



RESOLUCIÓN

Resolución nº: 5304/2021
Fecha Resolución: 27/09/2021

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:

2021/PES_02/000285.- Aprobación Inicial Estudio de Detalle de la finca urbana sita en C/ Pozo Nuevo, 68 de Mairena del Aljarafe.

Visto los **antecedentes** que se relacionan:

1.- Con fecha 15 de junio de 2021 (R.E. 1664) tiene entrada en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo solicitud presentada por D. Fernando Pinar Parias, en nombre y representación de Culmen Arquitectura S-L.P., por encargo de la promotora Casa del Pozo Nuevo, S.L.U., y un ejemplar digital del Estudio de Detalle y Resumen Ejecutivo de la finca urbana situada en Pozo Nuevo 68 de Mairena del Aljarafe. Con fecha 6 de septiembre de aporta documentación complementaria.

El objeto de tal adaptación, según la memoria de dicho documento, es el establecimiento de la ordenación de volúmenes y articulación de los espacios libres privados interiores, que regulen la edificación que en el futuro pueda implantarse en el solar sito en calle Pozo Nueva 68.

3.- Que se ha emitido con fecha 13 de septiembre de 2021 por parte de Arquitecta Municipal, que consta en el expediente y que concluye indicando:

*“Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la **APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE** redactado por Culmen Arquitectura S.L.P. y su exposición al público para alegaciones por plazo de veinte días”.*

4.- Que con fecha 15 de septiembre se ha emitido informe jurídico al respecto, que consta en el expediente.

Teniendo en cuenta las siguientes **consideraciones**:

Primero.- La normativa de aplicación viene determinada esencialmente por lo establecido en los artículos 15, 19 y 32 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 65 a 67 y 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en virtud de lo establecido en el Disposición Transitoria Novena de la LOUA, en lo que sea compatible con la misma.

Segundo.- El presente Estudio propone una ordenación que presenta la edificación de un conjunto residencial plurifamiliar alineado a la fachada de la calle Pozo Nuevo y ocupando la totalidad de ésta. Desde esta vía pública se materializan los accesos peatonales y de tráfico rodado, proporcionando este último la llegada desde la calle al sótano mediante una rampa.

En la parte trasera de esta edificación compacta se propone la creación de dos cuerpos edificatorios lineales que se separan de sus medianeras

Entre los tres cuerpos edificatorios se genera un amplio espacio central comunitario que se constituye en vividero y vertebrador del complejo residencial, y desde el que se accede a las viviendas.

Tercero.- Con base a lo preceptuado en el artículo 15 de la LOUA establece:

1.- *“Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar alguna de las determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido y para ello podrán:*

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.”*

2.- *Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:*

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o efectuar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de*

Código Seguro De Verificación:	VnvxLzsJ02n1FPVJpSy3Dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2021 13:32:54
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/09/2021 14:26:46
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VnvxLzsJ02n1FPVJpSy3Dg==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

su superficie.

d) *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

Cuarto.- El Estudio de Detalle de la parcela sita en calle Pozo Nuevo 68 consta del contenido documental que exige el artículo 19 de la LOUA y 66 del RPU, incorporando así mismo el resumen ejecutivo.

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

Quinto.- En cuanto al procedimiento hay que significar lo siguiente:

El artículo 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía señala que *“en el supuesto de solicitud de iniciativa particular (de los instrumentos de planeamiento), la Administración competente para su tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella y, en todo caso, antes de la aprobación inicial, para que en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución”*.

Por otra parte, 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 Medidas para la Modernización del Gobierno Local, a propuesta del Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con base a lo que señala el artículo 12.2.b de los Estatutos de la GMU publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 100 de 4 de mayo de 2021.

Tras la misma, deberá someterse a información pública y solicitarse los informes sectoriales que procedan, con base a lo preceptuado en el artículo 32.1.2ª de la L.O.U.A

El anuncio de información pública deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de los de la Provincia y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Igualmente, teniendo en cuenta lo que indica el apartado 4 del mismo artículo:

“Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de los terrenos comprendido en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior de ámbito reducido y específico o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración de la información pública en el domicilio que figure en aquellos”.

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 57/2003, de 16 de diciembre de medidas para la modernización del gobierno 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 41 de la LOUA, el acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el BOP e inscribirse previamente en el Registro Municipal de Planeamiento.

Sexto.- Conforme establece el artículo 27 de la LOUA *“El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.*

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

La suspensión se se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

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

HE RESUELTO:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle el Estudio de Detalle y su Resumen ejecutivo de la parcela sita en la calle Pozo Nuevo, 68, a instancia de la promotora Casa del Pozo Nuevo, S.L.U., según proyecto redactado por Culmen Arquitectura S.L.P.

SEGUNDO.- Ordenar la apertura de plazo de información pública por plazo de 20 días, mediante inserción de anuncio en el B.O.P., periódico de gran difusión de los de la Provincia y Tablón de Anuncios así como en el portal de la transparencia y página web del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Código Seguro De Verificación:	VnvxLzsJ02n1FPVJpSy3Dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2021 13:32:54
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/09/2021 14:26:46
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VnvxLzsJ02n1FPVJpSy3Dg==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

TERCERO.- Ordenar que se requieran a los Organismos y Entidades Administrativas los informes/dictámenes sectoriales preceptivos, si procediera.

CUARTO.- Notificar el legal forma al interesado y a los titulares colindantes, a los efectos oportunos.

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:	VnvxLzsJ02n1FPVJpSy3Dg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2021 13:32:54
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/09/2021 14:26:46
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VnvxLzsJ02n1FPVJpSy3Dg==		

