



RESOLUCIÓN

Resolución nº: 9306/2024
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.: 2024/PPP_02/000005.-Admitir a trámite, así como aprobar inicialmente el Estudio de Detalle denominado -02_Abante_Accesibilidad- y su Resumen Ejecutivo ,de la parcela RUA 4, del sector SR-I "CAMINO DE PERALTA" de Mairena del Aljarafe.

Visto los antecedentes que se relacionan:

- 1.- Por parte de Dña. Carmen Zamorano Ramírez, en nombre y representación de Abante Jubilar Sociedad Cooperativa Andaluza, se presenta con fecha 11 de junio de 2024 (R.E. 1838) en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle denominado E.Detalle_02_Abante_Accesibilidad del Sector SR-1 "CAMINO DE PERALTA" del PGOU redactado por Dña. Milla Mira y Navarro Arquitectos S.L.
- 2.- Que se ha procedido al abono de la tasa correspondiente con fecha 11 de junio de 2024.
- 3.- Con fecha 8 de julio de 2024 (R.E. 2191) se aporta documento modificado del Estudio de Detalle referido en el párrafo anterior.
- 4.- Que se ha emitido informe favorable de la Arquitecta Municipal de fecha 9 de julio de 2024 con el siguiente tenor literal:

Gerencia de Urbanismo. 1º informe

PLANEAMIENTO:

ESTUDIO DE DETALLE: INFORME PARA APROBACIÓN INICIAL.

MOAD.- **2024/PPP_01/000005**

Situación.- **PARCELA 4 A, RUA-4, MANZANA 7, SR-1 "CAMINO PERALTA".**

Parcela catastral nº.- **9774701QB5397S0001LI**

Solicitante.- **ABANTE JUBILAR SEVILLA SDAD. COOP.**

Arquitectos.- **MILLA MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.**

MIGUEL ÁNGEL MIRA ILLANA Y OTROS.

Estudio de detalle.- **ESTUDIO DE DETALLE 02. ACCESIBILIDAD.**

MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA).

SR. GERENTE:

En relación a la **APROBACION INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE** arriba referenciado, la arquitecta que suscribe informa:

1.-DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

Código Seguro De Verificación:	ZoYhMMv+qLtaiIi5Sfm9bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:50
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:36:02
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoYhMMv+qLtaiIi5Sfm9bA==		





- Planeamiento de aplicación: **PLAN PARCIAL SR-1 "CAMINO PERALTA"**.
- Clasificación del Suelo: **URBANIZABLE ORDENADO**.
- Calificación: Incluida en el programa de actuación como:
- **SR-1 "CAMINO PERALTA"**.
- Parcela: **PARCELA RUA-4, MANZANA 7**.
- Calificación: **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO**.
- Subsidiariamente: Planeamiento de aplicación: **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**.
- **Análisis del Sector:**
- **Plan Parcial SR-1 "CAMINO PERALTA"**, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 01/03/2006. Publicado en BOP nº 175 de 31/07/2006.
- **Modificación del Plan Parcial SR-1 "CAMINO PERALTA"**, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 21/06/2012. Publicado en BOP nº 208 de 06/09/2012.
- **Proyecto de reparcelación:** aprobado definitivamente por resolución de alcaldía 372/07 el 22/05/2007. Publicado en BOP nº 141 de 20/06/2007.
- **Proyecto de urbanización:** aprobado definitivamente por resolución de alcaldía 919/06 el 15/12/2006. Publicado en BOP nº 8 de 11/01/2007.

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 2. ACCESIBILIDAD. PLAN PARCIAL SR1. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA):**

SIN VISADO COLEGIAL, con firma digital de fecha 08/07/2024 y aportado el 08/07/2024 con RG 2191.

Arquitectos. MILLA MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L. MIGUEL ÁNGEL MIRA ILLANA Y OTROS.

3.- PARAMETROS URBANISTICOS:

Se informa en base al Plan Parcial SR-1 "CAMINO PERALTA" y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe 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 sus innovaciones posteriores y adaptación del mismo a la LOUA.

LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y su REGLAMENTO (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía).

4.- ANTECEDENTES:

Código Seguro De Verificación:	ZoYhMMv+qLtaiIi5Sfm9bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:50
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:36:02
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoYhMMv+qLtaiIi5Sfm9bA==		





El PP SR-1 en su Artículo 76 destinado a CONDICIONES DE PARCELA, especifica que se considerará como parcela mínima la establecida en los planos de ordenación y solo se podrán segregar las parcelas mediante estudios de detalle que permitan la creación de unidades morfológicas completas.

El estudio de detalle anterior planteó en la PARCELA RUA-4, MANZANA 7 calificada como RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO, la división de la manzana origen en dos parcelas resultantes, parcela Norte y parcela Sur, todo ello en el expediente MOAD.-2021/PPP_01/000007.

El estudio de detalle definió y marcó el uso de vivienda unifamiliar en la parcela Sur mientras que proponía un uso compatible asistencial en la parcela Norte.

Dentro del marco normativo de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA se permite implantar uno de los usos compatibles que permite la ordenanza, entre los que se encuentra el SIPS-ASISTENCIAL.

Aprobado el ED definitivamente se procedió a la segregación parcelaria en dos resultantes bajo el expediente MOAD.- 2022PES_02000152.

5.- ANÁLISIS URBANISTICO:

- En cuanto al planteamiento general del ED hay que destacar que según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía Artículo 71, los instrumentos de ordenación urbanística detallada, podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito.
- El nuevo Estudio de Detalle que aquí nos ocupa, se redacta solamente sobre la parcela NORTE (PARCELA 4 A), manteniendo el uso compatible de SIPS-ASISTENCIAL, la conformación de dos pastillas volumetricas de dos alturas y el ámbito del espacio central.
- El presente Estudio de Detalle tiene dos objetivos fundamentales, por un lado, la definición de las alimetrías de las plantas bajas de las dos unidades morfológicas perpendiculares a la calle Greco y la calle Melilla y por otro lado, la definición de la aluimetría de la zona central en la que solo se permiten volúmenes de una planta. Todo esto en el contexto de una parcela con un desnivel máximo de 3,40 m. entre las esquinas NW y SE de la parcela resultante 4A.
- El objeto del mismo es plantear unas plataformas de manera que, el desnivel de la parcela y por ende de la edificación, se resuelva con pendientes máximas del 4% sin recurrir a rampas.
- La finalidad es mejorar las condiciones de accesibilidad física y cognitiva del futuro SIPS mediante la modificación de la ordenación de las Unidades Morfológicas, de manera que sus Plantas Bajas pueda estar a una cota superior a la marcada en el PP SR-1.

6.- CONTENIDO DOCUMENTAL:

LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y su REGLAMENTO (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y el artículo 2.6. ap. 3 de la normativa urbanística del PGOU:

LISTA:

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.

Código Seguro De Verificación:	ZoYhMMv+qLtaiIi5Sfm9bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:50
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:36:02
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoYhMMv+qLtaiIi5Sfm9bA==		





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.

REGLAMENTO:

Artículo 94. Los Estudios de Detalle:

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

El objeto y finalidad establecidos por el documento urbanístico presentado cumple con las determinaciones que para un Estudio de Detalle se establecen en la LISTA y REGLAMENTO LISTA y dispone del contenido documental exigido.

7.- CONCLUSIÓN:

Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la **APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE 2. ACCESIBILIDAD. PLAN PARCIAL SR1. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**, redactado por MILLA MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L., SIN VISADO COLEGIAL, con firma digital de fecha 08/07/2024 y aportado el 08/07/2024 con RG 2191 y su exposición al público para alegaciones por plazo de veinte días.

No proceden informes sectoriales.

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

6.- El Sr. Gerente informa favorablemente y formula propuesta al Consejo de Gobierno de la GMU con fecha 11 de julio de 2024.

7.- 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 denominado -02_Abante_Accesibilidad- y su Resumen Ejecutivo ,de la parcela RUA 4, del sector SR-1 "CAMINO DE PERALTA" de Mairena del Aljarafe redactado por MILLA MIRA Y NAVARRO Arquitectos, SL, presentada en el registro de la GMU con fecha 8 de julio de 2024 (R.E. 2191), 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.

Código Seguro De Verificación:	ZoYhMMv+qLtaiIi5Sfm9bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:50
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:36:02
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoYhMMv+qLtaiIi5Sfm9bA==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

Segundo.- Para llevar a cabo la reparcelación de la Manzana 7, RUA-4, del Plan Parcial SR1 "Camino de Peralta", se presentó, Estudio de Detalle que se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno de Corporación en sesión celebrada el 27 de junio de 2022.

El estudio de detalle anterior se planteaba en la parcela RUA-4, Manzana 7, calificada como Residencia Unifamiliar Adosado, la división de la manzana origen en dos parcelas resultantes, parcela Norte y parcela Sur.

El estudio de detalle definió y marcó el uso de vivienda unifamiliar en la parcela Sur mientras que proponía un uso compatible asistencial en la parcela Norte.

En el marco normativo de vivienda unifamiliar adosada se permitía implantar uno de los usos compatibles que permite la ordenanza, entre los que se encuentra el SIPS-ASISTENCIAL.

Aprobado el ED definitivamente se procedió a la segregación parcelaria en dos.

Por tanto, el objeto del Estudio de Detalle es mejorar las condiciones de accesibilidad física y cognitiva del futuro SIPS Abante Jubilar Sevilla mediante la modificación de la ordenación de la Unidad Morfológica Sur, de manera que su Planta Baja pueda a una cota, medida en el punto medio de su fachada exterior, que se encuentre entre 1,00 y 1,45m. de la cota de la rasante natural del terreno en dicho punto.

Con ello se pretende establecer los criterios que permiten, mediante una mínima y localizada modificación en la aplicación de la ordenanza, poder llevar a cabo un edificio en plataformas distintas a las vigentes, de forma que todos los recorridos sean accesibles, pero con pendientes iguales o inferiores al 4%, es decir, recorridos sin barandillas, utilizables también como espacios de estancia, y no sólo de paso.

Un segundo objetivo del Estudio de Detalle es facilitar que no se produzcan situaciones contrarias a una buena accesibilidad cognitiva y orientación, mediante la claridad de la organización del programa funcional y de los accesos y recorridos del inmueble.

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 presente Estudio de Detalle tiene el contenido documental que exige el artículo 62 de la Ley 7/20121, 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 3º de la LISTA, señala en su artículo 80 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.

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

Código Seguro De Verificación:	ZoYhMMv+qLtaiIi5Sfm9bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:50
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:36:02
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoYhMMv+qLtaiIi5Sfm9bA==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

base a lo que señala los Estatutos de la GMU.

Este mismo precepto legal determina que:

“Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.”

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.

Tal como se indica en el informe de 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 sino también la resolución de aprobación definitiva y el estudio ambiental estratégico, en el caso de que procediera.

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 denominado -02_Abante_Accesibilidad- y su Resumen Ejecutivo ,de la parcela RUA 4, del sector SR-1 “CAMINO DE PERALTA” de Mairena del Aljarafe redactado por MILLA MIRA Y NAVARRO Arquitectos, SL, presentada en el registro de la GMU con fecha 8 de julio de 2024 (R.E. 2191), debiéndose acordar la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y/o licencias para el ámbito de este Estudio de Detalle.

Para la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle se deberá aportar el mismo suscrito con firma digital.

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.- Ordenar se notifique al interesado en legal forma el acuerdo adoptado.

CUARTO.- 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.

Código Seguro De Verificación:	ZoYhMMv+qLtaiIi5Sfm9bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:50
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:36:02
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoYhMMv+qLtaiIi5Sfm9bA==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

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:	ZoYhMMv+qLtaiIi5Sfm9bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	22/07/2024 13:55:50
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	22/07/2024 13:36:02
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ZoYhMMv+qLtaiIi5Sfm9bA==		

