



RESOLUCIÓN

Resolución nº: 2278/2016
Fecha Resolución: 17/11/2016

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**:

Aprobación Inicial del Estudio de Detalle de la manzana M-20 del sector SR-11 "Camino de Gelves" del PGOU de Mairena del Aljarafe

Examinado el documento para aprobación inicial del Estudio de Detalle de la manzana M-20 del sector SR-11 "Camino de Gelves" del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

Teniendo en cuenta los **antecedentes** que se relacionan:

1.- Que con fecha 7 de noviembre de 2016 (R.E. 2270) tiene entrada en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo Estudio de Detalle de la parcela M-20 del sector SR-11 de Mairena del Aljarafe a instancia de Promociones Habitat S.A., según proyecto redactado por la U.T.E Gabriel Verd Gallego y Buró4 Arquitectos S.L.P.

2.- Que con fecha 8 de noviembre de 2016 se emite informe por parte de la Arquitecta Municipal con el siguiente tenor literal:

“• *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.*

• *Plan Parcial SR.11 “Camino de Gélves”, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 28 de Octubre de 2005. Publicado en el BOP nº56 de 10 de marzo de 2006.*

ANÁLISIS TÉCNICO: *El Estudio de Detalle afecta la parcela M.20 del SR.11 “Camino de Gélves” de Mairena del Aljarafe.*

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: *Urbano consolidado.*

CALIFICACIÓN DEL SUELO: *Residencial Plurifamiliar Libre Tipo 2.*

REF. CATASTRAL: *1170901QB6317S0001BA.*

SUPERFICIE DE PARCELA: *9.499,00 m2.*

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

1/ El Plan Parcial SR.11 “Camino de Gélves” 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

Código Seguro De Verificación:	viAThCod/O0r4FRKr1D8Nw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	17/11/2016 13:02:39
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	17/11/2016 11:41:42
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





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:

a/ Un modelo de manzana diferente motivado en:

Deseo de proyectar “viviendas pasantes”.

Dotar a las estancias de doble ventilación e iluminación natural.

Evitando estancias interiores a patios, y por lo tanto con todas las estancias vivideras exteriores a fachada.

Esta tipología de bloque con cruja de entre doce (12) y catorce (14) metros, genera por otra parte una mayor amplitud de espacios libres de parcela. Un modelo tipológico más eficiente y sostenible, que el tradicional bloque “H” en patio.

Un nuevo modelo de construcción de ciudad, evitando los bloques compactos aislados.

b/ La nueva composición volumétrica podrá disponer por encima de la altura máxima remates de escalera y/o castilletes de forma libre, sin exigir ningún retranqueo específico (dado que no existen limitaciones al respecto en los artículos 69 y 70 del Plan Parcial SR.11).

En este sentido, se informa que dichas determinaciones están amparadas en el Plan Parcial SR.11 “Camino de Gélves” y en la aplicación del criterio interpretativo recogido en el Informe jurídico de fecha 26 de Octubre de 2016.

CONCLUSIÓN: Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE redactado por UTE Gabriel Verd Gallego y Buró 4 Arquitectos S.L.P., sin visado, registro num.2270 de fecha 7 de Noviembre de 2016, y su exposición al público para alegaciones por plazo de veinte días.”

3.- Que con fecha 08 de noviembre de 2016 se han abonado las tasas conforme las Ordenanzas Fiscales.

4.- Que se ha emitido informe jurídico al respecto.

5.- El Consejo de Gobierno de la G.M.U, en sesión celebrada el 14 de noviembre de 2016, formuló propuesta al Sr. Alcalde para la aprobación inicial del Estudio de Detalle de la manzana M-20 del Plan Parcial SR-11 “Camino de Gélves” del PGOU de Mairena del Aljarafe, una vez que aporte el documento de Resumen Ejecutivo.

6.- Que con fecha 11 de noviembre tiene entrada en el Registro de la Gerencia de Urbanismo cuatro copias del Resumen Ejecutivo.

Código Seguro De Verificación:	viAThCoD/O0r4FRKr1D8Nw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	17/11/2016 13:02:39 17/11/2016 11:41:42
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





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 tiene por objeto ordenar los volúmenes de la manzana tal y como se señala en la memoria del mismo, 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.

Cuarto.-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 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.

Código Seguro De Verificación:	viAThCod/O0r4FRKr1D8Nw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	17/11/2016 13:02:39 17/11/2016 11:41:42
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

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 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.- Proceder a aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la manzana M-20 del sector SR-11 “Camino de Gelves” del Plan General de Ordenación Urbana, redactado por la UTE Gabriel Verd Gallego y Buró4 Arquitectos S.L.P.

SEGUNDO.- Someterlo a información pública, por plazo de 20 días, mediante su publicación en el BOP, en un periódico de gran circulación de la Provincia y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

TERCERO.- Requerir a los Organismos y Entidades Administrativas los informes sectoriales preceptivos.

CUARTO.- Notificar a los interesados en legal forma.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Antonio Conde Sánchez

Doy fe, el Secretario General

Código Seguro De Verificación:	viAThCod/00r4FRKr1D8Nw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	17/11/2016 13:02:39	
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	17/11/2016 11:41:42	
Observaciones		Página	4/4	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos			