registro de entrada en la GMU nº 1999 de fecha 24 de junio de 2024, 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:

**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

Código Seguro De Verificación:	/sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:55:40 22/07/2024 13:35:56
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==</a>		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

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 de volúmenes, alineaciones y rasantes de las parcelas sitas en calle Innovación 1, 3 y 5 del PISA de Mairena del Aljarafe.

Este documento de Estudio de Detalle sustituye a uno anterior redactado en 2007 y que afecta a la parcela delimitada por las calles Diseño, Innovación, Exposición y Horizonte del Polígono PISA de Mairena del Aljarafe como cumplimiento de la Resolución de la Gerencia de Urbanismo, de diciembre de 2006 con resolución nº GMU 1251/2006 en la se establece *“que dada la competencia reservada a los estudios de detalle de completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido, se estima oportuno y procedente fijar las alineaciones y rasantes mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que reajuste y defina unos volúmenes más coherentes y acordes con el entorno urbano.”*

**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 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.

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 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.

Código Seguro De Verificación:	/sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:55:40 22/07/2024 13:35:56
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==</a>		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

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 definitiva y en su caso el estudio ambiental estratégico si 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 sitas en la Calle Innovación nums. 1, 3 y 5 de Mairena del Aljarafe, según proyecto redactado por D. José Luis Daroca Bruño, sin visado, y con registro de entrada en la GMU nº 1999 de fecha 24 de junio de 2024, debiéndose acordar la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y/o licencias para el ámbito de este Estudio de Detalle.

**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 proceda a notificar en legal forma a los interesados.

**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.

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)

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	/sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:40	
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:35:56	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/5	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//sEbPst7IR5a6Y/Gfe800A==</a>			