



## RESOLUCIÓN

Resolución nº: 5957/2022

Fecha Resolución: 10/11/2022

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:

**2022-PRP\_02-02-000008.- APROBACIÓN INICIAL, CON DETERMINACIONES, DE LA ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE-2 DEL SECTOR SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO".**

Visto los antecedentes que se relaciona:

1.- Que el pasado 12 de julio de 2022 tuvo entrada en el registro de la GMU por parte de Promociones Hábitat S.A.U (nº 2090) documento denominado Adaptación del Proyecto de Urbanización de la UE-2 del SR-12 "Camino del Jardinillo" redactado por Jacobo Berges Torres, colegiado nº 365 del COA de Cádiz.

Con fecha 20 de septiembre de 2022 se presenta por parte de Promociones Hábitat, SAU, con relación al expediente correspondiente la Adaptación a Normativa del Proyecto de Urbanización de la UE-2 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo", y en respuesta al informe desfavorable emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe de 14 de julio de 2022, nuevo documento técnico con las correspondientes subsanaciones.

2.- El Plan Parcial del sector SR-12 fue aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 1 de marzo de 2006.

3.- El Proyecto de Urbanización, que era conjunto para las dos unidades que se delimitaban en el ámbito del Plan Parcial, fue aprobado definitivamente el 29 de septiembre de 2006.

4.- Que se ha procedido al abono de la tasa correspondiente de conformidad con lo establecido en la ordenanza fiscal de aplicación.

5.- Que se ha emitido informe técnico al respecto con el siguiente tenor literal:

*Se redacta el presente informe con forme al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe fue 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 a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) 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).*

### 1º. Documento a informar:

*Se me proporciona por parte de los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo de Mairena del Aljarafe el documento denominado ADAPTACIÓN A NORMATIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 DEL SECTOR SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO", redactado en mayo de 2022 por el Arquitecto D. Jacobo Berges Torres, colegiado nº365 del COA de Cádiz.*

*El documento está sin visar y sin firma identificable. En todo caso, el visado de los documentos urbanísticos no es obligatorio conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, ahora bien, en su defecto, se debe justificar la habilitación profesional del/los redactor/es.*

### 2º. Antecedentes del sector SR-12 y la UE-2 de dicho sector:

*En sesión plenaria municipal de 01/03/2006, se aprobó definitivamente el PLAN PARCIAL de ordenación del sector de suelo urbanizable SR-12, el cual fue redactado por el arquitecto D. Juan José Pérez Ojeda, con expediente de visado del COAS 09050/2004.*

*El Plan Parcial dividía el sector en dos unidades de ejecución, la UE-1 y la UE-2, cada una con sus propias determinaciones, y*

Código Seguro De Verificación:	Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	10/11/2022 13:12:09
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	10/11/2022 14:52:28
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==</a>		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

que serían desarrolladas de forma independiente.

Posteriormente, por resolución de alcaldía de fecha 29/09/2006, obtuvo Aprobación Definitiva el PROYECTO DE URBANIZACIÓN de la UE-2 del sector SR-12, redactado conforme a los antecedentes del documento objeto de informe, por el ICCP D. José María García Sancet, colegiado nº15.156.

Conforme a los datos disponibles, las obras de urbanización llegaron a iniciarse, pero quedaron paralizadas en 2008 con un avance prácticamente insignificante.

Posteriormente, se aprobó la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU (AdP LOUA), en sesión plenaria de 26/03/2010, la cual no prevé la modificación del Plan Parcial del SR-12 vigente, manteniendo sus determinaciones tal y como se aclara en el apartado 3.1.2.1 de la AdP LOUA, manteniéndose su condición de suelo urbanizable ordenado y vigentes las determinaciones del Plan Parcial aprobado el 01/03/2006.

Por otro lado, está acordado entre el Ayuntamiento de MAIRENA DEL ALJARAFE, en calidad de administración actuante, y PROMOCIONES HABITAT, S.L.U, en su calidad de propietario mayoritario de la UE-2 del sector SR-12 con un 90,65%, aplicar el sistema de actuación por COMPENSACIÓN, sustituyendo la Junta de Compensación por Convenio de propietario único.

Con la intención de retomar el desarrollo de la UE-2 del sector SR-12, se redacta el documento denominado ADAPTACIÓN A NORMATIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, que tiene el objeto de adecuar las partes del mismo que se ven afectadas por cambios normativos desde su redacción originaria a la actualidad.

3º. Análisis de la Adaptación a Normativa del Proyecto de Urbanización:

El documento a informar, como ya se ha determinado, consiste en la Adaptación a la normativa vigente del Proyecto de urbanización con aprobación definitiva.

De igual forma, el presente informe analizará y concluirá únicamente sobre el contenido de dicho documento de Adaptación a normativa.

Los aspectos objeto de modificación, adecuación o actuación por parte del documento son los siguientes:

- Eliminación de Centros de transformación (vandalizados)
- Adecuación al Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Inclusión de carril bici a lo largo del vial denominado distribuidor 2.
- Inclusión de Sistemas de drenaje sostenibles (SUDS) en las parcelas de Espacios libres públicos.
- Adaptación del Alumbrado Público.
- Adecuación del sistema de distribución eléctrica.
- Sustitución juego de niños por calistenia en ELP.

El documento Adaptación a la normativa del P.U. Se compone, valga la redundancia, de los siguientes:

Documento 1. Memoria. Que incluye además de los aspectos básicos de una memoria, en lo referente a las adaptaciones a realizar, lo siguiente:

- Alumbrado público, memoria y anejo de cálculo
- Justificación del cumplimiento del Real Decreto 1890/2008, de Reglamento de Eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, y sus ITC, mediante el programa DIALUX.
- Listado de Normativas de obligado cumplimiento
- Plan de control
- Estudio de Gestión de residuos.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Antonio Conde Sanchez	Firmado	10/11/2022 13:12:09
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	10/11/2022 14:52:28
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==</a>		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

- Memoria técnica de desmontaje de Centros de Transformación, redactada por ENDESA distribución eléctrica, S.L  
Documento 2: Pliego de condiciones.

Documento 3: Mediciones y presupuesto. Este se entiende como rectificado completo, que sustituye al del PU aprobado en 2006, estableciendo un PEM de 1.945.618,65€.

Documento 4: Planos, que incluye la totalidad de los planos de los distintos capítulos sobre la nueva base de distribución con las adaptaciones realizadas

Revisada la documentación, desde el punto de vista técnico, el documento Adaptación a la Normativa del Proyecto de Urbanización de la UE-2 del Sector SR-12, se ajusta a las determinaciones del Plan Parcial del sector SR-12 vigente, corrige y adapta los aspectos con nueva normativa de aplicación y contiene los documentos e información preceptivos conforme al capítulo VII del Real Decreto 2159/1978, de Reglamento de Planeamiento vigente.

Ahora bien, tras la lectura y análisis del documento, considero que no han quedado claras las normativas o legislación de nueva aplicación, que intervienen en el mismo y que han hecho necesaria su redacción.

Por último, y a los efectos oportunos, he de informar que existe una importante diferencia en el importe del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las obras de urbanización, entre los 3 documentos que incluyen este dato:

- Proyecto de Reparcelación en tramitación 2.650.000,00€
- Proyecto de Urbanización aprobado en 2006 3.768.438,81€
- Adaptación a Normativa del P.U. 2022 1.945.618,65€

Se informa que el PEM de las obras de urbanización debe ser el mismo en el Proyecto de Urbanización que en el Proyecto de Reparcelación, con objeto de que no existan contradicciones entre ambos documentos.

Respecto al texto vigente de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los proyectos de urbanización estarían sometidos, en una serie de supuestos, a procedimiento ambiental lo que informo a los efectos oportunos.

#### 4°. Conclusión:

Una vez analizado el documento Adaptación a la Normativa del Proyecto de Urbanización de la UE-2 del Sector SR-12, redactado por el arquitecto D. Jacobo Berges Torres, en mayo de 2022, concluyo que:

PRIMERO.- Procede, si así se estima, la Aprobación Inicial del mismo considerando su contenido documental completo y correcta la adaptación a normativa realizada.

SEGUNDO.- Previo a su Aprobación definitiva deberán quedar concretados los siguientes aspectos:

- Deberá determinarse el importe del PEM de obras de urbanización, que debe coincidir con el que se incluya en el Proyecto de Reparcelación.
- Se incluirá, apartado o documento complementario, en el que se haga constar, de forma clara y concisa, las nuevas normativas, instrucciones o legislación que han hecho necesaria la redacción del presente documento.

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

7.- El Sr. Gerente informa favorablemente y formula propuesta al Consejo de Gobierno de la GMU con fecha 14 de octubre de 2022.

8.- El Consejo de Gobierno de la G.M.U., en sesión celebrada el 17/10/2022, acordó proponer al Sr. Alcalde proceda a aprobar inicialmente, con determinaciones, la adaptación a normativa del proyecto de urbanización de la UE-2 del sector SR-12 del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe según proyecto redactado por Jacobo Berges Torres, colegiado nº 365 del COA de Cádiz, y ordene dar inicio al procedimiento de calificación ambiental.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Código Seguro De Verificación:	Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	10/11/2022 13:12:09	
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	10/11/2022 14:52:28	
Observaciones		Página	3/5	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==</a>			



AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

**Primero.-** El documento presentado se encuentra sin visar. A pesar de ello, no es obligatorio el visado de los documentos urbanísticos, en virtud de lo que establece el Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, sin perjuicio de que es necesario la justificación de la habilitación profesional de los redactores.

**Segundo.-** 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 como legislación supletoria en virtud de la Disposición Transitoria séptima de la citada Ley los artículos 67 a 70 y 141 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que no se opongan a la citada ley, artículos 2.19 a 2.21 de y Título 7 de las normas urbanística del Plan General de Mairena del Aljarafe y el artículo 21 de la LRBRL, tras la modificación introducida por la Ley de medidas para la modernización del Gobierno Local.

**Tercero.** - El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene como finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o la nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, o en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda obtener determinaciones sobre ordenación no régimen del suelo o de la edificación.

**Cuarto.-** La presente adaptación del proyecto de urbanización se promueve para proceder a la actualización del proyecto de urbanización aprobado del Sector SR-12 del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, tal y como se indica en el informe técnico emitido.

**Quinto.-** El presente proyecto de urbanización tiene el contenido documental exigido por la normativa vigente.

No obstante en el informe técnico se indica que no “han quedado claras las normativas o legislación de nueva aplicación que intervienen en el mismo y que han hecho necesaria su redacción”.

**Sexto.-** En cuanto al procedimiento hay que significar que el artículo 96 de la LISTA considera que los proyectos de urbanización como proyectos de obras.

El artículo 89 del Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de régimen local establece que “Las obras unicipales podrán ser de urbanización y ordinarias. Las primeras se rigen por la legislación urbanística”.

La legislación urbanística viene determinada por lo que establece el artículo 96 LA LISTA, que señala que los proyectos de urbanización, se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

A falta de regulación en las ordenanzas municipales y tras el desplazamiento que ha sufrido la legislación estatal en la materia por la legislación autonómica, consideramos que dado que esta última exige informes sectoriales parece razonable pensar que ésta se haga coincidir con un trámite de información pública.

Por tanto, a nuestro juicio estimamos que el procedimiento a seguir sería el siguiente:

- a) Aprobación inicial.
- b) Información pública y audiencia de los interesados por el plazo de 20 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias e informes sectoriales.
- c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo.

Deberá darse cumplimiento al procedimiento de calificación ambiental que establece la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental de Andalucía haciendo coincidir en la información pública el trámite urbanístico y medioambiental.

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 que determina 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.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Antonio Conde Sanchez	Firmado	10/11/2022 13:12:09	
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	10/11/2022 14:52:28	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/5	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==</a>			



AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

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

**Séptimo.-** Para la aprobación definitiva deberá aportarse los ejemplares que señala la Ordenanza Municipal reguladora de la presentación de proyectos de Edificación e Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Gestión y su incidencia en la tramitación de los expedientes.

**Octavo.-** Antes de la aprobación definitiva de la presente adaptación a normativa del proyecto de urbanización de la UE-2 del SR-12 "Camino del jardinillo" deberá haberse aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación del convenio urbanístico para el cambio de sistema de ejecución.

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, con determinaciones, la adaptación a normativa del proyecto de urbanización de la UE-2 del sector SR-12 del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe según proyecto redactado por Jacobo Berges Torres, colegiado nº 365 del COA de Cádiz, dando inicio al procedimiento de calificación ambiental, debiendo subsanarse para la aprobación definitiva las deficiencias puestas de manifiesto en el cuerpo de esta Resolución.

Antes de la aprobación definitiva de la presente Adaptación de este proyecto de urbanización, deberá haberse aprobado por el Pleno de Corporación el Convenio Urbanístico para cambio de sistema de actuación.

Para la aprobación definitiva deberá aportarse el número de ejemplares que determina la Ordenanza Municipal reguladora de la presentación de proyectos de Edificación e Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Gestión y su incidencia en la tramitación de los expedientes.

**SEGUNDO.-** Iniciar el trámite ambiental conforme, a lo previsto en la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental de Andalucía, de la proyecto de urbanización adaptación a normativa del proyecto de urbanización de la UE-2 del sector SR-12 del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

**TERCERO.-** Ordenar la apertura de información pública por plazo de veinte días, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, así como en la página Web y Portal de la Transparencia del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

**CUARTO.-** Ordenar se proceda a dar traslado del Acuerdo adoptado a los interesados.

**QUINTO.-** Ordenar se proceda a requerir a los Organismos y Entidades Administrativas los informes/dictámenes sectoriales preceptivos.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Antonio Conde Sánchez Doy fe, el Secretario General

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

Código Seguro De Verificación:	Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	10/11/2022 13:12:09
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	10/11/2022 14:52:28
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Wn70mHh7MF0dP3b1YPhqQg==</a>		

