

**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 **19 de septiembre de 2024**, trató entre otros el siguiente punto:

**13º) APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R8 DEL SECTOR SR-3 "CAMINO DE LAS GRANADILLAS".**

Se conoce expediente de aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Manzana R8 del Sector SR-3 "Camino de las Granadillas".

No habiendo debate, la Corporación, con los votos a favor de los 8 miembros del PSOE, los 6 del PP, los 2 de VOX, el del edil de Mairena Decide, y la concejala no adscrita, y la abstención de los 3 miembros de Con Podemos-IU, **aprobó** lo siguiente:

Visto los **antecedentes** que se relacionan:

1.- Que por parte de D. Ángel Santiago Carvajal Padilla, en nombre y representación de Vía Ágora Buildings S.L, se presenta con fecha 22 de mayo de 2024 (R.E 1556) en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle de las parcelas R8\_1, R8\_2 y R8\_3 y R8\_4 del sector Sr-3 "Camino de las Granadillas" de Mairena del Aljarafe redactado por la Arquitecta Sonsoles Abe-Illa Torán, sin visar.


Tras el informe emitido por la Arquitecta Municipal, por Resolución de Alcaldía nº: 291/2023 de fecha 14 de junio de 2023 se efectuó requerimiento de documentación complementaria que se presenta el 1 de febrero de 2024 (RE-3159).

El 14 de junio de 2024 se emite informe de la Arquitecta Municipal en el que se informa que se le debe requerir documentación complementaria que es aportada el 8 de julio de 2024 (R.E. 2186)

2.- Que se ha procedido al abono de la tasa correspondiente con fecha 22 de mayo de 2024.

3.- Que por Resolución de Alcaldía n.º 9302/2024 de fecha 22 de julio de 2024, se ha resuelto admitir a trámite y aprobar inicialmente, el Estudio de Detalle y su Resumen Ejecutivo de

Código Seguro De Verificación	8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/09/2024 11:11:09
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 10:01:47
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==</a>		



las parcelas R8\_1, R8\_2 y R8\_3 y R8\_4 del sector Sr-3 "Camino de las Granadillas" de Mairena del Aljarafe.

Que, sometido a información pública durante 20 días hábiles, contados a partir del siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, que se produjo en el BOP nº 149 de 1 de agosto de 2024, Tablón de Anuncios, portal de la transparencia y página web del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe no se han presentado alegaciones, según consta en el certificado emitido por el Sr. Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 9 de septiembre de 2024

4- Que se ha emitido informe favorable de la Arquitecta Municipal de fecha 10 de septiembre de 2024, con el siguiente tenor literal:

*"Estudio de Detalle, redactado por la arquitecta D<sup>a</sup>. Sonsoles Abella Torán, sin visado. Registro num. 1.556 de fecha 22 de mayo de 2024.*

*Estudio de Detalle, redactado por la arquitecta D<sup>a</sup>. Sonsoles Abella Torán, sin visado. Registro num. 2186 de fecha 8 de julio de 2024.*

*El Estudio de Detalle se redacta por iniciativa y encargo de VIA AGORA BUILDINGS S.L. como propietarios de las parcelas R8\_1, R8\_2, R8\_3 y R8\_4 del Sector SR-3 "Camino de las Granadillas" de Mairena del Aljarafe.*

*Se encuentra en tramitación la agregación de las cuatro parcelas citadas en el Expediente de Agregación de parcelas 2024/PES\_02/000444.*

**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 la parcela R8 del SR-3 "Camino de las Granadillas" de Mairena del Aljarafe.*

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** Urbanizable.

**CALIFICACIÓN DEL SUELO:** Residencial plurifamiliar.


**REF. CATASTRAL:** 9369501QB5396N0001PY.

**SUPERFICIE DE PARCELA CATASTRAL:** 17.575,00 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE DE PARCELA REGISTRAL:** 17.536,61 m<sup>2</sup>.

**OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:** Ordenación de volúmenes.

Código Seguro De Verificación	8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/09/2024 11:11:09
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 10:01:47
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==</a>		



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, tiene la finalidad de ordenar el nuevo volumen edificable máximo asignado a la parcela resultante del Proyecto de Agregación.*

*Estableciendo los siguientes objetivos:*

- *Establecer la ordenación de los volúmenes de los edificios a implantar.*
- *Distribuir el número de viviendas máximo entre dichos bloques.*
- *Distribuir la edificabilidad máxima.*
- *No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario.*

*En virtud de lo cual, queda justificada la necesidad de dicho Estudio de Detalle y su objeto.*

*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.*

*El contenido del Estudio de Detalle es el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para su tramitación:*


*Memoria.*

- *Información.*
- *Ordenación.*

*Planos.*

- *Planos de Información.*
- *Planos de Ordenación.*

*Resumen Ejecutivo.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/09/2024 11:11:09	
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 10:01:47	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==</a>			


### OBSERVACIONES

*Dada las dimensiones de la parcela que se ordena, así como el gran número de viviendas a desarrollar en ella, se informa que, para el desarrollo de la parcela:*

*En virtud del artículo 295 del Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía: "El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello será necesaria la presentación del proyecto de ejecución de obras referido a la fase de que se trate".*

### Determinaciones de la ordenación:

CARACTERÍSTICAS Y ORDENANZAS PARTICULARES – PARCELA R8	
DENOMINACIÓN	R8
SUPERFICIE	17.536,61 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	27.720,00 m <sup>2</sup>
Nº MÁX VIVIENDAS	231
USOS VIV+APARTAMENTOS (art 11.30)	167 viviendas + 96 apartamentos
CONDICIONES DE USO	Residencial con tipología de Viviendas Plurifamiliares
USOS COMPATIBLES	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terciario: hospedaje, comercio, oficinas y talleres artesanales.</li> <li>2. Dotaciones y servicios públicos: guarderías hasta 30 plazas y residencia de ancianos hasta 50 plazas.</li> <li>3. Espacios Libres: parques y jardines</li> <li>4. Infraestructuras viarias y de servicios técnicos</li> </ol>
TIPOLOGÍA	Dentro de esta zona, se permite la implantación de las siguientes tipologías: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vivienda plurifamiliar en Bloque Aislado.</li> </ol>
CONDICIONES DE PARCELA	Parcela mínima → 2.000 m <sup>2</sup> Longitud mínima del lindero frontal → 20 m
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	La ubicación de las edificaciones dentro de las parcelas es libre. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia mínima equivalente a un tercio de su altura. En cada planta, las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de un tercio de su altura, excepto de los linderos de fachada, en que esta separación se medirá a partir del eje de la calle correspondiente, pudiendo en consecuencia llegar a materializarse sobre la alineación exterior. En el caso de no llevar la fachada de la edificación al límite de parcela, éste se deberá materializar mediante un cerramiento mixto formado por valla de fábrica de 1m de altura máxima y Celosía o reja permeable hasta un máximo de 2,20m de altura.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se establece fondo máximo edificable
OCUPACIÓN DE LA PARCELA	Se podrá ocupar un 50% de la parcela sobre rasante a excepción de la Planta Baja para uso comercial, cuya ocupación máxima podrá llegar al 70% de la parcela.  La ocupación bajo rasante podrá ser, como máximo, del 70%, ya que mantener el 50% permitido sobre rasante para uso vivienda dificultaría el correcto funcionamiento de los usos permitidos bajo rasante: aparcamientos y trasteros. De esta manera se igualaría el porcentaje permitido por el Plan Parcial en el caso de uso Comercial en Planta Baja.

Código Seguro De Verificación	8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/09/2024 11:11:09	
Observaciones	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 10:01:47	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==	Página	4/6	

<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO</b>	La edificabilidad máxima por parcela, incluyendo las edificaciones auxiliares, será la definida en el Plano de ESTRUCTURA URBANÍSTICA Y ZONIFICACIÓN para cada manzana.
<b>ALTURA DE LA EDIFICACIÓN</b>	La edificación no podrá superar una altura de cuatro plantas (PB+3) ni una altura de cornisa de catorce (14) metros.
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	La composición de las fachadas será libre dentro del cumplimiento de los criterios generales del PGMOU. Los materiales y colores serán, en general, adecuados al entorno, prohibiéndose los azulejos en fachada excepto para rotulación, numeración o decorativos con una superficie máxima de 0,50 m <sup>2</sup> . Se permiten las cubiertas con azotea plana a la andaluza, y las cubiertas de tejados inclinados, con una pendiente máxima de 30º. En cuanto materiales de acabado, no se admitirán en general el fibrocemento de tono gris, plástico o chapas galvanizadas sin pintar.
<b>DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS</b>	Será de aplicación el artículo 5,44 del PGMOU. Según este, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m <sup>2</sup> construidos de vivienda con un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda. En lo referente a dichos aparcamientos se aplicará lo establecido en los artículos 6.64 al 6.70 ambos inclusive del citado PGMOU. Estas se resolverán bajo rasante de forma agrupada.

**CONCLUSIÓN:**

*Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE redactado por la arquitecta D<sup>a</sup>. Sonsoles Abella Torán, sin visado. Registro num. 2186 de fecha 8 de julio de 2024.”*

5- Que se ha emitido informe jurídico de la Arquitecta Municipal de fecha 10 de septiembre de 2024.


**Fundamentos de derecho**

PRIMERO.- 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 este informe, nos remitimos en todos sus aspectos al informe emitido por la que suscribe con motivo de la admisión a trámite y aprobación inicial del presente Estudio de Detalle.

Según la Arquitecta Municipal, no procede recabar los informes de las compañías suministradoras.

SEGUNDO.- En cuanto al procedimiento hay que significar que se han seguido hasta el momento los trámites establecidos legalmente.

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/09/2024 11:11:09	
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 10:01:47	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==</a>			

El acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el BOP, previa inscripción en el Registro Municipal de Planeamiento y otorgarle la publicidad a que se refiere el artículo 82 de la LISTA.

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

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle y su Resumen de la actuación urbanística denominada parcelas R8\_1, R8\_2 y R8\_3 y R8\_4 del sector Sr-3 "Camino de las Granadillas" de Mairena del Aljarafe, redactado por la Arquitecta Sonsoles Abella Torán.

**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.-** Comunicar el acuerdo adoptado a los Departamentos de Planeamiento y Gestión y Licencias de obras de la GMU.

**QUINTO.-** Ordenar la publicación del 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.

Código Seguro De Verificación	8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	26/09/2024 11:11:09
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	26/09/2024 10:01:47
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8hgqeqjGGZ9KiDuqrl/2Fg==</a>		

