



PEDRO REDONDO CÁCERES, ARQUITECTO MUNICIPAL

En relación con el trámite de aprobación definitiva del expediente arriba referenciado 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 de su razón, emite el siguiente.

INFORME TÉCNICO:

ANTECEDENTES:

Primero: LEGISLACION APLICABLE:

Ésta 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.
- 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.
- 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.

Segundo. – Con fecha 28 de diciembre de 2023, tuvo lugar la aprobación inicial de este Estudio de Detalle, mediante Decreto de la Alcaldía núm 4.661/2023, tras lo cual y conforme ordenan los artículos 81 de la LISTA en cuanto a la tramitación y aprobación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística y 98 del Reglamento General de la LISTA, el Estudio de Detalle, tras el acuerdo de aprobación inicial, ha sido sometido a exposición pública mediante su anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 6, de 9 de enero de 2024, por plazo de veinte días, que terminó el día 6 de febrero de 2024, así como en el Tablón de Edictos, en el Portal de Transparencia y en la página web de este Ayuntamiento, sin que se hay presentado ninguna alegación en su contra.

Igualmente se ha notificado a los interesados, por el mismo plazo de veinte días, sin que hayan presentado alegación alguna.

Se requirió informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con fecha 7 de diciembre de 2023, emitiendo el mismo en sentido



NOMBRE: PEDRO REDONDO CÁCERES
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC259915279F8FF284BB7
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 04/04/2024
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878ABD3678357A6A1977468FC5858583

favorable con fecha 13 de marzo de 2024, que tuvo entrada en este Ayuntamiento con fecha 21 de marzo de 2024, con el número 5.591/2024, en su Expte. 230627.

Igualmente, fueron realizadas sendas consultas a las compañías suministradoras, EMASESA y E-DISTRIBUCIONES REDES DIGITALES, S.L., recibándose respuestas favorables de ambas, en fecha 22 de marzo de 2024, con registros de entrada núm. 5.686/2024 y 5.716/2024, respectivamente.

Tercero. - ANÁLISIS DEL DOCUMENTO DEL E.D. para aprobación definitiva:

- En relación con el OBJETO: 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 *“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”*, 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 definitivamente no invade las determinaciones propias de instrumentos de planeamiento superior como el PGOU y contiene determinaciones relativas a la ordenación de los volúmenes de las edificaciones, a sus alineaciones, que le son propias, al trazado local de un viario secundario, fijando 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 o construcciones colindantes, conforme a la normativa arriba reseñada.

Por todo ello, **no existe inconveniente técnico en que se proceda a la aprobación definitiva 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

