

RESOLUCIÓN

Expediente nº: 77/2025

Resolución con número y fecha establecidos al margen

Procedimiento: Aprobación o Modificación de Proyectos de Urbanización

En la ciudad de MAIRENA DEL ALJARAFE, el Sr. Alcalde Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, D. ANTONIO CONDE SÁNCHEZ, ha dictado la siguiente RESOLUCIÓN

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

ASUNTO.- Aprobar definitivamente el reformado del proyecto de urbanización de la AUSU-1 “C/ BADAJOZ” del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, según proyecto presentado el día fecha 9 de julio de 2025, mediante el registro electrónico n.º 2025-E-RE-1253 de la GMU, en su versión de junio de 2025.

Visto los antecedentes que se relacionan:

1.- Que por acuerdo del Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 25 de noviembre de 2005, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la AUSU-1 “C/ BADAJOZ” del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe aprobado su Texto Refundido por acuerdo del pleno de la Corporación en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2003 y publicado en el BOP de 29 de enero de 2004.

2.- Que con fecha 1 de octubre de 2007 se presenta por parte de Dª María Luisa Álvarez Quintana, en nombre y representación de GDP del SUR, S.L. en el Registro de Entrada de la Gerencia Municipal de Urbanismo con el nº U-4240, Proyecto de Urbanización de la AUSU-1, “Calle Badajoz” redactado por ella y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con el nº 07/009114T, que fue aprobado inicialmente, con determinaciones, por Resolución de Alcaldía nº 298/2008 de fecha 3/06/2008.

3.- Que con fecha 1 de octubre de 2024 (R.E. 27130) se presenta en el registro de entrada de las Gerencia Municipal de Urbanismo, Proyecto de Urbanización de la unidad AUSU-1 del PGOU de Mairena para el inicio de su trámite urbanístico cuyo promotor es CORAL HOMES, SL, con CIF B-88178694, actuando Doña Julia Alba Alarco como representante de la misma y D. Javier Bruno Bendala Castillo y Luis Bernardo Gómez-Stern Aguilar como técnicos redactores.

En el documento presentado consta Plan de Restauración Paisajística y Plan de Vigilancia Ambiental

4.- Que con fecha 16 de enero de 2024 se procedió al abono de la tasa correspondiente.



5.- Que por Resolución de Alcaldía n.º 11612/2024 de 19 de diciembre de 2024, se admitió a trámite y se aprobó inicialmente el reformado del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución AUSU-1 “Calle Badajoz” del PGOU de Mairena del Aljarafe (Sevilla), cuyo promotor es la entidad CORAL HOMES, SL. y se dio por iniciado el trámite ambiental.

6.- Que sometido a información pública por plazo de un 20 días, contados a partir del día siguiente al de su publicación en el B.O.P nº 22 de 3 de febrero de 2025, la admisión a trámite y la aprobación inicial del proyecto de urbanización de la AUSU-1, así como el inicio del trámite ambiental del referido proyecto, se ha presentado una alegación por parte de D. Luis Ibarra Gutiérrez, en nombre y representación de EDDEA Arquitectura y Urbanismo S.L.P., según consta en el certificado emitido por el Sr. Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 15/07/2025.

En la citada alegación se argumenta la condición de interesados en el procedimiento en base a lo establecido en el artículo 4 de la Ley 39/2015, en su condición de redactores del proyecto de edificación de la parcela R1 del Reformado del Proyecto de Reparcelación de la AUSU-1 calle Badajoz.

Igualmente se argumenta que las redes de instalaciones del proyecto de Urbanización invaden la parcela lucrativa, en concreto las redes de abastecimiento de agua potable y la red de instalación eléctrica de baja y media tensión.

7.- Que con fecha 7 de febrero de 2025 se solicitaron los correspondientes informes sectoriales a Sevillana-Endesa, Nedgia, Telefónica y Aljarafe, conforme al informe del técnico municipal y al amparo de lo previsto en el artículo 192 del Decreto 550/2022

De ellos se han emitido los siguientes:

- Nedgia.- Informe de 19/3/2025

-Telefónica.- Contestan con fecha 27 de marzo de 2025 con un manual de instrucciones para petición de informes que se remite a Coral Homes.

- Informe sobre puntos de conexión de Aljarafe de fecha 18 de marzo de 2024.

- Informe sobre propuesta previas de acceso y conexión de Endesa de fecha 7 de marzo de 2024 en el que se indican las condiciones para el suministro propuesto.

8.- Con fecha 9 de julio de 2025 tiene entrada en el registro de la GMU (Nº 2025-E-RE-1253) Proyecto de Urbanización de la AUSU-1 “calle Badajoz” para aprobación definitiva.

9.- Que con fecha 10 de julio de 2025 se emite informe favorable conjunto del Técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión y de la Ingeniera Técnica de Obras Públicas, con el siguiente tenor literal:

*En fecha 28 de noviembre de 2024, el arquitecto técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Pablo Gómez Santana, emite un **informe favorable** a la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización de la unidad de actuación AUSU-01.*



*En fecha **16 de diciembre de 2024**, en sesión ordinaria, el Consejo de Gobierno de la GMU admite a trámite dicho proyecto. En fecha **3 de febrero de 2025** se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla el inicio del trámite ambiental y la consiguiente información pública. Acto seguido, en fecha **10 de febrero de 2025** se solicitan los informes sectoriales a las compañías de servicios Endesa, Nedgia, Telefónica y Aljarafesa y se realiza una reiteración a las peticiones de informe a Endesa, Nedgia y Telefónica en fecha **11 de marzo de 2025**.*

*En fecha **21 de febrero de 2025** se presentan alegaciones a la resolución de alcaldía n.º 11612/2024 de 19 de diciembre de 2024, por la que se admite a trámite el Proyecto de urbanización, por parte de la entidad EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P., como redactores del Proyecto de Edificación sobre la Parcela n.º 1 denominada R1 resultante del Reformado del Proyecto de Reparcelación del AUSU-1.*

La alegación expone que las redes de instalaciones del Proyecto de Urbanización invaden la parcela lucrativa, concretamente las redes de abastecimiento de agua potable y la red de instalación eléctrica de baja y media tensión.

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

*En fecha **9 de julio de 2025**, mediante el registro electrónico n.º **2025-E-RE-1253** de la GMU tiene entrada la última versión del proyecto de urbanización de fecha Junio de 2025 para su aprobación definitiva. Éste consta de los siguientes documentos:*

- 1. memoria V4*
- 2. planos V4*
- 3. Pliegos V4*
- 4. Mediciones y presupuesto V4*
- 5. Seguridad y salud V4*
- 6. Anexo Sectoriales V4*
- 7. Anexo adecuación paisajística*
- 8. Gestión de Residuos*

Habiendo revisado la documentación del expediente, se comprueba que en la versión de Junio de 2025 se han realizado las modificaciones que dan respuesta a la alegación presentada para que la red de abastecimiento y las redes de baja y media tensión no invadan las parcelas lucrativas.

En el documento Anexo Sectoriales V4 se adjuntan los siguientes informes de compañía:

- Informe sectorial de Nedgia de fecha 19 de marzo de 2025 sin indicaciones desfavorables.*
- Documento de Peticiones sobre elementos de Planta Exterior (Instrucciones para organismos oficiales) recibido en fecha 19 de marzo de 2025 sin indicaciones desfavorables.*



- Informe sobre puntos de conexión de Aljarafesa de fecha 18 de marzo de 2024. Donde se indican las condiciones que se requieren para el abastecimiento y el saneamiento en el ámbito.

- Informe sobre propuesta previa de acceso y conexión de Endesa de fecha 7 de marzo de 2024. En este se indican las condiciones para el suministro propuesto.

Por lo expuesto, y a pesar de que no se han recibido los informes sectoriales de Aljarafesa y Endesa, se puede estimar que el proyecto de urbanización es coherente con las indicaciones de las empresas suministradoras de servicios.

Adicionalmente, en la memoria se detallan los cambios que ha sufrido el documento desde la aprobación inicial, éstos no suponen un cambio sustancial en el proyecto.

CONCLUSIÓN:

Por lo expuesto, los técnicos que suscriben **informan FAVORABLEMENTE al Proyecto de Urbanización de la unidad de actuación AUSU-01 "CALLE BADAJOZ" DEL P.G.O.U. DE MAIRENA DEL ALJARAFE**, en su versión de junio de 2025, para su aprobación definitiva.

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

11.- El Sr. Gerente informa favorablemente y formula propuesta al Consejo de Gobierno de la GMU con fecha 15 de julio de 2025.

12.- El Consejo de Gobierno de la GMU, en sesión celebrada el 21 de julio de 2025, acuerda proponer al Sr. Alcalde proceda a aprobar definitivamente el reformado del proyecto de urbanización de la AUSU-1 "C/ BADAJOZ" del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, según proyecto redactado por los arquitectos D. Javier Bruno Bendala Castillo y D. Luis Bernardo Gómez-Stern Aguilar y presentado el día fecha 9 de julio de 2025, mediante el registro electrónico n.º 2025-E-RE-1253 de la GMU, en su versión de junio de 2025.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primero.- La legislación aplicable viene determinada esencialmente por lo establecido en el artículo 96 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y 191 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de esta ley, el Título 7 de las normas urbanística del Plan General de Mairena del Aljarafe y el artículo 21 de la LRBRU.

Segundo.- Que la alegación presentada por EDDEA Arquitectura y Urbanismo S.L.P, ha de ser admitida al haber sido presentada en tiempo y forma

En cuanto a fondo hemos de indicar que la misma ha sido informada por los técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y respecto a la cual se indica:

"Habiendo revisado la documentación del expediente, se comprueba que la versión de junio de 2025 se han realizado las modificaciones que dan respuesta a la alegación presentada para la rea de abastecimiento y las redes de baja y media tensión no invadan las parcelas lucrativas."



Tercero.- En relación con los informes sectoriales se han emitido los indicados en los antecedentes del presente informe.

En el informe de los técnicos a este respecto se indica textualmente:

“Por lo expuesto, y a pesar de no haber recibido los informes sectoriales Aljarafe y de Endesa, se puede estimar que el proyecto de urbanización es coherente con las indicaciones de las empresas suministradoras de servicios”

No obstante, lo anterior hemos de señalar que:

Conforme con el artículo 80 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas :

“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 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 los mismos.

Cuarto.- En el informe de los técnicos municipales se señala que *“Adicionalmente, en la memoria se detallan los cambios que ha sufrido el documento desde la aprobación inicial, estos no suponen un cambio sustancial en el proyecto”*, por lo que consideramos que no procede repetir de nuevo el trámite de información pública.

Quinto.- Que se han seguido hasta el momento los trámites establecidos legalmente, quedando únicamente pendiente los trámites que a continuación se señala:

- Aprobación definitiva del proyecto de Urbanización de la AUSU-1 “calle Badajoz”.



La Ley de Bases de Régimen Local establece expresamente la competencia para aprobar los proyectos de urbanización al Alcalde, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.j) a propuesta del Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo, según lo establecido en el artículo 12.2.b) de los Estatutos de la G.M.U., publicados en el B.O.P. nº 100 de 4 de mayo de 2021.

Posteriormente, el anuncio de aprobación definitiva deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia.

En virtud de las atribuciones que me confiere el art. 21 de la Ley 57/2003 de Modernización del Gobierno Local,

RESUELVO:

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el reformado del proyecto de urbanización de la AUSU-1 “C/ BADAJOZ” del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, según proyecto redactado por los arquitectos D. Javier Bruno Bendala Castillo y D. Luis Bernardo Gómez-Stern Aguilar y presentado el día fecha 9 de julio de 2025, mediante el registro electrónico n.º 2025-E-RE-1253 de la GMU, en su versión de junio de 2025.

Con la aprobación del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución AUSU-1 “C/ BADAJOZ” se da por concluido el procedimiento de calificación ambiental.

SEGUNDO.- Ordenar publicación del acuerdo adoptado en el Boletín Oficial de la Provincia, en la página web de la GMU y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

TERCERO.- Ordenar se proceda a dar traslado en legal forma de este acuerdo a los interesados a los efectos oportunos.

RECURSOS/ALEGACIONES

Contra lo acordado se pueden interponer los recursos que se señalan:

RECURSOS PROCEDENTES

1. **POTESTATIVO DE REPOSICIÓN:** Ante el mismo órgano que dictó la presente resolución, en el plazo de un mes, desde el día siguiente a esta notificación. Se entenderá desestimado si transcurre un mes desde la interposición sin notificarse la resolución.
2. **CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO:** En el plazo de dos meses contados desde la notificación, según los artículos 8, 9, 10, 11 y 12 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.
3. **CUALQUIER OTRO QUE ESTIME CONVENIENTE.**



Lo manda y firma EL ALCALDE PRESIDENTE, Antonio Conde Sánchez en lugar y fecha de firma electrónica; lo que certifico a los efectos de fe pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2f) del Real Decreto 128/2018, de fecha 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

(Firmado electrónicamente de conformidad con la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza)

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

