



RESOLUCIÓN

Resolución nº: 2374/2018
Fecha Resolución: 27/11/2018

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.:PLANEAMIENTO/ED/005-2018.- Aprobación inicial del Estudio de Detalle de la parcela M24 de la UE-2 del Sector SR-11 CAMINO DE GELVES

Visto los **antecedentes** que se relacionan:

1.- Que con fecha 28 de septiembre de 2018 (R.E. 2035) tiene entrada en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo Estudio de Detalle de la parcela M-24 del Plan Parcial SR-11 "Camino de Gelves" de Mairena del Aljarafe a instancias de SVQ Reoco 1, S.L.U., según proyecto redactado por Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.

2.- Que con fecha 6 de noviembre de 2018 se emite informe por parte de la Arquitecta Municipal con el siguiente tenor literal:

1.-DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

- *Planeamiento de aplicación: PLAN PARCIAL SR-11 "CAMINO DE GELVES".*

- *Clasificación del Suelo: URBANO CONSOLIDADO.*

- *Calificación: Incluida en el programa de actuación como: SR-11 CAMINO DE GELVES.*

M-24: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE TIPO 2.

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

- *Análisis del Sector:*

La parcela M-24 pertenece a la UE-2 del SR-11:

- *Plan Parcial SR-11 "Camino de Gelves": aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 28 de Octubre de 2005. Publicado en el BOP nº 56 de 10 de Marzo de 2006.*

- *Proyecto de reparcelación de la UE-2 del sector SR-11: aprobado definitivamente por resolución de Alcaldía nº 871/06, el 29 de noviembre de 2006. Publicado en el BOP nº 06 de 09 Enero de 2007.*

- *Proyecto de urbanización: aprobado definitivamente por resolución de alcaldía 397/06 el 12 de Junio de 2006.*

- *Acta de recepción de urbanización de fecha 24 de Abril de 2009.*

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 EN PLAN PARCIAL SR-11 "CAMINO DE GELVES", SEGUNDA FASE DEL COMPLEJO ARQUITECTÓNICO EN LA MANZANA 24 DE LA U.E. 2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR SR-11, "CAMINO DE GELVES" MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA): SIN VISADO COLEGIAL, aportado el 28 de Septiembre de 2018 con RG 2035.*

Arquitectos: EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

José Luis López de Lemus Dguez.-Adame.

Luis Ybarra Gutiérrez.

3.-ANÁLISIS URBANÍSTICO:

El Estudio de Detalle afecta a una fracción de la parcela M-24 del SR.11 "CAMINO DE GELVES" de Mairena del Aljarafe:

- *Clasificación del Suelo: URBANO CONSOLIDADO.*

- *Calificación: Incluida en el programa de actuación como: SR-11 CAMINO DE GELVES.*

M-24: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE TIPO 2.

- *Parcela catastral nº: 1269201QB6316N0....*

- *Superficie de parcela: 15.084'00 M².*

- *Superficie del estudio de detalle (2ª fase): 5.583'00 M² (SEGÚN TOPOGRÁFICO).*

- *Objeto del estudio de detalle: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE UNA PARTE DE LA PARCELA Y PROPONER VIVIENDAS EN ÁTICO.*

Código Seguro De Verificación:	M5/w2rj9zz/vJqdTlzz/PA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/11/2018 14:25:46
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/11/2018 14:08:23
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/M5/w2rj9zz/vJqdTlzz/PA==		





1/ El Plan Parcial SR.11 "CAMINO DE GELVES" en el Punto 8 de su Memoria "Objetivos, criterios de ordenación y justificación de las soluciones propuestas", establece las siguientes determinaciones:

"El Plano ORD-14 contiene una imagen final de ordenación, fruto de la aplicación de las determinaciones del Plan Parcial. La ordenación que se contiene en el mismo, no es la única posible. Su objetivo es establecer criterios de ordenación de la edificación y de los espacios libres, que cuenten con el visto bueno municipal y que dirijan el futuro desarrollo edificatorio. La representación de la edificación que el mismo se hace, no tiene carácter normativo. Debe entenderse sólo como directriz de ordenación de la edificación y de los espacios libres de las manzanas. Por esta razón, al no tener carácter de área de movimiento, no se incluye acotado de la representación que se hace de la edificación. Los Proyectos de Edificación que desarrollen las manzanas de este Plan Parcial, deberán seguir los criterios de ordenación de la edificación y espacios libres contenidos en el plano ORD-14, pudiendo efectuar la discretización y dimensionado de la edificación, de la forma que estimen más conveniente.

No obstante todo lo anterior, al no agotar la ordenación del plano ORD-14 todas las posibilidades de ordenación que pueden proponerse en aplicación de las determinaciones del Plan Parcial, los proyectos de edificación podrán contener una ordenación distinta a la que se establece en el plano ORD-14.

En esos casos, y al modificar las directrices de ordenación que se aprueban con este Plan Parcial, será necesario tramitar previa o simultáneamente, Estudio de Detalle que contenga la nueva ordenación de volúmenes que se pretenda".

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

2/ El Estudio de Detalle redactado establece:

El objeto del documento es la redacción de Estudio de Detalle de la parcela M-24 del Plan Parcial del Sector SR-11 "Camino del Gelves" de Mairena del Aljarafe que afecta a la Fase 2ª de la parcela, no siendo objeto de este Estudio de Detalle la Fase 1ª edificada desde 2009.

Dicha modificación se debe a que el nuevo propietario de la parcela prevé una ordenación distinta de la misma bajo otros criterios sobre el producto residencial a construir. Por ello, se plantea una composición volumétrica distinta a la que plantea el Plan Parcial cumpliendo en su totalidad los requisitos que dicho Plan propone.

La ordenación volumétrica propuesta, se ajusta a lo establecido en el apartado 8 de la memoria del Plan Parcial de Ordenación, pretendiéndose proyectar un modelo de manzana que contribuya al modelo de ciudad, siempre en el marco normativo de Plan Parcial y del PGOU, según los siguientes criterios:

- Se plantean, al igual que en el Plan Parcial, dos cuerpos volumétricos en torno a los que se desarrolla la propuesta de viviendas plurifamiliares, aunque estos son modificados en ordenación y forma respecto a la propuesta del Plan Parcial.
- Se elabora una propuesta de volúmenes con vértices rectos a diferencia del Plan Parcial en el que uno de los volúmenes plantea una curva para adaptarse a la forma de la manzana.
- La nueva reordenación de los volúmenes edificatorios permite modificar respecto del Plan Parcial el espacio intermedio entre ambos bloques, manteniéndose en igual proporción.
- Por otra parte, esta tipología proyectada de bloque con una crujía de entre 12 y 14 metros, permite generar una mayor amplitud de espacios libres de parcela contribuyéndose así al mantenimiento de la proporción de estos espacios respecto de los volúmenes edificatorios.
- El modelo tipológico planteado se caracteriza por ser a su vez eficiente y sostenible.
- Se proponen áticos que ayudan a conformar y consolidar el volumen edificatorio.

En este sentido, se informa que dichas determinaciones están amparadas en el Plan Parcial SR.11 "CAMINO DE GELVES".

4.- CONCLUSIÓN:

Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la **APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN PLAN PARCIAL SR-11 "CAMINO DE GELVES", SEGUNDA FASE DEL COMPLEJO ARQUITECTÓNICO EN LA MANZANA 24 DE LA U.E. 2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR SR-11, "CAMINO DE GELVES" MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)** redactado por EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P. / José Luis López de Lemus Dguez./Adame y Luis Ybarra Gutiérrez, SIN VISADO COLEGIAL, aportado el 28 de Septiembre de 2018 con RG 2035 y su exposición al público para alegaciones por plazo de veinte días.

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

Código Seguro De Verificación:	M5/w2rj9zz/vJqdTlzz/PA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/11/2018 14:25:46	
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/11/2018 14:08:23	
Observaciones		Página	2/4	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/M5/w2rj9zz/vJqdTlzz/PA==			



AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
PATRIMONIO
SERVICIOS GENERALES

4.- Con fecha 14 de noviembre de 2018 la Vicepresidenta de la GMU informa favorablemente al respecto y formula propuesta al Consejo de Gobierno de la misma.

5.- El Consejo de Gobierno de la G.M.U., en sesión celebrada el 19/11/18, formula propuesta al Sr. Alcalde para que proceda a aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela denominada M-24 de la UE-2 del Plan Parcial del Sector SR-11 "Camino de Gelves" condicionando su aprobación a que se aporte el Resumen Ejecutivo del mismo, según lo establecido en el artículo 19.3 de la LOUA y se proceda al abono de las tasas correspondientes para su tramitación.

6.- Que con fecha 21 de noviembre de 2018 se ha presentado en el R.E. de la GMU, con el n.º 2418, Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle y se han abonado las tasas correspondiente, dándose cumplimiento al acuerdo del Consejo de Gobierno de la GMU.

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 la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, en lo que sea compatible con la misma.

Segundo.- El presente Estudio tiene por objeto el establecimiento de las alineaciones y volúmenes que puedan reubicar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones urbanísticas del P.G.O.U vigente, considerando una ordenación distinta -composición volumétrica- a la planteada en el Plan Parcial, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 15 de la LOUA, en el que se establece:

1.-"Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar alguna de las determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos 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."

Tercero.- El presente Estudio de Detalle tiene el contenido documental que exige el artículo 19 de la LOUA y 66 del RPU, excepto el resumen ejecutivo a que se refiere el apartado 3 del artículo 19.3 de la LOUA, que deberá ser aportado con carácter previo al trámite de información pública.

Cuarto.- No se han abonado las tasas conforme a lo previsto en las Ordenanzas fiscales correspondientes.

Quinto.- 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 10.2.b de los Estatutos de la GMU publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 35 de 12 de febrero de 2004.

Tras la misma, deberá someterse a información pública y solicitarse los informes sectoriales si procedieran, de acuerdo 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 apart. 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

Código Seguro De Verificación:	M5/w2rj9zz/vJqdTlzz/PA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/11/2018 14:25:46 27/11/2018 14:08:23
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/M5/w2rj9zz/vJqdTlzz/PA==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
PATRIMONIO
SERVICIOS GENERALES

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 de acuerdo 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.

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 de la parcela M24 correspondiente a la UE-2 del Sector SR-11 “Camino de Gelves” según proyecto redactado por Eddea Arquitectura y Urbanismo, 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 del Ayuntamiento (físico y electrónico), así como en el portal de la transparencia y página web del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

TERCERO.- Ordenar se proceda a la notificación personal a los propietarios afectados.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Antonio Conde Sánchez

Doy fe, el Secretario General

Código Seguro De Verificación:	M5/w2rj9zz/vJqdTlzz/PA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	27/11/2018 14:25:46	
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	27/11/2018 14:08:23	
Observaciones		Página	4/4	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/M5/w2rj9zz/vJqdTlzz/PA==			