RESOLUCIÓN

Resolución nº: 2376/2021
Fecha Resolución: 23/04/2021

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:

Expte.: 2021/PES_02/000065.- Aprobación Inicial, con determinaciones, del ED DE LAS PARCELAS A1/A y A2 del Sector SR-4 CRTA DE ALMENSILLA 1

Visto los **antecedentes** que se relacionan:

1.- Con fecha 13 de abril de 2021 (R.E. 948) tiene entrada en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo solicitud presentada Dña. Nuria Estefanía Benítez Jiménez, en nombre y representación de SPV Reoco 1, S.L.U., junto a un ejemplar digital del Estudio de Detalle y Resumen Ejecutivo del mismo de las manzanas A1/A y A-2 del Sector Sr-4 del PGOU de Mairena del Aljarafe redactado por LAHUERTA VÁZQUEZ-REINA S.L.P.

2.- Se han de tener en cuenta los siguientes antecedente:

El Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-4 "Carretera de Almensilla 1" del PGOU de Mairena del Aljarafe fue aprobado definitivamente en Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 2 de febrero de 2007 y publicado el 14 de febrero de 2007 e inscrito el Registro de Instrumentos de Planeamiento M-12 A-1613.

El modificado del referido Plan Parcial fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 31 de julio de 2009.

Por Resolución de Alcaldía número 508/2007 de fecha 4 de julio de 2007, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector SR-4 "Carretera de Almensilla 1" del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe. Publicación en BOP 179 de 3 de agosto de 2007. Se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad el documento inicial que fue objeto de modificación aprobada por Resolución de Alcaldía 881/10 de 14 de octubre de 2010.

Con fecha 3/10/2007 se aprobó por Resolución de la Alcaldía 688/07, el proyecto de urbanización del indicado sector.

3.- Que se ha emitido con fecha 14 de abril de 2021 informe favorable por parte de Arquitecta Municipal, que a continuación se transcribe:

1.-DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

Planeamiento de aplicación: **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Análisis del Sector:
PARCELAS A-1/A, A-2. SR-4 "CARRETERA DE ALMENSILLA"
Plan Parcial SR-4 "CARRETERA DE ALMENSILLA", aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 28 de Octubre de 2005.
Plan Parcial SR-4 "CARRETERA DE ALMENSILLA", aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 31de Julio de 2009.
Proyecto de reparcelación del sector SR-4: aprobado DEFINITIVAMENTE por resolución de alcaldía Nº 508/07 de 4 de Julio de 2007.
Proyecto de urbanización del sector SR-4: aprobado DEFINITIVAMENTE por resolución de alcaldía Nº 688/2007 de 3 de Octubre de 2007.
Clasificación del Suelo: **URBANIZABLE ORDENADO.**
Calificación: Incluida en el programa de actuación como:
SR-4. CARRETERA DE ALMENSILLA.
A-1/A, A-2. EDIFICACION ABIERTA.

2.-ANÁLISIS DOCUMENTAL.
Se aportan la siguiente documentación, entendiendo que el análisis se realiza SIN ENTRAR A VALORAR LA IDONEIDAD TÉCNICA DE LOS DOCUMENTOS:

- **ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS A1/A Y A2, SECTOR SR-4 MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**: SIN VISADO COLEGIAL, firmado digitalmente el 13 de Abril de 2021 y aportado el 13 de Abril de 2021

con RG 948.
Arquitecto: LAHUERTA VÁZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P. JUAN M. LAHUERTA CASANOVA.

3.-PARAMETROS URBANISTICOS:

Se informa en base al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe aprobado por pleno municipal de fecha 9 de diciembre de 2003, acuerdo publicado en el B.O.P. De 29 de enero de 2004 junto con sus Normas Urbanísticas (PGOU), así como sus innovaciones posteriores y adaptación del mismo a la LOUA, al texto vigente de la Ley 7/2002 de ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y del RD 2159/1978 por el que se aprueba el reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (RPU).

El Plan Parcial SR-4 "CARRETERA DE ALMENSILLA" en cuanto a Estudios de detalle, regula:
"**Artículo 4 de las Normas y Ordenanzas del Plan Parcial Sector SR-4 Mairena del Aljarafe"** se establece la posibilidad de desarrollar Estudios de Detalle con los siguientes objetivos:

a. Reajustar las alineaciones definidas en el presente Plan.
b. Ordenar los volúmenes de una o varias de las parcelas definidas por este Plan.

En todo caso los Estudios de Detalle que se redacten cumplirán con las limitaciones derivadas del artículo 15.2 de la LOUA.
El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a lo previsto en el artículo 2.6.3. del Plan General de Ordenación Urbanística.

"**Artículo 16 de las Normas y Ordenanzas del Plan Parcial Sector SR-4 Mairena del Aljarafe,** especifica:

Posición de la Edificación en la Parcela.

1. Las edificaciones sobre rasante se situarán en el interior del área de movimiento delimitada en el plano de Alineaciones, Rasantes, Calificación y Alturas.
2. Mediante Estudio de Detalle podrá modificarse la posición y forma del área de movimiento de la edificación, con las siguientes limitaciones:
   a. El Estudio de Detalle afectará como mínimo íntegramente a una de las parcelas definidas en el presente Plan.
   b. La nueva posición y forma del área de movimiento de la edificación deberá garantizar una superficie libre conjunta igual o superior a la definida en el presente Plan.
3. En todo caso las edificaciones se situarán a una distancia mínima de dos tercios de su altura respecto del eje de los viales perimetrales.
4. El espacio libre de parcela se destinará a zonas ajardinadas, deportivas o de ocio al menos en la mitad de su superficie.
5. Las edificaciones se separarán de las más próximas, cuando no sean espacialmente contiguas, al menos dos tercios de la semisuma de las alturas.

4.- ANÁLISIS URBANISTICO:
El Estudio de Detalle afecta a dos parcelas del sector, A-1/A, A-2, cuya calificación asignada por el PP SR-4 de Mairena del Aljarafe es la de EDIFICACION ABIERTA. El objeto del ED es establecer la ordenación de todos los volúmenes edificatorios de las dos parcelas de manera conjunta, distribuir los parámetros urbanísticos asignados por el planeamiento vigente y definir las alineaciones y alturas de la edificación. Esta ordenación pormenorizada permitirá el desarrollo parcial de la edificación en cinco fases edificatorias a ejecutarse de forma independiente o varias en simultaneo. Se determina igualmente la dotación de aparcamientos, los accesos de vehículos a esas dotaciones y los accesos de los vehículos de extinción de incendios a todos los volúmenes edificatorios. Se plantea un volumen de una sola planta destinado a infraestructuras al servicio de la edificación siendo los restantes volúmenes destinados a uso residencial o residencial con terciario en planta baja. El total de viviendas, incluidos los apartamentos derivados del computo del 2x3 de la modificación del Plan Parcial SR-4 en base al Art. 11.30 del PGOU de Mairena del Aljarafe, es 186 unidades de apartamentos y viviendas.
El estudio de detalle agrupa las dos parcelas del Proyecto de Reparcelación del Sector SR-4 y se tramitará la constitución de un Complejo Inmobiliario que regulará la agrupación material de éstas dos parcelas.
En la tramitación se incluirá un documento de concordancia entre el Estudio de Detalle y el Complejo Inmobiliario.
En el ED se definen las áreas de movimiento de todos los edificios que se proyectan y en cada área de movimiento se establece la distribución de los parámetros urbanísticos.

Código Seguro De Verificación:	R6OqxI24n19bSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	23/04/2021 12:01:40
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	23/04/2021 13:40:20
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/R6OqxI24n19bSr/maAv8gw==		

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN									
VOLUMEN	ORDENANZA	USO PORMENORIZADO	OCUPACIÓN	ALTURA	EDIFICABILIDAD		N.º VIV.	N.º APART	N.º PLAZA APAR.
					RESIDENCIAL	TERCIARIO			
1	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	2.396,20 m^2	PB+5	4.790,00m^2	1.415,00 m^2	24	24	84
2	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	1275,20 m^2	PB+5	4.800,00m^2	-	24	24	48
3	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	933,60 m^2	PB+5	4.640,00m^2	-	20	28	48
4	ABIERTA	RESIDENCIAL Y COMPATIBLE	1.198,00 m^2	PB+5	4.120,00m^2	935,00 m^2	18	24	61
5	ABIERTA	INFRAESTRUCTURAS AL SERVICIO DE LA EDIFICACION	1228,50 m^2	PB	750,00m^2	-	-	-	
EDIFICAC. AUXILIARES	ABIERTA	Según Art.21 del Plan Parcial	40,00 m^2	PB	26,00m^2	-	-	-	
TOTAL			7.071,15 m^2		19.126,00m^2	2.350,00m^2	86	100	
					21.476,00 m^2		186		241

5.- CONTENIDO DOCUMENTAL:

El Estudio de Detalle dispone del contenido documental exigido por el artículo 66 del RPU, artículo 19 de la LOUA y el artículo 2.6. ap. 3 de la normativa urbanística del PGOU.
El objeto y finalidad establecidos por el documento urbanístico presentado cumple con las determinaciones que para un Estudio de Detalle se establecen en el artículo 15 de la LOUA y artículo 66 del RPU.

6.- CONCLUSIÓN:

Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la **APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS A1/A Y A2 DEL SECTOR SR-4 DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA),** firmado digitalmente el 13 de Abril de 2021 y aportado el 13 de Abril de 2021 con RG 948, redactado por LAHUERTA VÁZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P. JUAN M. LAHUERTA CASANOVA y su exposición al público para alegaciones por plazo de veinte días.

No obstante, debe subsanarse el documento antes de la aprobación definitiva con lo indicado a continuación:

- Antes de concluir la tramitación del E.D. deberá dar cumplimiento a la ordenanza reguladora sobre presentación de proyectos de obras de edificación, infraestructuras urbanas e instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión y su incidencia en la tramitación de los expedientes.

- Se deberán garantizar todos los servicios urbanos para cada unidad edificatoria.

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 abril de 2021.

6.- El Consejo de Gobierno de la G.M.U., en sesión celebrada el 19/04/2021, acordó proponer al Sr. Alcalde proceda a aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de las parcelas A1/A y A2 del Sector SR-4 Carretera de Almensilla 1.

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 de Detalle tiene por objeto establecer la ordenación de todos los volúmenes edificatorios de las parcelas, A1/A y A2, distribuir los parámetros urbanísticos asignados por el planeamiento vigente y definir las alineaciones y alturas de la edificación. Esta ordenación pormenorizada permitirá el desarrollo parcial de la edificación en distintas fases.

Se determinarán igualmente la dotación de aparcamientos, los accesos de vehículos a esas dotaciones y los accesos de los vehículos de extinción de incendios a todos los volúmenes edificatorios.

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

Cuarto.- El Estudio de Detalle de las manzanas A1/A y A-2 del Sector SR-4 "Carretera de Almensilla 1" tiene el contenido documental que exige el artículo 19 de la LOUA y 66 del RPU, incorporando, así mismo, el resumen ejecutivo.

Se ha procedido al abono de la tasa que establece la Ordenanza Fiscal de aplicación.

No obstante, en el Estudio de Detalle se indica que éste agrupa dos parcelas del Proyecto de Reparcelación del SR-4 y que se tramitará la constitución de un Complejo Inmobiliario que regulará la agrupación material de estas dos parcelas. Así pues, el referido complejo inmobiliario deberá ser autorizado por esta Administración antes de la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle.

Por otra parte, antes de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle deberá acreditarse que el número máximo de viviendas y apartamentos que constan inscritos en las fincas registrales coincidentes con las fincas de resultado A1/A y A-2 del Proyecto de Reparcelación del Sector SR-4 son iguales o superiores a las que plantea el documento de planeamiento o cualquier documento que acredite que no existe inconveniente para su inscripción

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 de los Estatutos de la GMU.

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 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, con determinaciones, el Estudio de Detalle el Estudio de Detalle y su Resumen ejecutivo presentados por SPV Reoco, 1 S.L.U., de las manzanas A1/A y A-2 del Sector Sr-4 "Carretera de Almensilla 1" del PGOU de Mairena del Aljarafe redactado por LAHUERTA VÁZQUEZ-REINA S.L.P, debiendo subsanarse para la aprobación definitiva las deficiencias puestas de manifiesto en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO.- Ordenar se proceda a 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.

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

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:	R6OqxI24n19bSr/maAv8gw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	23/04/2021 12:01:40
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	23/04/2021 13:40:20
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/R6OqxI24n19bSr/maAv8gw==		