

**D. JUAN DAMIÁN ARAGÓN SÁNCHEZ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

**CERTIFICO:** Que según consta en los antecedentes obrantes en esta Secretaría, el Ayuntamiento en Pleno, reunido en sesión ordinaria el **21 de septiembre de 2023**, trató entre otros el siguiente punto:

**13º) APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DENOMINADA AUSU-10 "CTRA. DE ALMENSILLA" DEL PGOU.**

Se conoce expediente para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la unidad de ejecución denominada AUSU-10 "Carretera de Almensilla" del PGOU de Mairena del Aljarafe.

No habiendo debate, **la Corporación**, por unanimidad de los 21 miembros que legalmente la componen, **aprobó** lo siguiente:

Visto los **antecedentes** que se relacionan:

1.- Que por parte de Nicob Gestión Inmobiliaria S.L., se presenta con fecha 13 de enero de 2022 en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle del sector AUSU-10 "Carretera de Almensilla" redactado por Arquermo Arquitectos (Javier Cobreros Vime y Rafael Zamorano Flores).

2.- El 7 de septiembre de 2022 tiene entrada en el registro de la GMU con número 2570 el referido Estudio de Detalle modificado y resumen ejecutivo.

En esa misma fecha, con registro de entrada en la GMU, con el número 2587, se vuelve a presentar el indicado Estudio de Detalle modificado, sin incorporar el resumen ejecutivo.

3.- Que por Resolución de Alcaldía núm. 5279/2022, de fecha 27 de septiembre de 2022, se resolvió admitir a trámite y aprobar inicialmente, el estudio de detalle de la unidad de ejecución denominada AUSU-10 CRTA. de Almensilla del PGOU de Mairena del Aljarafe.

Sometido a información pública y audiencia a los interesados por un plazo de 20 días, contados a partir del día siguiente a la publicación en el BOP nº 272 de 24 de noviembre de 2022, no se han presentado alegaciones según consta en el certificado emitido por el Sr. Secretario de fecha 12 de septiembre de 2023.

Código Seguro De Verificación	lAh5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2023 12:23:11
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2023 12:59:59
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lAh5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lAh5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==</a>		



4.- Que se han solicitado los informes sectoriales preceptivos. Así, el de Aljarafesa que tuvo entrada en este Ayuntamiento con fecha 17 de enero de 2023 (R.E. 1464); el informe de la Dirección General de Telecomunicaciones es de fecha 17 de marzo de 2023 (R.E. 744); mientras el de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Andalucía es de fecha 31 de marzo de 2023 (R.E. 12243). El informe de Nedgia se aporta el 15 de diciembre de 2022 (R.E. 3689) No se ha emitido el informe de Sevillana Endesa.

5.- Que con fecha 2 de mayo de 2023 (R.E. 1588) se presenta Estudio de Detalle y Resumen Ejecutivo modificado de la AUSU-10.

6.- Que se ha emitido informe favorable de la Arquitecta Municipal de fecha 7 de septiembre de 2023, que a continuación se transcribe:

*“PLANEAMIENTO:*

*ESTUDIO DE DETALLE: INFORME PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.*

*MOAD.- 2022PPP\_01000002*

*Situación.- AUSU-10. CARRETERA DE ALMENSILLA.*

*Parcela catastral nº.- CARRETERA DE ALMENSILLA 7 A: 9767903QB5396N0001WY.*

*CARRETERA DE ALMENSILLA 7 B: 9767901QB5396N0001UY.*

*CARRETERA DE ALMENSILLA 7 C: 9767902QB5396N0001HY.*

*Solicitante.- FRANCISCO JAVIER COBREROS VIME.*

*Promotor.- NICOB GESTION INMOBILIARIA S.L.*

*Arquitectos.- FRANCISCO JAVIER COBREROS VIME. RAFAEL ZAMORANO FLORES.*

*Estudio de detalle.- ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR AUSU-10.*

*“CARRETERA DE ALMENSILLA”. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)*

*SR. GERENTE:*

*En relación a la APROBACION DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE arriba referenciado, la arquitecta que suscribe informa:*

*1.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.*

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

- Clasificación del Suelo: URBANO.*
- Calificación: Incluida en el programa de actuación como:  
SECTOR AUSU-10. “CARRETERA DE ALMENSILLA”1.*

*2.- ANÁLISIS DOCUMENTAL.*

*Se aportan la siguiente documentación, entendiéndose que el análisis se realiza SIN ENTRAR A VALORAR LA IDONEIDAD TÉCNICA DE LOS DOCUMENTOS:*

Código Seguro De Verificación	lAh5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2023 12:23:11
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2023 12:59:59
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lAh5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lAh5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==</a>		



- ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR AUSU-10 "CARRETERA DE ALMENSILLA" MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA) Y RESUMEN EJECUTIVO DEL MISMO: SIN VISADO COLEGIAL, aportado el 13/01/2022 con RG 94 firmado digitalmente el 10/01/2022.  
Arquitectos: FRANCISCO JAVIER COBREROS VIME. RAFAEL ZAMORANO FLORES.
- ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR AUSU-10 "CARRETERA DE ALMENSILLA" MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA): SIN VISADO COLEGIAL, aportado el 07/09/2022 con RG 2587 y firmado digitalmente el 07/09/2022.  
Arquitectos: FRANCISCO JAVIER COBREROS VIME. RAFAEL ZAMORANO FLORES.
- RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR AUSU-10 "CARRETERA DE ALMENSILLA" MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA): SIN VISADO COLEGIAL, aportado el 07/09/2022 con RG 2570 y firmado digitalmente el 07/09/2022.  
Arquitectos: FRANCISCO JAVIER COBREROS VIME. RAFAEL ZAMORANO FLORES.
- ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR AUSU-10 "CARRETERA DE ALMENSILLA" MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA): SIN VISADO COLEGIAL, aportado el 02/05/2023 con RG 1588 y firmado digitalmente el 02/05/2023.  
Arquitectos: FRANCISCO JAVIER COBREROS VIME. RAFAEL ZAMORANO FLORES.
- RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR AUSU-10 "CARRETERA DE ALMENSILLA" MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA): SIN VISADO COLEGIAL, aportado el 02/05/2023 con **RG 1588** y firmado digitalmente el 02/05/2023.  
Arquitectos: FRANCISCO JAVIER COBREROS VIME. RAFAEL ZAMORANO FLORES.
- INFORMES SECTORIALES:
  - ENERGIA ELECTRICA: No se ha emitido informe en plazo.
  - ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO: ALJARAFESA: Aportado el 17/01/2023 con RG 1464. Indica sus condicionantes técnicos y plano.
  - GAS: NEDGIA: Aportado el 15/12/2022 con RG 3689. Indica sus condicionantes técnicos y plano.
  - INFRAESTRUCTURAS VIARIAS: Aportado el 31/03/2023 con RG 12243. Favorable condicionado debiendo atenderse todas sus indicaciones y/o correcciones.
  - TELECOMUNICACIONES: Aportado el 17/03/2023 con RG 744. Favorable atendiendo a la a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

### 3.- PARAMETROS URBANISTICOS:

Código Seguro De Verificación	lAh5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2023 12:23:11
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2023 12:59:59
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lAh5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lAh5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==</a>		



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.

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía 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 Estudio de Detalle afecta a tres parcelas catastrales de la Ctra. De Almensilla nº 7 A, 7B, 7C de Mairena del Aljarafe, el proyecto de reparcelación deberá depurar las diferencias superficiales que existen entre las parcelas catastrales y las fincas que se indican en el estudio de detalle:


- Clasificación del Suelo: URBANO.
- Calificación: Incluida en el programa de actuación como: SECTOR AUSU-10. "CARRETERA DE ALMENSILLA"1.
- Parcelas catastrales nº:
  - CARRETERA DE ALMENSILLA 7 A: 9767903QB5396N0001WY.(finca n.º 2)
  - CARRETERA DE ALMENSILLA 7 B: 9767901QB5396N0001UY.(finca n.º 3)
  - CARRETERA DE ALMENSILLA 7 C: 9767902QB5396N0001HY.(finca n.º 1)
- Superficie de las parcelas:
  - CARRETERA DE ALMENSILLA 7 A: 427´00 m2.
  - CARRETERA DE ALMENSILLA 7 B: 1.701´00 m2.
  - CARRETERA DE ALMENSILLA 7 C: 1.388´00 m2.

**Total:** Superficie de las tres parcelas catastrales (contempla las tres parcelas): **3.516´00 m<sup>2</sup>**.

Viarío público. Propiedad municipal. Superficie 321m2.

Finca 1	1.620,00 m2	37,84%
Finca 2	480,00 m2	11,21%
Finca 3	1.860,00 m2	43,45%
Viarío público	321,00 m2	7,50%
Total	4.281,00 m2	

- Superficie del estudio de detalle (contempla la parcela residencial y el viario público, superficies en base a levantamientos planimétricos): 3.608´00 m<sup>2</sup> + 673´00 m<sup>2</sup>.
- Objeto del estudio de detalle: definición de los volúmenes y cumplimiento del programa de actuación.

Código Seguro De Verificación	1Ah5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2023 12:23:11	
Observaciones	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2023 12:59:59	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1Ah5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==	Página	4/8	

#### 4.- ANÁLISIS URBANÍSTICO:

De acuerdo con los objetivos marcados por la ficha de planeamiento del Sector en el Plan General, concretamente el Programa de Actuación, el suelo residencial obtenido se integrará en la expansión urbana prevista en el vecino Sector SR-8; éste sector envuelve completamente a la actuación AUSU-10 determinando no sólo sus nuevas alineaciones exteriores sino también el tratamiento y carácter de las nuevas edificaciones.

Las edificaciones previstas en la ordenación vecina (grandes manzanas con bloques compactos de tipología abierta de hasta seis plantas de altura) son perfectamente compatibles con la normativa del AUSU-10, siendo además una solución volumétrica aconsejable dado el contexto espacial.

El Estudio de Detalle plantea la ordenación de un único edificio que concentrará todo el volumen permitido y que se dispondrá de forma aislada en una única parcela residencial; las condiciones generales de la edificación permiten que el edificio se alinee con las alineaciones exteriores aunque deba separarse de los linderos privados.

El Estudio de Detalle define una única parcela edificable de uso residencial que comprende toda la superficie neta disponible y una parcela de cesión de viario en la que se desarrollará la sección tipo de viario, carril bici y acerado que marca en el proyecto de urbanización del sector SR-8.

Las condiciones impuestas en el informe precedente de la aprobación inicial eran:

- Procede recabar informes sectoriales de las compañías suministradoras y la Delegación con competencias en carreteras de la Junta de Andalucía.
- 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.


#### 5.- CONCLUSIÓN:

Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR AUSU-10 "CARRETERA DE ALMENSILLA" MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA) redactado por los arquitectos FRANCISCO JAVIER COBREROS VIME y RAFAEL ZAMORANO FLORES, aportado el 02/05/2023 con RG 1588 y firmado digitalmente el 02/05/2023, APROBADO INICIALMENTE por resolución de Alcaldía 5279/2022 de 27/09/2022, con información pública y la notificación personal a los interesados, siempre que adquiera eficacia jurídica tras su publicación en el BOP. (1 mes)."

7.- Que se ha emitido informe jurídico al respecto que consta en el expediente.

8.- El asunto ha sido visto en el Consejo de Gobierno de la GMU celebrado el día 18 de

Código Seguro De Verificación	1Ah5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2023 12:23:11
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2023 12:59:59
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1Ah5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1Ah5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==</a>		



septiembre de 2023.

Teniendo en cuenta las siguientes **consideraciones**:

PRIMERO.- Que se han corregido las deficiencias que se pusieron de manifiesto en la resolución de aprobación inicial y se han incorporado las determinaciones señaladas en los informes sectoriales, según consta en el informe de la Arquitecta Municipal.

SEGUNDO.- Dado que en el trámite de información pública no se han presentado alegaciones, según consta en el certificado emitido por el Sr. Secretario y al que hemos hecho referencia en los antecedentes de esta Propuesta, nos remitimos en todos sus aspectos al informe jurídico emitido con motivo de la aprobación inicial del presente documento de planeamiento.

No obstante, hemos de indicar, como también se ha señalado en los antecedentes, que se han emitido los informes sectoriales a excepción del de Sevillana Endesa. A este indicar que el artículo 80 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas establece:

*“Salvo disposición expresa en contrario, los informes serán facultativos y no vinculantes.*

*2. Los informes serán emitidos a través de medios electrónicos y de acuerdo con los requisitos que señala el artículo 26 en el plazo de diez días, salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor.*


*3. De no emitirse el informe en el plazo señalado, y sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora, se podrán proseguir las actuaciones salvo cuando se trate de un informe preceptivo, en cuyo caso se podrá suspender el transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento en los términos establecidos en la letra d) del apartado 1 del artículo 22.*

*4. Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones.*

*El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución”*

De este precepto podemos extraer las siguientes conclusiones y es, en primer lugar, que los informes con carácter general deben ser emitidos, firmados y remitidos al órgano que lo solicita en el plazo de 10 días. En todo caso la ley permite que se puedan proseguir las

Código Seguro De Verificación	1Ah5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2023 12:23:11
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2023 12:59:59
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1Ah5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1Ah5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==</a>		



actuaciones una vez transcurrido el plazo sin emisión de informe ya que los procedimientos administrativos tienen como fin el interés público y este no puede verse perturbado por la tardanza en la emisión de informes.

Así pues, entendemos que no existe inconveniente para continuar con la tramitación.

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

1.- Que se han seguido hasta el momento los trámites establecidos legalmente, quedando pendiente de cumplimentar la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que corresponde al Pleno de la Corporación, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local a propuesta del Consejo de Gobierno de la GMU conforme a lo que determinan sus estatutos.

2.- Dicho acuerdo deberá comunicarse a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3.- El acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el BOP, previa inscripción en el Registro Municipal de Planeamiento.


Por todo lo anterior, **se resuelve:**

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle y su Resumen Ejecutivo de la unidad de ejecución denominada AUSU-10 "CRTA. DE ALMENSILLA" del PGOU de Mairena del Aljarafe, redactado por Arquermo Arquitectos (D. Javier Cobreros Vime y D. Rafael Zamorano Flores), con Registro de Entrada nº 1588 de 2 de mayo de 2023 en la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**SEGUNDO.-** Proceder a la inscripción del Estudio de Detalle en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos Administrativos.

**TERCERO.-** Dar traslado del acuerdo adoptado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.


**CUARTO.-** Notificar personalmente a los propietarios el acuerdo adoptado.

Código Seguro De Verificación	lAh5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2023 12:23:11	
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2023 12:59:59	
Observaciones		Página	7/8	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lAh5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/lAh5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==</a>			

**QUINTO.-** Publicar el acuerdo adoptado en el BOP, en la página web de la GMU y en el Portal de la Transparencia del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, una vez se haya procedido a la inscripción del documento del Estudio de Detalle en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos

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 de Mairena del Aljarafe.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	1Ah5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/09/2023 12:23:11	
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2023 12:59:59	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/8	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1Ah5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1Ah5Ei+tvjq1NYX6EnZLGw==</a>			