

D. JUAN DAMIAN ARAGON SANCHEZ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

CERTIFICO: Que según consta en los antecedentes obrantes en esta Secretaría a mi cargo, el Ayuntamiento Pleno, reunido en sesión ordinaria el día **30 de junio de 2008**, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

5º) APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-13 'LA ZAHURDILLA' DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Se conoce expediente de aprobación definitiva del Plan Parcial SR-13 "La Zahurdilla" del Plan General de Ordenación Urbana.

Tras el debate, **la Corporación**, con el voto a favor de los 11 concejales del PSOE, y los votos en contra de los 6 miembros del PP y los 2 del PA, lo que representa la mayoría absoluta, **aprobó** lo siguiente:

Visto los **antecedentes** que se relacionan:

1.- Por Resolución de Alcaldía 41/2007 de fecha 18 de enero de 2007 se aprobó inicialmente el Plan Parcial del Sector SR-13 "La Zahurdilla".

2.- Que sometido a información pública durante el plazo de un mes, contado a partir del siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia que tuvo lugar el 23 de febrero de 2007 (B.O.P. nº 45) en el periódico el 21 de febrero de 2007 y notificación personal a los interesados, se presentaron las alegaciones que a continuación se relacionan, según consta en el certificado emitido por el Sr. Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 25 de octubre de 2007:

- Avanco Sociedad Anónima de Promoción Inmobiliaria (U-1204) de 29 de marzo de 2007, presentada en la Delegación del Gobierno el 23 de marzo de 2007 (R.E. 41378) .
- Diego Benjumea Camacho de fecha 8 de marzo de 2007 (U-863).
- EXPO-AN, S.A de fecha 28 de marzo de 2007 (U-1183) y entrada en Correos el 23 de marzo de 2007.
- José Benjumea Camacho de fecha 8 de marzo de 2007 (U-864).
- Mairena Desarrollo Inmobiliario, S.L, con entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 22 de marzo de 2007 (U-1089).
- Tres Suertes, C.B. con registro de entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 20 de marzo de 2007 (U-1040).

- Televisión y Técnica, S.L., con entrada en la GMU de fecha 23 de marzo de 2007.(U-1091)

Igualmente, han presentado alegaciones fuera de plazo:

- ACERCOSA de fecha 24 de mayo de 2007 (U-1940)
- LANDSCAPE LARCOVI Proyectos Inmobiliario, S.L. de fecha 11 de junio de 2007
- Promociones Castellano de fecha 9 de abril de 2007 (U-1299).
- Regla Cueto Serna con registro de entrada en la GMU de fecha 24 de mayo de 2007 (U-1913).

Igualmente, constan en el expediente los informes preceptivos:

- Sevillana- Endesa. De 26/02/2007.
- Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la información de 21/02/2007
- Aljarafesa de 12/07/2007
- Gas Natural Andalucía de 12/04/2007/
- Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Sevilla de 11/05/2007.
- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de 26/03/2007.

3.- Que por Resolución de Alcaldía de fecha 4 de diciembre de 2007 se aprobó provisionalmente el Plan Parcial del Sector SR-13.

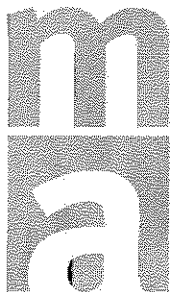
4.- Que remitido a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se emite informe con fecha 4 de abril de 2008 que tiene entrada en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 18 de abril de 2008 (U-2192).

En el citado informe se indica que *"la tramitación seguida por el Ayuntamiento para la resolución definitiva del presente proyecto urbanístico se ha adaptado al procedimiento que establece el art. 32 de la Ley 7/2002"*

En cuanto a la documentación señala *"El proyecto contiene, en líneas generales, la documentación necesaria para su objeto y contenido en relación con lo especificado en el artículo 19 de la Ley 7/2002 y en los artículos 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. No obstante, no se presenta plano donde se delimiten gráficamente las dos unidades de ejecución establecidas ni las etapas de desarrollo del Plan Parcial."*

En cuanto a las determinaciones indica que el proyecto adolece de una serie de deficiencias de índole urbanística y que son:

- "a) No se cumple con la reserva mínima dotacional docente recogida en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Así el artículo 9.3 del referido anexo establece que la reserva para centros docentes en unidades superiores 250 viviendas se calculará multiplicando la dotación de 12 m2s/viv por la*



- cifra tope correspondiente a la unidad de viviendas ordenadas. En este sentido al tratarse de 1294 viviendas se debe prever una reserva de 12 m²s por 2000 vivs, cifra tope de la unidad ordenada; lo que sumaría una reserva docente de 24.000 m²s superior al de 17.000 m²s por el Plan Parcial.*
- b) No se cumplen las determinaciones del art. 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento acerca de la necesidad de reservar un 2% del total de las plazas de aparcamientos previstas en el Plan Parcial. Estas plazas deberán grafarse en los planos de ordenación descriptivos de la red viaria, teniendo en cuenta las dimensiones mínimas de 3,30x4,50 m.*
 - c) No se establece el uso concreto al que se destinará el equipamiento social como se establece en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, que indica que para las unidades residenciales de entre 1000 y 2000 viviendas se debe distinguir, al menos, usos sanitarios y administrativos.*
 - d) No se recoge un plano expresivo de las dos unidades de ejecución delimitadas y de las etapas de desarrollo en el sector.*
 - e) No se recoge en el Estudio Económico-Financiero la cuantificación de los costes de los sistemas generales que se carga en el sector".*

5.- Que por los promotores de la actuación (Inmobiliaria Betancor) se ha presentado documento para aprobación definitiva redactado por el Arquitecto D.. Francisco Pavón Coloma y D. Manuel Donaire Cazorla y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el nº 04/007980-T006 de fecha 12 de junio de 2008.

6.- Que se ha emitido informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 23 de junio de 2008, con el siguiente tenor literal.

"El Plan Parcial fue aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía nº 41/2007 de fecha 18 de enero de 2007.

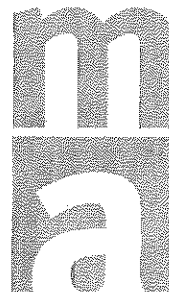
Con fecha 21 de febrero de 2007 se publica en El Correo de Andalucía anuncio de su exposición pública y audiencia a los interesados por plazo de un mes a partir de su publicación en el B.O.P., la cual se produce el 23 de febrero de 2007.

Con fecha 4 de diciembre de 2007 se aprueba provisionalmente.

El 11 de marzo de 2008 tiene entrada en la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el expediente al objeto de que se emita el informe preceptivo previsto en el art. 31.2c de la L.O.U.A. Con fecha 18 de abril de 2008 tiene entrada en esta Gerencia Municipal de Urbanismo el referido informe. En el mismo se ponen de manifiesto las siguientes deficiencias:

- No se presenta un plano donde se delimiten gráficamente ni las dos unidades de ejecución ni las etapas de desarrollo del Plan Parcial.*
- No se cumple la reserva mínima dotacional docente recogida en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.*
- No se cumple la reserva del 2% de las plazas de aparcamientos para minusválidos.*
- No se establece el uso concreto al que se destinará el equipamiento social.*
- No se recoge en el Estudio Económico y Financiero la cuantificación del coste de los sistemas generales que se cargan al sector.*

Se ha presentado nuevo documento íntegro para aprobación definitiva, visado por el Colegio oficial de Arquitectos de Sevilla con el número 04/007980-T006, que incluye y justifica detalladamente el cumplimiento de todos estos aspectos.



El Plan Parcial se ha tramitado integrando los Sistemas Generales adscritos, de acuerdo con los art. 11.10.3 y 8.13 del PGOU.

En estas condiciones, este técnico considera que puede aprobarse definitivamente el Plan Parcial."

7.- Que con fecha 23 de junio de 2008 se emite informe jurídico al respecto.

8.- El asunto ha sido dictaminado por el Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 26 de junio de 2008.

Teniendo en cuenta las siguientes **consideraciones**:

PRIMERO.- En relación a las consideraciones que deben tenerse en cuenta antes de la aprobación definitiva y que se ponen de manifiesto en el informe de la C.P.O.T.U., hemos de indicar que en el informe técnico emitido se señala que *"se ha presentado nuevo documento íntegro para aprobación definitiva, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el nº 04/007980-T006, que incluye y justifica detalladamente el cumplimiento de todos estos aspectos."*

SEGUNDO.- Que el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe establece en el artículo 11.12 de las Normas Urbanísticas entre las obligaciones de los propietarios

"C) Costear y financiar la construcción de los Sistemas Generales Viario, de equipamiento, de espacios libres públicos y de infraestructuras urbanas en la cuantía que se establece en el Estudio Económico Financiero del P.G.O.U.

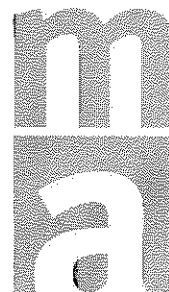
Estas cantidades se abonarán por los propietarios en favor del Ayuntamiento, o de las Compañías de Servicios, en el proceso de tramitación de los instrumentos de ejecución del planeamiento parcial (Proyectos de Compensación o Reparcelación) en el tiempo y forma que establezca el Ayuntamiento o en su defecto de acuerdo con los siguientes plazos:

- 1.- Aval por la cantidad total del 100% de los costes a la aprobación definitiva del Plan Parcial.*
- 2.- 50% de los costes a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.*
- 3.- 50% de los costes a la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación."*

No obstante, se ha formulado propuesta del Sr. Gerente al Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo y de este al Pleno de la Corporación estableciendo nueva forma de abono de los Sistemas Generales.

Por tanto, no será preciso el depósito del aval en la Tesorería de la Gerencia Municipal de Urbanismo del 100% para costear y financiar la ejecución de los Sistemas Generales siempre y cuando previamente se haya aprobado la propuesta formulada por el Sr. Gerente antes referida.

TERCERO.- No se ha depositado el aval del 6% de los costes de urbanización que se refiere el art. 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.



No obstante, entendemos que el presente documento puede dictaminarse favorablemente por el Consejo de Gobierno de la GMU dejando en suspenso su aprobación por el Pleno de la Corporación hasta que previamente se haya depositado el citado aval

CUARTO- El artículo 8.13 del P.G.O.U de Mairena del Aljarafe establece:

"El Ayuntamiento, al aprobar definitivamente los distintos Planes Parciales, adscribirá a cada polígono los terrenos destinados a sistemas generales exteriores al sector para compensar su exceso de aprovechamiento "

Por tanto, en este momento se hace preciso efectuar un acto expreso de adscripción de sistemas generales al Sector SR-13 del P.G.O.U de Mairena del Aljarafe.

QUINTO.- En cuanto al procedimiento hay que decir que:

El presente Plan Parcial deberá someterse a la consideración del Pleno de la Corporación, para aprobación definitiva, a propuesta del Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.2,a de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Posteriormente, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 41 de la LOUA, el acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus normas deberá publicarse en el BOP, debiendo haberse inscrito previamente en el Registro Municipal de Planeamiento

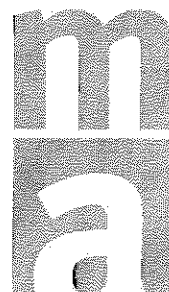
Por todo ello, **se resuelve:**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SR-13 del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe redactado por el Arquitecto D. Francisco Pavón Coloma y D. Manuel Donaire Cazorla, visado por el COAS con el nº 04/007980-T006 de fecha 12 de junio de 2008, una vez se haya depositado el aval a que hace referencia el art. 46 del reglamento de Planeamiento (fundamento de derecho segundo).

SEGUNDO.- Adscribir los sistemas Generales vinculados al Sector SR-13 de conformidad a como aparecen recogidos en el documento de planeamiento aprobado definitivamente.

TERCERO.- Proceder a la inscripción del Plan Parcial del Sector SR-13 en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos Administrativos.


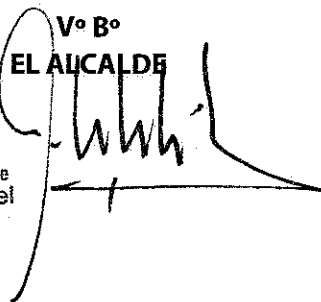
CUARTO.- Proceder a la publicación del acuerdo adoptado en el BOP, debiendo haberse inscrito previamente en el Registro Municipal de Planeamiento.



QUINTO.- Notificar personalmente a los propietarios incluidos en el sector y a los titulares de los terrenos de Sistemas Generales adscritos al acuerdo adoptado.

SEXTO.- Remitir certificado del acuerdo adoptado, así como dos ejemplares del documento de planeamiento debidamente diligenciados, de aprobación definitiva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Y para que conste y surta sus efectos donde convenga, con las advertencias del Art. 206 del R.O.F., expido la presente de orden y con el Vº Bº del Sr. Alcalde Presidente en Mairena del Aljarafe, a 2 de julio de 2008.

 **Vº Bº**
EL ALCALDE

ayuntamiento de
mairena del
aljarafe
Nueva, 21
41927 Mairena
del Aljarafe
Sevilla
Tel. 955 76 89 60
Fax 955 60 97 91

