ayuntamiento de la rinconada | ordenación del territorio y nuevos desarrollos

**Refª Expte. GD 9.585/2023**

**DECRETO.-** Vista la solicitud que tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento, con el número 14.461/2023, el 28 de mayo de 2023, interesando la tramitación y aprobación del "ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA C/ CAMINO DE LA FABRICA DE TABACO Nº 49 Y 51 (PARCELAS 10 Y 11)", de esta localidad, que ha sido redactado por los arquitectos, D. Manuel López Sánchez y D. José Carlos Oliva Gómez, y promovido por la sociedad "RONDÓN ENERGÍAS, S.L.", representada por D. Isaías Rondón García, cuyas circunstancias personales constan en el expediente de su razón.

**RESULTANDO** que, tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento, con el número 14.461/2023, el 28 de mayo de 2023, interesando la tramitación y aprobación del "ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA C/ CAMINO DE LA FABRICA DE TABACO Nº 49 Y 51 (PARCELAS 10 Y 11)", de esta localidad, que ha sido redactado por los arquitectos D. Manuel López Sánchez y D. José Carlos Oliva Gómez, y promovido por la sociedad "RONDÓN ENERGÍAS, S.L.".

**RESULTANDO** que, requerido informe del Arquitecto Municipal, con fecha 4 de octubre de 2023, D. Pedro Redondo Cáceres emite el del siguiente tenor:

"(…) Establece por su parte, el art. 81 de la LISTA que la **tramitación del procedimiento** y aprobación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística, se desarrollará reglamentariamente, a lo que se ha dado cumplimiento con la aprobación del Reglamento General de la LISTA, (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), que regula este procedimiento en sus artículos 98 y siguientes.

El inicio del procedimiento de aprobación del Estudio de Detalle tendrá lugar mediante acuerdo de la Administración Urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan (art. 102 del Reglamento General de la LISTA se aprobará inicialmente por el órgano competente, que en este caso es la Alcaldía, conforme al artículo 75,1 de la LISTA y al artículo 21.1.j de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que conforme al artículo 112 del Reglamento General, este acuerdo se adoptará a solicitud de los particulares, viniendo ésta acompañada del instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

El acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle deberá someterse a información pública, por plazo de veinte días mínimo, y audiencia a posibles interesados, para lo que se interesará Certificación del Registro de la Propiedad y catastral (presentada por el interesado con fecha 14 de junio de 2023, con el número en el Registro General de Entrada 16.121/2023), y se solicitarán informes sectoriales pertinentes.

Y por su parte, a la vista de los establecido en el art. 112.1.b) del Reglamento General de la LISTA, durante el trámite de información pública se solicitará informe sectorial, previsto legalmente como preceptivos, a la ADIF al tener competencia en la materia afectada, dado que las parcelas en cuestión son colindantes con los suelos del ferrocarril, siendo ADIF responsable de la gestión de una parte importante de las inversiones en infraestructuras ferroviarias y de la administración de la Red Ferroviaria de Interés General del Estado.

Se harán precisos los informes emitidos por las compañías suministradoras (EMASESA, EDistribuciones Redes Digitales, S.L.U.).

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 06/10/2023 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A5C63B28648ED24493

Previamente a su aprobación inicial se ha solicitado el preceptivo informe a la Dirección General de Aviación Civil.

Así mismo, consultado el artículo 40.5.b) de la LGICA, este estudio de detalle no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medo ambiente.

Igualmente es de aplicación el Estudio de Detalle del Polígono Industrial "Camino del Tabaco" aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 17 de abril de 2006, publicado en el BOP de Sevilla nº 133 de 12 de junio de 2006, por el que se definían las alineaciones de cada una de las manzanas del ámbito.

La manzana que se corresponde con el ámbito objeto del presente Estudio de Detalle, está clasificada como suelo urbano al encontrarse dentro de los supuestos recogidos por el artículo 13 de la LISTA, concretamente en el punto "1.a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo".

La manzana es de uso industrial, dentro de la categoría de Industrial en manzana cerrada (IC).

**<u>ANÁLISIS DEL DOCUMENTO DEL E.D. PRESENTADO:</u>**

- <u>En relación con el OBJETO</u>: dice literalmente el documento presentado: *"El objeto del presente Estudio de Detalle es reajustar las alienaciones de la manzana formada por los solares con número de gobierno 49 y 51 de la calle Camino de la Fábrica de Tabaco, y por consiguiente, definir un área de movimiento para el emplazamiento de los nuevos volúmenes edificatorios.*

  *El resto de condiciones urbanísticas que deban cumplir las edificaciones del ámbito serán las que se fija en las normas urbanísticas del PGOU, para la zona de Industrial manzana cerrada."*

Como vimos antes, el artículo 71 de la LISTA recoge que 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, cuestiones que efectivamente cumple el objeto de este Estudio de Detalle.

En cuanto a lo recogido en el artículo 94.2.b) del Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, como uno de los Instrumentos Complementarios, los Estudios de Detalle podrán *<u>"fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario</u>, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos",* cuestión ésta que cumple igualmente este documento ahora analizado.

- <u>En relación con el CONTENIDO</u>: Se presenta documento de Estudio de Detalle firmado por los Arquitectos, D. Manuel López Sánchez y D. José Carlos Oliva Gómez, que conforme a lo establecido en el artículo 94.4 del Reglamento General de la LISTA, contiene los documentos mínimos recogidos en el artículo 62 de la Ley y 85 del Reglamento, y que constan del siguiente índice:

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 06/10/2023 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A5C63B28648ED24493

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN.

2. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

6. AFECCIONES SECTORIALES.

III. RESUMEN EJECUTIVO.

7. RESUMEN EJECUTIVO.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

8. NORMAS URBANÍSTICAS.

V. PLANOS

01 SITUACIÓN

02 EMPLAZAMIENTO

03 ORDENACIÓN ACTUAL. ALINEACIONES

04 ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES.

**CONCLUSIÓN:**

De todo lo anteriormente expuesto podemos concluir que el estudio de detalle que se quiere aprobar inicialmente no invade las determinaciones propias de instrumentos de planeamiento superior como el PGOU y contiene determinaciones relativas a fijar las alineaciones y rasantes del viario, sin que por otro lado modifique el uso urbanístico del suelo, ni incremente el aprovechamiento urbanístico, ni suprime ni reduce el suelo dotacional público sin afectar negativamente a su funcionalidad, ni altera las condiciones de las construcciones colindantes, conforme a la normativa arriba reseñada. Así mismo, se concluye que conforme a la LGICA está exento de someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.

Y por su parte, a la vista de los establecido en el art. 112.1.b) del Reglamento General de la LISTA, durante el trámite de información pública se solicitará informes a ADIF.

Igualmente, se hace necesario requerir informe a las compañías suministradores, EMASESA Y EDISTRIBUCIONES REDES DIGITALES, S.L.U.

Por todo ello, **no existe inconveniente técnico en que se proceda a la aprobación Inicial de este Estudio de Detalle.**"

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 06/10/2023 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A5C63B28648ED24493

Vistos los preceptos legales aplicables

**CONSIDERANDO** lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), en sus artículos 71 y 81.1 que en los resultandos quedan reflejados literalmente, así como en los artículos 94 y 98 y siguientes de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

**CONSIDERANDO** que, conforme al artículo 40.5.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su redacción dada por la Disposición final quinta de la LISTA, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

**CONSIDERANDO** que, por su parte, el PGOU de La Rinconada contiene la siguiente regulación respecto a los mismos:

El artículo 9.8 "Estudios de Detalles" de las "NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL" determina que "1. *Para completar la ordenación establecida por este Plan General en el suelo urbano o por los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Parciales, podrán redactarse estudios de detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:*

*a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado de viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.*

*b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes* sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.*

*c. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada, pudiendo realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución.*

*d. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie."*

A su vez, establece el art. *14.2.4. Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos del PGOU de La Rinconada […]*

*"3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario."*

**CONSIDERANDO** que, el artículo 94 del Reglamento General de la LISTA regula como instrumentos complementarios los Estudios de Detalle, y en su apartado 4 recoge los documentos mínimos que debe contener un Estudio de Detalle, que a su vez son los recogidos en el artículo 62 de la LISTA y 85 de su Reglamento General.

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 06/10/2023 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A5C63B28648ED24493

**CONSIDERANDO** que, por su parte, en cuanto al procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y de los instrumentos complementarios, éste viene recogido en el Capítulo II, del Título IV "La ordenación urbanística" Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2023, de 29 de noviembre, en sus artículos 98 y siguientes.

En su Sección IV, Especialidades del procedimiento, destaca el Artículo 112*, Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística,* que establece*:*

*1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:*

*a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.*

*b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.*

*c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.*

*2. El procedimiento de aprobación y el régimen sobre la publicación y vigencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización será el previsto en la legislación de régimen local. Su tramitación podrá realizarse de manera conjunta con el instrumento de ordenación urbanística al que complementan.*

*3. El procedimiento de aprobación de las Normas Directoras se ajustará al siguiente procedimiento:*

*a) Durante el procedimiento de elaboración se someterán a información pública por plazo no inferior a veinte días y, en su caso, se concederá audiencia a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por las mismas.*

*b) Cuando contengan directrices dirigidas a los municipios de un determinado ámbito territorial se concederá igualmente audiencia a los Ayuntamientos afectados.*

*c) La aprobación se realizará por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y su contenido se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía."*

**CONSIDERANDO** que, con respecto al trámite de información pública, ni la LISTA, ni su Reglamento General exigen la publicación en un diario o periódico, por lo que no se hace necesaria su publicación en dicho medio, debiendo ordenarse ésta en el Boletín Oficial de la Provincia, en la página web, tablón de anuncio y Portal de Transparencia, todos ellos del Ayuntamiento, conforme establece el artículo 8 del Reglamento General.

**CONSIDERANDO** que, en cuanto a la competencia para la aprobación inicial de Estudio de Detalle corresponde al Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, siendo del Ayuntamiento Pleno, conforme al artículo 22.2.c) de mismo texto legal, la competencia para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 06/10/2023 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A5C63B28648ED24493

Visto todo lo cual **VENGO EN RESOLVER:**

**Primero. –** Aprobar inicialmente el **"ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA C/ CAMINO DE LA FABRICA DE TABACO Nº 49 Y 51 (PARCELAS 10 Y 11)",** de esta localidad, que ha sido redactado por los arquitectos D. Manuel López Sánchez y D. José Carlos Oliva Gómez, y promovido por la sociedad "RONDÓN ENERGÍAS, S.L.", con C.I.F. B-91795385, representada por D. Isaías Rondón García, que fue presentado en el Registro General de este Ayuntamiento con el número 14.461/2023, el 28 de mayo de 2023.

"*El objeto del presente Estudio de Detalle es reajustar las alienaciones de la manzana formada por los solares con número de gobierno 49 y 51 de la calle Camino de la Fábrica de Tabaco y, por consiguiente, definir un área de movimiento para el emplazamiento de los nuevos volúmenes edificatorios.*

*El resto de condiciones urbanísticas que deban cumplir las edificaciones del ámbito serán las que se fija en las normas urbanísticas del PGOU, para la zona de Industrial manzana cerrada."*

**Segundo. -** Someter el expediente aprobado inicialmente al trámite de información pública, durante el plazo de 20 días hábiles, a constar desde el día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el BOP. Igualmente se publicará en el tablón de edictos, en el portal de la transparencia y en la página Web todos ellos de este Ayuntamiento.

**Tercero.** – Poner de manifiesto el expediente dando traslado de este acuerdo, a los propietarios de los terrenos afectados, que resultan de la certificación expedidas por el Registro de la Propiedad y catastral, presentada por el promotor.

**Cuarto. –** Formular consulta a las compañías suministradores, EMASESA Y EDISTRIBUCIONES REDES DIGITALES, SLU., respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística, conforme y con los efectos establecidos en el artículo 105.2 del Reglamento General, para lo cual dispondrán del plazo de tres meses, contados a partir del día siguiente al de recibir el requerimiento, transcurridos los cuales se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, conforme establece el artículo 106.4 del citado Reglamento General, que se aplicará a estos por analogía.

**Quinto.** Solicitar informe sectorial a la entidad ADIF, como responsable de la gestión de los terrenos del ferrocarril colindantes con el sector.

En La Rinconada, en la fecha consignada junto a las firmas digitales al margen, lo ordena y manda el Sr. Alcalde en funciones, D. Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres, ante mí, el Secretario General, Moisés Roncero Vilarrubí, que tomo razón para su transcripción en el libro Electrónico de Decretos a los solos efectos de garantizar su autenticidad e integridad, conforme a lo dispuesto en el art. 3.2 e) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo. (Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen).

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 06/10/2023 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A5C63B28648ED24493