



RESOLUCIÓN

Resolución nº: 9303/2024

Fecha Resolución: 22/07/2024

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.: 2023/PPP_01/000004.- Admisión a trámite y aprobación inicial del Estudio de Detalle y el Resumen Ejecutivo de la Parcela M-12 de la UE-I del Sector SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO" del PGOU de Mairena del Aljarafe.

Visto los antecedentes que se relacionan:

1.- Por parte de D. David Pablo González, en nombre y representación de Arrendamientos Cáceres S.L., se presenta con fecha 11 de abril de 2023 (R.E. 1379) en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle de la parcela M-12 de la UE-1 del Sr-12 "Camino del Jardinillo" sin visar y redactado por D. Juan Osés Giménez de Aragón.

Tras el requerimiento efectuado, una vez emitido informe por la Arquitecta Municipal, se presenta en el registro de entrada de la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 9 de enero de 2024, Estudio de Detalle de la parcela M-12 de la UE-1 del Sr-12 "Camino del Jardinillo" sin visar redactado por D. Juan Osés Giménez de Aragón.

El 8 de mayo de 2024 se emite nuevo informe por la Arquitecta Municipal de en el que se concluye que debe requerirse documentación complementaria, que es aportada por el interesado el 25 de junio de 2024 (R.E. 2023) mediante documento de Estudio de Detalle redactado por el mismo arquitecto.

2.- Que se ha procedido al abono de la tasa correspondiente con fecha 8 de julio de 2024.

3.- Que se ha emitido informe favorable de la Arquitecta Municipal de fecha 1 de julio de 2024 con el siguiente tenor literal:

- Estudio de Detalle, redactado por JUAN OSES GIMÉNEZ DE ARAGÓN, sin visado. Registro num. 1379 de fecha 11 de abril de 2023. 2023/PES_02/000180.
- Estudio de Detalle, redactado por JUAN OSES GIMÉNEZ DE ARAGÓN, sin visado. Registro num. 48 de fecha 9 de enero de 2024. 2023/PPP_01/000004.
- Estudio de Detalle, redactado por JUAN OSES GIMÉNEZ DE ARAGÓN, sin visado. Registro num. 2023 de fecha 25 de junio de 2024. 2023/PES_02/000409.

El Estudio de Detalle se redacta por iniciativa y encargo de ARRENDAMIENTOS CÁCERES S.L. como propietarios de la parcela M12 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo" de Mairena del Aljarafe.

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 M12 del SR12 "Camino del Jardinillo" de Mairena del Aljarafe.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano.

Código Seguro De Verificación:	/Sg8DB0LBT7ktCXLjCoMug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:33
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:35:52
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//Sg8DB0LBT7ktCXLjCoMug==		





CALIFICACIÓN DEL SUELO: Terciario.

REF. CATASTRAL: 0768802QB6306N0001GT

SUPERFICIE DE PARCELA CATASTRAL: 7.235,00 m².

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE: Ordenación de volúmenes.

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 presente Estudio de Detalle recoge los siguientes objetivos:

- Incremento de la ocupación de la Edificación en planta ya que con la propuesta del Plan ORD14 difícilmente puede materializarse la edificabilidad posible en la parcela con una dotación suficiente de uso comercial en planta baja, es por ello que tal y como se marca en los objetivos y criterios, se amplía el área de movimiento de la edificación respetando los criterios de retranqueos a linderos para dar cabida a una mayor versatilidad volumétrica en el edificio en la materialización de la edificabilidad que le corresponde.

- La volumetría propuesta facilita la ubicación de locales comerciales en planta baja tal y como se establece en los objetivos y criterios que pretende la construcción de un potente foco terciario comercial que dé servicio a los ciudadanos.

- El volumen propuesto ya tiene en consideración las pronunciadas rasantes del terreno (algo que no se hace en el Plano del PP) y la adecuación de las alturas máximas en cada punto según la aplicación normativa, así creamos un Volumen capaz dentro de cual el proyecto de edificación pueda moverse con libertad compositiva para generar un edificio significativo que contribuya al modelo de ciudad planeado.

- Resolver los accesos a los aparcamientos por el lado inferior de la parcela aprovechando el desnivel existente así como los espacios libres destinados por un lado al acceso peatonal y por otro al acceso logístico de las actividades a implantar.

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 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.
- No modifica el uso urbanístico del suelo.

El contenido del Estudio de Detalle es el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento

Código Seguro De Verificación:	/Sg8DB0LBT7ktCXLjCoMUg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:33
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:35:52
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//Sg8DB0LBT7ktCXLjCoMUg==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

Urbanístico para su tramitación:

Memoria.

- Información.
- Ordenación.

Planos.

- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

Resumen Ejecutivo.

Determinaciones de la ordenación:

Calificación	TERCIARIO (TERC.)
Tipología	Exento o Aislado
Uso	Terciario. Categorías a) Hospedaje b) Comercio c) Oficinas d) Recreativo e) Hostelería
Superficie de	7.235 m ²
Edificabilidad	10.491 m ² t
Parcela mínima	-
Alineación a vial	Composición volumétrica libre
Altura máxima	PB+3 ≤ 20 m
Retranqueos	
A linderos Frontales	Mínimo 3m o ≥H/2
A resto de Linderos	≥H/2 con mínimo de 3 m.
Distancia entre Edificios	D> Semisuma de las Alturas
Aparcamientos	PP. Artículo 87 que remite el artículo 94. NNUU Art.5.44(Se situará en planta sótano) Comercio <2.500. 1 plaza/50 m ² t Comercio >2.500 1 plaza/25 m ² t Hoteles 5*: 1/3 hab Hoteles 4*: 1/4 hab Hoteles 3*: 1/5 hab Instalaciones 2* o menos: 1/6 habitaciones Oficina: 1 /50 m ² t Recreativo: 1 plaza/15 localidades (hasta 500 aforo)- 1 plaza/10 localidades (>500 aforo) Hostelería: 1 /50 m ² t
Ocupación Sobre Rasante	Resultante de aplicación de retranqueos
Ocupación bajo Rasante	100% de la Parcela
Altura	PB+3 (20 M)
Planta Baja	Aquella situada su cota de solería en el intervalo (+1.50/-1.00)
Cerramiento de Parcela	No se Permiten
Construcciones Auxiliares	No se Permiten
Disposición volumétrica	Dentro del Área de movimiento del Plano de Ordenación del Estudio de Detalle

OBSERVACIONES

No se modifican las determinaciones recogidas en el Plan Parcial SR.12 relativas a parcelación, vuelos, patios, plantas porticadas y soportales, condiciones estéticas por lo que se entiende que la referencia normativa sigue siendo el Plan Parcial SR.12. En todo aquello no regulado en el Estudio de Detalle se entenderá de aplicación lo establecido en el Plan Parcial SR.12 o PGOU de Mairena del Aljarafe en su caso.

CONCLUSIÓN:

Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la **APROBACIÓN INICIAL DEL**

Código Seguro De Verificación:	/Sg8DB0LBT7ktCXLjCoMug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:33
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:35:52
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//Sg8DB0LBT7ktCXLjCoMug==		





ESTUDIO DE DETALLE redactado por Juan Osés Giménez de Aragón, sin visado con registro num. 2023 de fecha 25 de junio de 2024, por iniciativa y encargo de ARRENDAMIENTOS CÁCERES S.L. como propietarios de la parcela M12 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo" de Mairena del Aljarafe.

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

5.- El Sr. Gerente informa favorablemente y formula propuesta al Consejo de Gobierno de la GMU con fecha 10 de julio de 2024.

6.- El Consejo de Gobierno de la GMU, en sesión celebrada el 15 de julio de 2024, acuerda proponer al Sr. Alcalde proceda a admitir a trámite, así como aprobar inicialmente el Estudio de Detalle y el Resumen Ejecutivo de la Parcela M-12 de la UE-1 del Sector SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO" del PGOU de Mairena del Aljarafe, según proyecto redactado por D. Juan Osés Giménez de Aragón, con nº 2023 en el Registro de Entrada de la GMU, a instancia de la entidad ARRENDAMIENTOS CACERES, SL., debiéndose acordar la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y/o licencias para el ámbito de este Estudio de Detalle.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primero.- Tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, la normativa de aplicación viene determinada esencialmente por lo establecido en el artículo 71 de este texto legal y 94 del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento de la LISTA. Igualmente resulta de aplicación lo establecido en el Decreto-ley 3/2004, de 6 de febrero por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía que modifica algunos preceptos de la LISTA.

Segundo.- El objeto del presente Estudio de Detalle es dar viabilidad a una implantación terciaria, acorde con las determinaciones de planeamiento vigente, y adecuada a las características propias de las explotaciones terciarias del propietario.

Para ello, fundamentalmente, se amplía la ocupación de parcela en planta baja para poder materializar el uso comercial como mayoritario en el edificio y como garantía de la dotación de servicios a los ciudadanos del entorno.

No se modifica la edificabilidad ni usos previstos ni ninguna determinación que no sean las establecidas para los Estudios de Detalle.

Tercero.- Con base a lo preceptuado en el artículo 71 de la LISTA que establece:

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.

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.

En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

Cuarto.- El Estudio de Detalle de la parcela M-12 de la UE-1 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo" tiene contenido que establece el artículo 62 de la Ley 7/2021, y 85 del Reglamento.

Consta en el expediente el abono de las tasas que establece la Ordenanza Fiscal de aplicación.

Quinto.- En cuanto al procedimiento, que se regula en la sección 3ª de la LISTA, señala en su artículo 80 se señala que, cuando la tramitación de los instrumentos de planeamiento se realice a instancia de la iniciativa privada la Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración.

Código Seguro De Verificación:	/Sg8DB0LBT7ktCXLjCoMug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:33
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:35:52
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//Sg8DB0LBT7ktCXLjCoMug==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

El artículo 78 de la LISTA establece que:

“La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a 20 días”.

Por otra parte, hay que 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 la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, a propuesta del Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con base a lo que señala los Estatutos de la GMU.

Tras la misma, deberá someterse a información pública y solicitarse los informes sectoriales si proceden, con base a lo preceptuado en el artículo 78 de la LISTA y 112 del Reglamento.

El anuncio de información pública deberá ser objeto de publicación en el Boletín, en el portal de la transparencia, en web y el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, así como notificación a los propietarios incluidos en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística.

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

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 Reguladora de las Bases de Régimen 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 con base a lo establecido en el artículo 112 del Reglamento los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán para su publicación en el BOP y a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

A este respecto, habrá de tenerse en cuenta lo que establece el artículo 117 del Decreto-Ley 3/2014 que modifica el artículo 82 de la LISTA en cuanto a la necesidad de que los ayuntamientos remitan a la Consejería con competencia en materia de Ordenación del Territorio, no solo los documentos completos del instrumento urbanístico aprobado definitivamente.

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

HE RESUELTO:

PRIMERO.- Admitir a trámite, así como aprobar inicialmente el Estudio de Detalle y el Resumen Ejecutivo de la Parcela M-12 de la UE-1 del Sector SR-12 “CAMINO DEL JARDINILLO” del PGOU de Mairena del Aljarafe, según proyecto redactado por D. Juan Osés Giménez de Aragón, con nº 2023 en el Registro de Entrada de la GMU, a instancia de la entidad ARRENDAMIENTOS CACERES, SL., debiéndose acordar la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y/o licencias para el ámbito de este Estudio de Detalle.

SEGUNDO.- Ordenar la apertura de plazo de información pública por plazo de 20 días, mediante inserción de anuncio en el B.O.P., Tablón de Anuncios, así como en el portal de la transparencia y página web del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

TERCERO.- Para la aprobación definitiva deberá aportar el documento de Estudio de Detalle y el Resumen Ejecutivo en el número de copias a que se refiere la Ordenanza de aplicación.

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:	/Sg8DB0LBT7ktCXLjCoMUg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:33
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:35:52
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//Sg8DB0LBT7ktCXLjCoMUg==		

