



## RESOLUCIÓN

Resolución nº: 5470/2022  
Fecha Resolución: 11/10/2022

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/PPP\_01/000006.- Aprobación Inicial del Estudio de Detalle de la manzana M2 del Sector SR-11 "CAMINO DE GELVES".**

Visto los antecedentes que se relacionan:

1.- Que por parte de Promociones y Gestiones Inmobiliarias RATISBONA S.L & PROPERTY Inmobiliaria S.L. se presenta con fecha 12 de julio de 2022 (nº 2093) en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle de las parcelas compuestas por la M-1 y M-2 del Sector Sr-11 del PGOU a instancia de Promociones y Gestiones Inmobiliarias Ratisbona, S.L redactado por el arquitecto José Manuel Agea Aycart, incorporando su resumen ejecutivo.

2.- El Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2007, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la Manzana 2 de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial SR-11 "Camino de Gelves" y se inscribió en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos Administrativos, en la Sección de Planeamiento, con el número 31 (BOP de Sevilla nº 287 de 13 de diciembre de 2007).

3.- Que con fecha 12 de septiembre de 2022 (nº 2641) se presenta en el registro de entrada de la GMU, Estudio de Detalle modificado de la parcela M-2 del Sector Sr-11 del PGOU a instancia de Promociones y Gestiones Inmobiliarias Ratisbona, S.L redactado por el arquitecto José Manuel Agea Aycart, incorporando su resumen ejecutivo.

3.- Que se ha emitido informe favorable de la Arquitecta Municipal de fecha 13 de septiembre de 2022, que a continuación se transcribe:

Estudio de Detalle, redactado por JOSE MANUEL AGEA AYCART, sin visado. Registro num. 2641 de fecha 12 de septiembre de 2022. 2022/PPP\_01/000007.

El Estudio de Detalle se redacta por iniciativa y encargo de PROM. Y GESTIONES INMOB. RATISBONA & PROPERTY SCOM como propietarios de la parcela M2 del Sector SR-11 "Camino de las Gélves" 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 M2 del SR-11 "Camino de las Gélves" de Mairena del Aljarafe.

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** Urbano.

**CALIFICACIÓN DEL SUELO:** Terciario.

**REF. CATASTRAL:** 0768502QB6306N

**SUPERFICIE DE PARCELA CATASTRAL:** 6.520,00 m<sup>2</sup>.

Código Seguro De Verificación:	JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	11/10/2022 11:32:59
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/10/2022 12:31:47
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==</a>		





**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 tiene por objeto establecer los siguientes objetivos:

- Ordenar los volúmenes de la parcela M2 del Plan Parcial, que comparte manzana con la parcela M1.
- Ordenar los volúmenes de la implantación edificatoria en esta parcela M2.
- Adaptar o ajustar las alineaciones y rasantes definidas en el Plan Parcial.

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 modifica el uso urbanístico del suelo.
- 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.

**Determinaciones de la ordenación:**

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA M2		
COTAS DE RASANTE	PGOU y art. 97 del PPO. La cota de referencia para medición de alturas es la planta baja, que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante de referencia con una diferencia superior a 150cm y 100cm. respectivamente.	La cota de referencia para medición de alturas es la planta baja, que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante de referencia con una diferencia superior a 150cm. 100cm. respectivamente.
ALTURA MÁXIMA		
Edificios exentos	Art. 97 del PPO. PB + III / 20 metros de altura de cornisa	PB + III / 20 metros de altura de cornisa
POSICIÓN Y FORMA DE EDIFICACION		
Ocupación máxima	PGOU (para Terciario extensivo) Sobre rasante < 60%	Sobre rasante < 60%

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Antonio Conde Sanchez	Firmado	11/10/2022 11:32:59
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/10/2022 12:31:47
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==</a>		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

	art. 96 del PPO Bajo rasante < 100%	Bajo rasante < 100%
Retranqueos	Art. 96 del PPO Mínimo 3 m. a linderos frontales Mínimo H/2 m. a resto de linderos	Mínimo 3 m. a linderos frontales Mínimo H/2 m. a resto de linderos
Separación entre edificaciones s/r	Art. 96 del PPO. Mínimo semisuma de sus alturas de cornisa	Mínimo semisuma de sus alturas de cornisa
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS		
Dotación mínima	Según PGOU y PPO	
Ubicación de dotación mínima	Art. 94 del PPO. Necesariamente en planta sótano	Necesariamente en planta sótano
OTRAS CONDICIONES		
Cerramiento de parcela	Art. 101 y 102 del PPO. No se permiten cerramientos de parcela ni construcciones auxiliares	Se permitirá a causa de la necesidad de seguridad en interior de parcela

El contenido del Estudio de Detalle es el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para su tramitación:

Memoria.

- Información.
- Ordenación.

Planos.

- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

Resumen Ejecutivo.

**CONCLUSIÓN:**

Desde el punto de vista técnico procede, si así se estima, la **APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE** redactado por JOSÉ MANUEL AGEA AYCARD por iniciativa y encargo de PROM. Y GESTIONES INMOB. RATISBONA & PROPERTY SCOM y su exposición al público para alegaciones por plazo de veinte días.

4.- Que con fecha 14 de septiembre de 2022 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 14 de septiembre de 2022.

5.- El Consejo de Gobierno de la G.M.U., en sesión celebrada el 19/09/2022, acordó proponer al Sr. Alcalde

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Antonio Conde Sanchez	Firmado	11/10/2022 11:32:59	
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/10/2022 12:31:47	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/5	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==</a>			



AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

proceda a aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela denominada M2 del plan parcial del Sector SR-11 "CAMINO DE GELVES".

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, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en virtud de lo establecido en el Disposición Transitoria Sexta de la LISTA, en lo que sea compatible con la misma."

**Segundo.-** El presente Estudio de Detalle tiene por objeto sustituir el anterior de 2007 y reorganizar la ordenación de volúmenes, además de actualizar y ajustar los niveles y rasantes, para que permita una mayor flexibilidad en la implantación del edificio de la parcela M2 del ámbito del Estudio de Detalle y a su vez, una mejor comprensión de la relación entre áreas ocupadas por edificación, con su altura, y espacios libres de parcela.

**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-2 del Sector SR-11 de la de Mairena del Aljarafe tiene el contenido documental que exige el 66 del RPU, incorporando así mismo el resumen ejecutivo.

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

**Quinto.-** En cuanto al procedimiento hay que significar lo siguiente:

El artículo 80 de la LISTA cuando se refiere a la tramitación de los instrumentos de planeamiento a realicen por la iniciativa privada señala que 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 señala 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 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 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.

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, procede recabar los informes de las compañías suministradoras y de la delegación con competencia en carreteras de la Junta de Andalucía.

Código Seguro De Verificación:	JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	11/10/2022 11:32:59
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/10/2022 12:31:47
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==</a>		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

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 con base a lo establecido en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria 7º de la LISTA, el acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el BOP. Del mismo modo, previamente deberá inscribirse 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.** - Admitir a trámite y aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela M-2 del Sector SR-11 "Camino de Gelves" del PGOU de Mairena del Aljarafe, así como su Resumen Ejecutivo, redactado por el arquitecto José Manuel Agea Aycart, a instancia de Promociones y Gestiones Inmobiliarias Ratisbona, S.L.

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.

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

**TERCERO.** - Ordenar que se requieran a los Organismos y Entidades Administrativas los informes/dictámenes sectoriales preceptivos, si procediera.

**CUARTO.-** Ordenar se proceda a dar traslado en legal forma a los interesados.

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:	JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	11/10/2022 11:32:59	
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	11/10/2022 12:31:47	
Observaciones		Página	5/5	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JiRK511SEJhky1h88KOpFQ==</a>			