

**DON MOISÉS RONCERO VILARRUBÍ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA.**

**CERTIFICO:** Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de Octubre de 2021 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**“UNDÉCIMO.- APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN Nº 3 PLAN PARCIAL “LAS VENTILLAS”.-**

Por el Sr. Secretario General, se da cuenta de dictamen de la comisión informativa de Urbanismo Sostenible, Micropolítica y Seguridad, por la que se propone aprobación de forma definitiva la “MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO TRES DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO/API-SUP 1.02 LAS VENTILLAS”, del Plan General de Ordenación Urbana, redactado por el Sr. Arquitecto, Don Alberto Ballesteros Rodríguez, número colegiado n.º 3190 COAS Sevilla y promovida por la mercantil “Servicios Inmobiliarios Inmova 2004, S.L., con CIF B-91392589, como propietaria de los terrenos del ámbito de actuación.

Seguidamente, se somete a votación, con el siguiente resultado:

Votos a Favor: 18 (15 PSOE, 2 grupo mixto y 1 concejal no adscrito).

Abstenciones: 2 (2 I.U).

Visto que, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16 de abril de 2007, se aprobó de forma definitiva el Plan Parcial SUP 1.02 “Las Ventillas”.

Que por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2019, se aprobó de forma definitiva la “MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO/API-SUP 1.02 LAS VENTILLAS”, del Plan General de Ordenación Urbana, redactado por el Sr. Arquitecto, Don Alberto Ballesteros Rodríguez, número colegiado n.º 3190 COAS Sevilla y promovida por la mercantil “Servicios Inmobiliarios Inmova 2004, S.L.”, con CIF B-91392589, como propietaria de los terrenos del ámbito de actuación.

El objeto de la modificación nº 1, fue la realización de los siguientes cambios:

1º. Pequeños ajustes en las superficies de suelo de las manzanas RP, RUE-1, RUE-2, RUE-5, RUP-1, RUP-2, RUP-3 y IMC para ajustar los viarios a los actuales requerimientos de las compañías suministradoras y del PGOU.

2º. Trasvasar parte de la edificabilidad de las cinco manzanas de unifamiliar pareada (RUP) y de las cinco manzanas de unifamiliar entre medianeras (RUE) a la manzana de residencial plurifamiliar (RP) con el fin de construir casas más pequeñas (pasando de 140 metros cuadrados a 132 metros cuadrados en las viviendas pareadas y de 140 metros cuadrados a 122 metros cuadrados en las adosadas) y aumentar así la edificabilidad de las 70 viviendas plurifamiliares para pasar de 70,80 metros cuadrados a 95,57 metros cuadrados por cada piso.

3º. Modificar levemente las normas generales de edificación y las normas particulares de las zonas “Residencial plurifamiliar” (RP) y Residencial Unifamiliar Pareada (RUP) para adaptarlas a los tipos de viviendas que se van a construir próximamente.

Que, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 16 de marzo de 2021, se aprobó de forma definitiva la “MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO DOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO/API-SUP 1.02 LAS VENTILLAS”, del Plan General de Ordenación Urbana, redactado por el Sr. Arquitecto municipal, Don Pedro Redondo Cáceres.

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FFED571C65DA2921429D0101A3F45FCC  
A99DB01D1B980D2469B265F91D0B6B6E457CFAD1

FECHA DE FIRMA:  
25/10/2021  
25/10/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada  
Secretario

NOMBRE:  
Javier Fernández de los Ríos  
Moisés Roncero Vilarrubí

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC20DCFFFEA2ECA05D418E



El objeto de la modificación n.º 2, fue la realización de los siguientes cambios:

1º. Manteniendo las superficies incluidas en la ordenación vigente del Plan Parcial (APISUP 1.02 Las Ventillas) intercambiar la localización de las parcelas destinadas a sistemas generales de espacios libres, sistemas locales de espacios libres y las reservas dotacionales.

2º. Modificar el uso pormenorizado Educativo de la parcela Dotacional dejándola simplemente como parcela dotacional junto a la de SIP. Este cambio se deriva de la proximidad del Colegio Público CEIP La Unión situado al otro lado del vial principal de la Avenida de la Unión y a que el tamaño de la reserva dotacional educativa es suficientemente pequeño (3.085 m2s) como para que, de acuerdo con las normas de diseño de centros educativos, no sea de interés para levantar ni un centro de Infantil y Primaria ni un centro de Secundaria. Sin embargo, como dotacional, que era y sigue siéndolo, puede servir para albergar otros servicios públicos que sí pueden ser necesarios.

El sector ordenado por el Plan Parcial se ubica en el límite urbano del núcleo de Rinconada en su encuentro con el suelo clasificado por el POTAUS como Área de Oportunidad Residencial Pago de Enmedio. En esta operación de iniciativa pública se ha previsto la ejecución de Dotaciones tanto de escala municipal como supramunicipal y específicamente en el entorno de Las Ventillas se prevé grandes bolsas de suelos destinados a usos públicos deportivos, educativos y de espacios públicos. Sin embargo, todos ellos se sitúan al otro lado de un viario de 15 m. de latitud de doble sentido que dificulta su accesibilidad.

Para facilitar la visibilidad y accesibilidad de los equipamientos que se ubicarán en las parcelas dotacionales, se plantea la reubicación de las mismas en el entorno de la Avenida de la Unión para dejar los espacios libres en el interior del sector y las dotaciones lindando con el viario principal. No se cambian las superficies de las mismas que permanecen tal como están definidas actualmente en la ordenación.

Que con fecha 9 de febrero de 2021, con carácter previo se solicitó informe de la Secretaría General de Transporte de la Dirección General De Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que con fecha 12 de abril de 2021 lo emite en sentido favorable, ratificándose en el mismo a la vista del Documento aprobado provisionalmente, en su informe evacuado con fecha 23 de septiembre de 2021.

Visto que el objeto de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO-API-SUP 1.02 “LAS VENTILLAS”, es realizar los siguientes cambios:

1. Modificar la manzana RUE/VP destinada actualmente a 22 viviendas protegidas unifamiliares entre medianeras dividiéndola en dos parcelas destinadas a:
  - a. 22 viviendas protegidas plurifamiliares en su extremo sur (nueva RP/VP).
  - b. Uso dotacional de carácter privado en su extremo norte (nueva DOT-3).

Cabe hacer la observación de que el aprovechamiento asignado a la nueva parcela dotacional se reduce del aprovechamiento destinado a la vivienda de protección, sin reducir el número de viviendas.

2. Establecer las ordenanzas generales y particulares que se deben aplicar en las dos parcelas anteriores.

3. Modificar los siguientes artículos procedentes del Plan Parcial original:

a. El apartado 2.2.1.3 “Uso residencial unifamiliar protegido” para cambiarlo al uso residencial plurifamiliar protegido

b. Artículo 42 “Condiciones de edificación” de las Normas Particulares de la zona “Residencial Unifamiliar entremedianeras”, sólo en el apartado “Cerramientos de parcela”, para aplicarle las mismas condiciones que actualmente tiene la zona “Residencial Unifamiliar Pareada”.



La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, recoge en el artículo 40 los instrumentos de planeamiento urbanístico que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria (Art. 40.2) y a evaluación ambiental estratégica simplificada (Art. 40.3). Sin perjuicio de lo anterior, en el Art. 40.4.c) se dice expresamente que no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica "c) Las revisiones o modificaciones de los Instrumentos de planeamiento de desarrollo recogidos en los apartados a) y b) anteriores", incluyendo el apartado b) los Planes Parciales que desarrollen determinaciones de instrumentos de planeamiento general que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.

La presente Modificación no afecta a la ordenación estructural del sector ni posibilita la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental.

Asimismo, el Plan Parcial de Ordenación del sector SUP 1.02 "Las Ventillas" desarrolla los suelos recogidos en el PGOU de la Rinconada aprobado en el 2000. Dicho PGOU fue sometido a evaluación de impacto ambiental conforme al Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que establecía en el Capítulo V el procedimiento aplicable a los planes urbanísticos, habiendo obtenido éste Declaración de Impacto Ambiental el 30 de junio de 1999 (Exp. I.A. SE/205/97).

Igualmente, el Plan Parcial SUP 1.02 "Las Ventillas" está contenido en el PGOU vigente como Área de Planeamiento Incorporado. Este Plan fue sometido a evaluación de impacto ambiental, obteniendo Declaración de Impacto Ambiental el 15 de marzo de 2007 (Exp. EIAP0040105).

Que, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 16 de febrero de 2021, se aprobó inicialmente la documentación técnica denominada MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO TRES del Plan Parcial del Sector SUO/API-SUP 1.02 "LAS VENTILLAS", del Plan General de Ordenación Urbana, redactada por el Sr. Arquitecto, D. Alberto Ballesteros Rodríguez, y promovido por la mercantil, "SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004, S.L."

Que el documento aprobado inicialmente se sometió al trámite de información pública, durante el plazo de un mes, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, núm. 54, de 8 de marzo de 2021, así como en el Tablón de edictos Municipal, en la página web municipal, en el Diario de Sevilla publicado el 27 de febrero de 2021 y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de La Rinconada.

Que con fecha 25 de febrero, 3, 4 y 5 de marzo todos ellos de 2021, se realizan las notificaciones del acuerdo de la Junta de Gobierno Local a los propietarios del Sector.

Que, del análisis del documento urbanístico, no se requieren informes sectoriales de ninguna Administración Pública, salvo la de la Dirección General de Aviación Civil en materia de servidumbres aeronáuticas, ya citado anteriormente.

Que se eleva el expediente a la Jefatura del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, que emite informe con fecha 17 de mayo de 2021, concluyendo en el mismo que "se informa favorablemente la Modificación n.º 3 del Plan Parcial SUO/API-SUP1.02 "LAS VENTILLAS" del planeamiento vigente en el municipio de La Rinconada, debiendo subsanarse las observaciones indicadas en el apartado 7 de este informe".

Las observaciones señaladas en el apartado 7 son las siguientes:



### 7.1.- En relación con la legislación urbanística de aplicación. -

El proyecto contiene, en líneas generales, las determinaciones adecuadas a su objeto y contenido en relación a lo establecido en los artículos 19, 36 y 75 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### 7.2. En relación con el planeamiento superior vigente. -

El proyecto se adapta en líneas generales en sus determinaciones al planeamiento general vigente, esto es, PGOU de La Rinconada aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20/04/2007 y Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al POT AUS aprobado con fecha 02/03/2017, que incluye todas las modificaciones realizadas hasta la fecha.

El documento cumple con lo establecido en el planeamiento vigente no obstante se hacen las siguientes observaciones:

- El documento debe hacer referencia a la eliminación de la Sección 5ª “Residencial Unifamiliar Protegida” de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial al no existir esta tipología con la modificación propuesta.
- Aunque el apartado modificado 2.2.1.3 de la Memoria establezca que la tipología en las viviendas protegidas es la residencial plurifamiliar, no consta en el articulado de las Ordenanzas reguladoras relativo a esa tipología, referencia alguna a las viviendas protegidas.”

Visto que requerida a la entidad promotora la subsanación de dichas observaciones, con fecha 26 de mayo de 2021 presenta en el Registro de este Ayuntamiento con el número de entrada 11.332/2021, Memoria modificada de la Modificación n.º 3 del Plan Parcial de las Ventillas, recogiendo las indicaciones del informe del Servicio de Urbanismo.

Que examinado el documento presentado para su aprobación provisional por el arquitecto municipal, D. Pedro Redondo Cáceres, con fecha 1 de julio de 2021, lo emite en sentido favorable, habiendo comprobado la inclusión de las observaciones señaladas por el Servicio de Urbanismo arriba reseñadas, concluyendo el mismo que, dado que ni el número máximo de viviendas total, ni el número de viviendas de protección pública, ni el aprovechamiento máximo, ni el dimensionamiento de las reservas de dotaciones y espacios libres que determina el artículo 17 de la LOUA se ha alterado y visto que las cesiones de aprovechamiento no se ven tampoco alteradas se entiende que la modificación puntual objeto de este expediente no altera sustancialmente los parámetros urbanísticos de la ordenación, por lo cual no existe inconveniente técnico en que se proceda a la APROBACIÓN PROVISIONAL de este documento, tras lo cual será necesario solicitar dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

Que tras la aprobación provisional y solicitado dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, por la Comisión Permanente del mismo, en sesión celebrada el día 15 de septiembre de 2021 se emite, mediante dictamen 656/2021, concluye diciendo que “Se devuelve el expediente tramitado por el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) para la aprobación de la “Modificación puntual nº 3 del Plan Parcial del Sector SUO-API-SUP 1.02, Las Ventillas”, a fin de que se proceda en los términos señalados en el Fundamento Jurídico Único”. En este no se identifica ninguno de los supuestos del artículo 36.2.c) 2ª de la LOUA, y, por tanto, no se entiende necesaria la intervención de este órgano Consultivo, si bien se indica la necesidad de valorar una compensación por los aprovechamientos lucrativos que se generan de nuevo al destinarse parte del suelo al uso dotacional. Todo ello según lo previsto en el artículo 36.2.a).

Visto que, por el Arquitecto Municipal, D. Pedro Redondo Cáceres, con fecha 23 de septiembre de 2021, se emite informe en cumplimiento de la indicación hecho por dicho Consejo Consultivo y, tras realizar el análisis y valoración diferencial del aprovechamiento para uso dotacional privado, respecto al aprovechamiento para uso de VPO, determinado que el diferencial del valor estimado es de nueve mil setecientos cincuenta y ocho euros (9.758,00 €).

Este valor deberá quedar satisfecho por parte del promotor con objeto de atender la indicación del dictamen nº 656/2021 del Consejo Consultivo de Andalucía.

Visto que con fecha 4 de octubre actual, el Sr. Arquitecto Municipal, emite informe favorable para la aprobación definitiva del documento de la Modificación Puntual nº 3 de del Plan Parcial del Sector SUO/API-SUP 1.02 "LAS VENTILLAS".

En virtud de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/2002, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que determina que la innovación de la ordenación establecida por los Instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Y que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de Instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados por su aprobación, publicidad y publicación, teniendo idéntico efectos.

Que según lo establecido en el artículo 38 de la LOUA, toda alteración de la ordenación establecida por los Instrumentos de planeamiento no contempladas en el artículo anterior (revisión), se entenderá como modificación. Es decir, toda alteración que no sea sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales, se entenderá como modificación.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Se considera que esta modificación no es estructural.

Visto lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 7/2003, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que determina el procedimiento y tramitación de los Instrumentos de planeamiento.

Visto que en las modificaciones no estructurales la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento Pleno, previo informe preceptivo y no vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Sevilla, le corresponderá al Ayuntamiento Pleno, (artículo 22.2.c) de la Ley de Bases de régimen local, en relación artículo 32 de la LOUA), al igual que el trámite de aprobación inicial.

Visto que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, 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 se publicarán 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. Igualmente se publicará el texto de la documentación urbanística en el Portal de la Transparencia.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2. 2ª de la LOUA, que determina que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parque y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otros.

Conforme al documento urbanístico, devuelto a este Ayuntamiento por el Consejo Consultivo de Andalucía junto con su Dictamen núm. 656/2021, en el que hacen indicación expresa a esta compensación, y a la vista del informe de valoración de la misma emitido por el Arquitecto Municipal, la cantidad compensatoria queda establecida en la cantidad de nueve mil setecientos cincuenta y ocho euros (9.758,00 €), que deberá ser depositado en la cuenta destinada a tales fines, por parte de la promotora de la actuación. Conforme al artículo 139.2 de la LOUA, esa aportación económica se realizará con ocasión de la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento, quedando condicionado la publicación del documento en el Boletín Oficial de la Provincia que corresponda a la efectiva entrega de dicha cantidad.

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

PRIMERO. - Aprobar de forma definitiva la “MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO TRES DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO/API-SUP 1.02 LAS VENTILLAS”, del Plan General de Ordenación Urbana, redactado por el Sr. Arquitecto, Don Alberto Ballesteros Rodríguez, número colegiado n.º 3190 COAS Sevilla y promovida por la mercantil “Servicios Inmobiliarios Inmova 2004, S.L., con CIF B-91392589, como propietaria de los terrenos del ámbito de actuación.

El objeto de esta modificación fue la realización de los siguientes cambios:

1. Modificar la manzana RUE/VP destinada actualmente a 22 viviendas protegidas unifamiliares entre medianeras dividiéndola en dos parcelas destinadas a:
  - a. 22 viviendas protegidas plurifamiliares en su extremo sur (nueva RP/VP).
  - b. Uso dotacional de carácter privado en su extremo norte (nueva DOT-3).

Cabe hacer la observación de que el aprovechamiento asignado a la nueva parcela dotacional se reduce del aprovechamiento destinado a la vivienda de protección, sin reducir el número de viviendas.

2. Establecer las ordenanzas generales y particulares que se deben aplicar en las dos parcelas anteriores.

3. Modificar los siguientes artículos procedentes del Plan Parcial original:

- a. El apartado 2.2.1.3 “Uso residencial unifamiliar protegido” para cambiarlo al uso residencial plurifamiliar protegido.

- b. Artículo 42 “Condiciones de edificación” de las Normas Particulares de la zona “Residencial Unifamiliar entremedianeras”, sólo en el apartado “Cerramientos de parcela”, para aplicarle las mismas condiciones que actualmente tiene la zona “Residencial Unifamiliar Pareada”.

SEGUNDO. - Proceder a su inscripción en el Registro Municipal de Planeamiento Urbanístico, ordenándose la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP de Sevilla, conforme a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local. Asimismo, se publicará telemáticamente en el Portal de la Transparencia. Dicha publicación estará condicionada al depósito de la cantidad compensatoria 9.758,00 €, en la cuenta municipal a los efectos prevenidos en el artículo 36 de la LOUA.

TERCERO. - Dar traslado de este acuerdo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Sevilla, para su debido conocimiento y efectos oportunos, así como solicitar su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Planeamiento.

CUARTO. - Dar cuenta de este acuerdo al Sr. Interventor y al Sr. Tesorero, para su debido conocimiento y efectos oportunos.

QUINTO. – Notificar este acuerdo a la promotora y demás propietarios del sector, con advertencia de los recursos a que hubiere lugar en defensa de sus derechos.”

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 La Rinconada a fecha de la firma consignada al margen.

Vº Bº  
El Alcalde  
Fdo. Don Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres.  
(Código de comprobación de autenticidad al margen)

El Secretario  
Fdo.- Moisés Roncero Vilarrubí.  
(Huella digital al margen)

HASH DEL CERTIFICADO:  
1A8A195B2FFD571C65DA2921429D0101A3F45FCC  
A99DB01D1B980D2469B265F91D0B66E5457CFAD1

FECHA DE FIRMA:  
25/10/2021  
25/10/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada  
Secretario

NOMBRE:  
Javier Fernández de los Ríos  
Moisés Roncero Vilarrubí

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es>/GD/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC20DCFFFEA2ECA05D418E