Expte. GD. 17.491/2023

PEDRO REDONDO CÁCERES, ARQUITECTO MUNICIPAL

En relación con la solicitud que tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento, con el número 26.112/2023/2023, el 13 de octubre de 2023, interesando la tramitación y aprobación del "**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CO-1 DE LA UUI-1 DEL ÁREA SUNS-1 "PAGO DE EN MEDIO"**, de esta localidad, que ha sido redactado por los arquitectos D. Manuel López Sánchez, Arquitecto Nº Col. 4754 COAS; D. José Carlos Oliva Gómez, Arquitecto Nº Col. 5278 COAS; y D. Jorge Rafael Ramos Hernández, Arquitecto Nº Col. 5831 y promovido por la sociedad SOFÍA 2015 S.L.", con C.I.F. B-90225350, representada por D. DIONISIO GARCÍA BERBEL, cuyas circunstancias personales constan en el expediente, emite el siguiente.

INFORME TÉCNICO

Primero. - La legislación aplicable viene determinada por:

- Ley en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).
- Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiente (en adelante LGICA), modificada por la Disposición Final Quinta de la LISTA
- Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, cuyo Texto Refundido del documento de la Revisión del PGOU fue aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, sesión celebrada el día 17 de septiembre de 2007, y publicado en el BOP Nº 274, de 26 de noviembre de 2007.
- 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.
-

Establece el art. 71 de la LISTA:

"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."

En desarrollo de este artículo, el Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en su artículo 94, como uno de los Instrumentos Complementarios, establece literalmente:

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 11/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D36783357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A8EA990ECC52344696

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, 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.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. 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.

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."

Por su parte, el PGOU de La Rinconada contiene la siguiente regulación respecto a los mismos:

El artículo 9.8 de las *normas urbanísticas y ordenanzas de carácter* determina que "*para completar la ordenación establecida por este Plan General en el suelo urbano… 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

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 11/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A8EA990ECC52344696

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

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."

Segundo. - 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, 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,

Se harán precisos los informes emitidos por las compañías suministradoras (EMASESA, EDistribuciones Redes Digitales, S.L.U.), que corroboren la disponibilidad de las infraestructuras para dar servicio a la nueva ordenación.

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, y así se refleja en el mismo que literalmente dice:

"No procede la Evaluación Ambiental Estratégica ya que:

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 11/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D36783357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A8EA990ECC52344696

- La manzana objeto del presente Estudio de Detalle, clasificada como "Suelo Urbano" conforme a la D.T. 1ª y al artículo 13 de la LISTA, estaba incluida en el Plan de Sectorización, el cual fue sometido a evaluación ambiental, no modificando el presente documento ningún parámetro que suponga por sí mismo el marco para la futura autorización de proyectos que deban ser sometidos a evaluación de impacto ambiental.

- Por otro lado, la sentencia del tribunal constitucional 86/2019 de 20 de junio concluye que los Estudio de Detalle son instrumentos complementarios, tal y como se recoge en el artículo 60 de la LISTA, limitándose su objeto a completar o adaptar la ordenación pormenorizada (alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, accesibilidad y eficiencia energética, características estéticas y compositivas), no pudiéndose en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico o incidir negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Por tanto, el presente documento no necesita someterse evaluación ambiental alguna.

<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 reordenar los volúmenes edificatorios, y las subzonas, de la manzana CO-1 y, por consiguiente, definir un área de movimiento para el emplazamiento de los nuevos volúmenes edificatorios, con una altura máxima de PB+3+A.

La ordenación propuesta consiste fundamentalmente en la definición de una nueva disposición de las volumetrías de forma que se concentre la edificabilidad en dos franjas paralelas, a este y oeste de la manzana, dejando espacio central abierto en sentido norte-sur, donde implantar zonas de ocio o deportivas, e instalaciones, que sirvan al conjunto de las edificaciones, permitiéndose en él construcciones auxiliares, de una planta de altura, vinculadas a estas instalaciones y actividades lucrativas que se desarrollen en dicho espacio libre, ocupando un máximo de un 5% del dicho espacio.

- Igualmente se propone la posibilidad de segregación de la manzana en dos parcelas, de idénticas superficies, con un margen del 5% de variación que pudiera ser necesarios por requisitos de acceso o de ubicación de Infraestructuras, aglutinando cada una el 50% de las áreas de movimiento, y el 50% del espacio libre.

En consecuencia, para mantener una justa distribución de la edificabilidad y del número de viviendas, está se repartirá igualmente al 50% para cada manzana resultante, es decir un máximo de 60 viviendas y de 7.037,50 m² de techo por parcela resultante."

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*

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 11/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A8EA990ECC52344696

de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos", cuestión ésta que cumple igualmente este documento ahora analizado.

- En relación con el CONTENIDO: Se presenta documento de Estudio de Detalle firmado por los Arquitectos, D. Manuel López Sánchez, D. José Carlos Oliva Gómez y D. Jorge R. Ramos Hernández, 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:

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 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.
03 ORDENACIÓN DETALLADA ACTUAL.
04 ORDENACIÓN MODIFICADA.
05 IMAGEN NO VINCULANTE.

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 fijación de 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.

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

En La Rinconada, en la fecha consignada al margen junto a la firma digital.
El Arquitecto Municipal.
Fdo. Pedro Redondo Cáceres.
Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 11/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D36783S7A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A8EA990ECC52344696

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es