

Expte. GD 9.585/2023.

MOISÉS RONCERO VILARRUBÍ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA, emite el siguiente

INFORME JURÍDICO

Se emite el presente informe jurídico en relación al trámite de aprobación definitiva del del “ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CO-1 DE LA UUI-1 DEL ÁREA SUNS-1 “PA-GO 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.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El planeamiento vigente de aplicación en este municipio viene definido por el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de la Rinconada, redactado por el Arquitecto D. Carlos López Cantos, publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Sevilla núm. 247, de 24 de octubre de 2019, Suplemento núm. 14, en todo lo que no esté afectado por la Resolución de la Comisión Territorial de la Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 2 de marzo de 2017, en relación con la Revisión Parcial del PGOU de La Rinconada, que ha sido declara nula por la Sentencia de 7 de junio de 2021 de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con Sede en Sevilla, en el P.O. 375/2017.

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 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.

Cuarto.- Consta informe favorable emitido por el Sr. Arquitecto Municipal, para la aprobación definitiva del expediente de este nuevo Estudio de Detalle, de fecha de 4 de abril de 2024. En el mismo se dispone a modo de 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.**”

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

I) La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), en su artículo 71, establece que los estudios de detalle pueden tener algunas de las determinaciones que a continuación se expresan:

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:

“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.”*

II) El Artículo 81 de la LISTA establece que la tramitación del procedimiento y aprobación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística, como es el caso del Estudio de Detalle, se regulará 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. En nuestro caso, esta competencia fue delegada a la Junta de Gobierno Local, mediante Resolución 345/2019, de 17 de junio de 2019, que conforme al artículo 112 del Reglamento General, este acuerdo se adoptará a solicitud de los particulares, que viene 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.

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

Así mismo, 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 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.

III) 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.

IV) 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.”

V) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 y siguientes de la Ley 7/2021 (LISTA), en relación a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento, previo depósito en los registros autonómico y municipal de Instrumentos urbanísticos, previo a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente y las Corporaciones Locales publicarán las normas urbanísticas en el BOP, y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. Los Estudios de Detalle carecen de normas urbanísticas, por lo que sólo será necesaria la publicación del acuerdo aprobatorio.

VI) En cuanto a la competencia para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle corresponde al Ayuntamiento Pleno, de conformidad con el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Visto todo lo cual se formula al Pleno de esta Corporación, la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**:

Primero. – Aprobar de forma definitiva el documento de la Propuesta Final del del “ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CO-1 DE LA UII-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, que fue presentado en el Registro General de este Ayuntamiento con el número 26.112/2023, el 13 de octubre de 2023, describiéndose a continuación su objeto.

“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.”

Segundo. - Remitir copia del resumen ejecutivo del Estudio de Detalle, debidamente diligenciado al Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, dependiente de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a los efectos prevenidos en el artículo 82 de la LISTA, para proceder a continuación su publicación, conforme al art. 83 del mismo texto legal, para su entrada en vigor.

Tercero. - Dar cuenta de este acuerdo a la entidad propietaria y promotora del estudio de detalle, así como al otro propietario del sector, para su debido conocimiento y efectos oportunos.

En La Rinconada, en la fecha consignada al margen junto a la firma digital.

El Secretario, Moisés Roncero Vilarrubí.

(Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen).