

EXPTE. G.D. 6.411 / 2023.

# MOISÉS RONCERO VILARRUBÍ, SECRETARIO DEL AYUTAMIENTO DE LA VILLA DE LA RINCONADA,

CERTIFICO: Que con fecha 28 de julio de 2023, el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

"PUNTO SEXTO. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (DATU) DE NUEVA URBANIZACIÓN "SUNS-6" "SAN **JOSÉ NORTE I**"

Por el Sr. Secretario se da cuenta del dictamen favorable de la comisión informativa de Urbanismo Sostenible, Micropolítica y Seguridad por la que se propone aprobar definitivamente el denominado PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (DATU) DE NUEVA URBANIZACIÓN "SUnS-6" "San José Norte I", redactado por los arquitectos, D. Manuel López Sánchez, D. Juan Carlos Oliva Gómez y D. Jorge Rafael Ramos Hernández, colegiados nº 4.754, 5.278 y 5.831, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y D. Dionisio García Berbel, en representación de la mercantil "PROMOCIONES INMOBILIARIAS SAN JOSE NORTE, S.L.", como interesada en asumir la promoción de esta actuación de transformación urbanística, que tuvo entrada en el Registro General el día 13 de julio actual, con el número 18.559/2023.

Tras el oportuno debate, seguidamente se somete a votación la citada propuesta con el siguiente resultado:

Votos a favor: 16 (15 PSOE 1 grupo mixto vox)

Abstenciones: 2 (2 P.P)

Voto en contra: 2 (2 con IU-Podemos).

Visto que con fecha 8 de mayo de 20234, mediante Decreto de la Alcaldía núm. 1.763/2023, fue aprobada la admisión al inicio del trámite del documento de DATU SUnS-6, conforme a los contenidos de los informes emitidos por el Arquitecto Municipal y por esta Secretaría, ambos con fecha 5 de mayo de 2023.

Visto que en cumplimiento de lo ordenado se procedió a la publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 109, de 15 de mayo, por plazo de un mes.

Igualmente, fue notificado a los propietarios de suelos colindantes con el sector, a la vista de la certificación expedida por el Registro de la Propiedad de La Rinconada, así como a propietarios del ámbito, por plazo de un mes, al objeto de que pudieran manifestar su interés en participar en la actuación.

Transcurridos los plazos concedidos e indicados no se ha presentado alegación o documento alguno.

Visto que requerido informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Viviendas de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2007 y su Reglamento General, con fecha 2 de junio de 2023, la Delegada Territorial da la conformidad al informe técnico que suscriben la Jefa de la Sección de Planeamiento Urbanístico, La Jefa de la Oficina de Ordenación del Territorio y el Jefe del Servicio de Urbanismo, con la misma fecha, en el que concluyen que "las determinaciones de la propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico SUNS-6 cumple con las determinaciones establecidas en la legislación y la normativa urbanística y territorial vigente, puede ser informada favorablemente atendiendo no obstante las observaciones realizadas en el apartado 6 de este informe."

- 4º. Requerido informe del Arquitecto Municipal, previo a la aprobación final o definitiva de esta Propuesta de DATU SUnS-6, con fecha 21 de julio lo emite en el sentido que a continuación se transcribe, a la vista de los antecedentes arriba transcritos:
- "(...) Analizado el documento presentado para su aprobación, se comprueba que el mismo contiene las observaciones recogidas en el mencionado apartado 6.

Cuarto: Como consta en el informe de fecha 5 de mayo de 2023 del técnico que suscribe, entre las Fichas de Planeamiento del PGOU de La Rinconada, se encuentra la FP68, de SAN JOSE NORTE I, código SunS-6, cuyos parámetros para este ámbito, se cumplen en este.

Quinto: Conforme establece el artículo 25.4 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en su redacción dado por el Decreto-Ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la misma, en concordancia con lo recogido en el artículo 44 del Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, la presente Propuesta contiene las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanística de transformación, una estimación de los costes de urbanización, de los plazos para su ejecución y unos criterios de distribución de cargas entre los que participar en la promoción de la actuación.

Igualmente, contiene los planos con la información suficiente para entender el entorno inmediato y el ámbito de actuación del DATU. Incluye la ficha de desarrollo para el futuro instrumento de ordenación urbanística, con el siguiente índice de contenido:

#### I. MEMORIA

- 1. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.
- 2. OBJETO DEL DOCUMENTO.
- 3. PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 4. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN.
- 5. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.





- 6. ÁMBITO PROPUESTO
- 7. BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ATU.
- 8. BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ATU.
- II. FICHA RESUMEN
- III. PLANOS
- IV. ANEXOS

Esta documentación se entiende suficiente para proceder a la aprobación de esta DATU.

Sexto: Esta Propuesta no tiene la consideración de instrumento de ordenación urbanística, no se considera necesario su sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, al cual sí deberá someterse, en cambio, el instrumento de ordenación urbanística en caso de encontrarse incluido en alguno de los supuestos del artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Por tanto, cabe señalar que, con parámetros similares, como se acredita en el punto Cuarto, en el seno del trámite urbanístico correspondiente a la Revisión Parcial del Plan General, para su adaptación al POTAUS, que incluía este sector, anteriormente mencionado, se obtuvo declaración ambiental estratégica favorable (EAE/SE/204/2016), que obra en el expediente municipal GD 44/2011, correspondiente a la citada Revisión.

CONCLUSIÓN: De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la LISTA y los artículos 43 y siguiente de su Reglamento General, a la vista de lo expuesto, se informa favorablemente la APROBACIÓN DE ESTA PROPUESTA DATU, para nueva urbanización, la cual faculta a los propietarios e interesados, a presentar a tramitación el instrumento de ordenación detallada en el plazo de dos años."

Visto el Informe jurídico favorable del Sr. Secretario, cuyos fundamentos jurídicos son los siguientes:

Primero. - La legislación aplicable viene determinada por los siguientes textos:

#### LEGISLACIÓN ESTATAL:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LBRL).

#### LEGISLACIÓN AUTONÓMICA EN VIGOR:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), modificada por el Decreto-Ley 11/2022, de 29 de noviembre.
- Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, el 29 de noviembre.





#### PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN VIGOR:

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.

Contiene éste, el Texto Refundido del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, aprobado por acuerdo del Avuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 17 de septiembre de 2007, publicado en el BOP núm. 274, de 26 de noviembre de 2007, así como las Modificaciones.

Segundo. - Viene recogido en el art. 25 de la LISTA, desarrollado por los artículos 43, 44, 45 y 46 de su Reglamento General (Decreto 550/2021, de 29 de noviembre), en cuanto a la Propuesta de delimitación y ordenación, al Contenido de dicha Propuesta, al Procedimiento de aprobación y al Derecho de la propiedad del suelo incluido en las actuaciones de transformación urbanística, que literalmente indican:

### "Artículo 43. Propuesta de delimitación y ordenación de actuaciones de transformación urbanística.

- 1. La ordenación de las actuaciones de transformación urbanística se realizará por los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística detallada y, en su caso, por el Plan de Ordenación Intermunicipal y por el Plan Básico de Ordenación Municipal.
- 2. Las actuaciones de transformación urbanística que se ordenen mediante Plan Parcial de Ordenación, Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación requieren de la aprobación de una propuesta de delimitación previa cuyo contenido y procedimiento de aprobación se establece en los artículos 44 y 45.

Este procedimiento no será necesario para las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística que se prevean en suelo urbano por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana ni para aquellas que se prevean por los instrumentos de ordenación urbanística general en suelo rústico.

3. La ordenación de las actuaciones de transformación urbanísticas propuestas en los instrumentos de ordenación territorial se regirá por lo dispuesto en el Título III.

# Artículo 44. Contenido de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

- 1. El contenido de la propuesta de delimitación será el siguiente:
- a) Memoria en la que se describa la actuación y se analice:
- 1º. El ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78.
- 2º. El ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83.
- 3º. Análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.



- b) Ámbito propuesto, incluyendo los sistemas generales que se prevean adquirir y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.
- c) Bases para la ordenación de la actuación de transformación urbanística, que incluirán un esquema de la ordenación y una propuesta de, al menos, las siguientes determinaciones:
  - 1º. Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad.
  - 2º. Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación.
- 3º. Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes.
- d) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística con una propuesta de las siguientes determinaciones:
  - 1º. Carácter público o privado de la iniciativa.
  - 2º. Modalidad de gestión prevista.
  - 3º. Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.
- 4º. Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación.
- 2. El contenido de las propuestas que se prevean en el Plan General de Ordenación Municipal, en el Plan Básico de Ordenación Municipal o en el Plan de Ordenación Urbana será el regulado en el apartado 1, debiendo establecer además un plazo máximo, no superior a dos años, para la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada cuyo transcurso determinará la caducidad de la propuesta conforme al artículo 25.3.d de la Ley.

# Artículo 45. Procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

- 1. Cuando la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística no se establezca en los instrumentos de ordenación urbanística general o en el Plan de Ordenación Urbana, el procedimiento para su aprobación será el siguiente:
- a) El procedimiento se iniciará de oficio, a instancia propia o en virtud de propuesta de los interesados en asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística.
- b) La propuesta se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes y audiencia a los propietarios del ámbito, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la ordenación y promoción de la actuación de transformación urbanística. En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización se dará audiencia también a los propietarios de terrenos colindantes en esta clase de suelo al objeto de que puedan manifestar su interés en participar en la actuación.
- c) Durante el periodo de información pública se requerirá informe preceptivo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando el objeto de la propuesta sea una actuación de nueva urbanización, que deberá emitirse en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que el informe hubiera sido emitido podrá continuarse con la tramitación del procedimiento.
- d) A la vista de los trámites anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre la propuesta mediante acuerdo del órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.
- e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente la propuesta de delimitación aprobada.
- 2. La aprobación de la propuesta faculta a los propietarios, en el caso de iniciativa privada, o a los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se adjudique formalmente la participación privada conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título V, para presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada.

El instrumento de ordenación urbanística detallada que ordene la actuación de transformación urbanística, que podrá tramitarse simultáneamente con el procedimiento de la propuesta de delimitación,



deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

# Artículo 46. Derecho de la propiedad del suelo incluido en actuaciones de transformación urbanística.

- 1. El derecho de propiedad del suelo incluido en el ámbito de una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística incluye, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo y en la Ley, las siguientes facultades:
- a) El derecho de consulta sobre los criterios para la ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística propuestas, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.
- b) El derecho de elaborar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada de la correspondiente actuación, en los plazos establecidos en la propuesta de delimitación, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de su ordenación y ejecución.
- c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones que cuenten con la ordenación detallada aprobada, en el régimen de distribución de cargas y beneficios que corresponda, conforme a lo previsto en el Título V.
- d) La realización de los usos y obras provisionales que no dificulten la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 284.
- 2. El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos incluidos en el ámbito de una actuación de transformación urbanística se ejercerá de forma compatible con las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística respecto al desarrollo previsto para su ejecución.
- 3. El derecho a materializar mediante la edificación el aprovechamiento urbanístico en los solares resultantes de la ordenación estará condicionado al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propias del régimen de la actuación de transformación urbanística, sin perjuicio de las condiciones y garantías establecidas en el Reglamento que permiten simultanear las actuaciones edificatorias y de urbanización."

**Tercero. -** En cuanto a la competencia para la adopción de acuerdo de aprobación de la Propuesta de esta Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística, corresponde al Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley de Bases de Régimen Local, correspondiendo posteriormente al Ayuntamiento Pleno a adopción de acuerdo de aprobación de la misma, conforme al art. 45.1.d) del Reglamento General, concordante con el 25.5.d) de la LISTA.

Visto todo lo cual, se acuerda por mayoría absoluta legal de los miembros asistentes que componeN el Ayuntamiento Pleno el siguiente acuerdo:

<u>Primero.</u> – Aprobar definitivamente el documento denominado PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (DATU) DE NUEVA URBANIZACIÓN "SUnS-6" "San José Norte I", redactado por los arquitectos, D. Manuel López Sánchez, D. Juan Carlos Oliva Gómez y D. Jorge Rafael Ramos Hernández, colegiados nº 4.754, 5.278 y 5.831, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y D. Dionisio García Berbel, en representación de la mercantil "PROMOCIONES INMOBILIARIAS SAN JOSE NORTE, S.L.", como interesada en asumir la promoción de esta actuación de transformación urbanística, que tuvo entrada en el Registro General el día 13 de julio actual, con el número 18.559/2023.





<u>Segundo.</u> – Ordenar la publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, así como en el Portal de Transparencia, junto con la propuesta de delimitación aprobada.

<u>Tercero.</u> - Notificar la presente resolución a la entidad promotora, "PROMOCIONES INMOBILIARIAS SAN JOSE NORTE, S.L.", así como al resto de los propietarios, con advertencia de los recursos a que hubiere lugar, con mención expresa de que el instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito, deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde el día siguiente al de la publicación de este acuerdo que aprueba la propuesta de delimitación de la ATU. El transcurso de este plazo determinará la caducidad de esta propuesta de delimitación (artículo 25.7 de la LISTA)."

Y para que conste y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente, se extiende la presente, con la salvedad que en tal sentido determina el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de 28 de noviembre de 1986, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en funciones, Don Francisco Manuel Díez Pineda, en La Rinconada, en la fecha consignada junto a las firmas digitales al margen.

V<sup>o</sup>B<sup>o</sup> EL ALCALDE en funciones.

EL SECRETARIO,

(Fechas y firmas digitales al margen). (Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen).

