



NTRA. REFª. EXPTE. GD 12.282 / 2021.
JMLL/GMMC

ASUNTO: Resolución aprobación inicial del PERI SUNC API UE 9 JULIA PALOMO.

DECRETO. - En relación con el proyecto de P.E.R.I. de la unidad de ejecución SUNC-API-UE-9 "JULIA PALOMO", de La Rinconada, promovido por la entidad mercantil "HNOS. CABALLERO OLIVERA S.L.", con CIF: B41063892 y domicilio en C/ Santa Cruz, Nº 14-16, 41300 La Rinconada (Sevilla), que queda representada por D. Juan Caballero, con D.N.I. 28389299P en calidad de Apoderado, con domicilio a efecto de notificaciones en la dirección anterior y redactado por el Arquitecto, D. Mario Falero Ramírez, Colegiado nº3976 del C.O.A.S., que tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con el número 16.031/20201, el día 13 de agosto de 2021.

RESULTANDO que, el Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, establece como figura de planeamiento de desarrollo para el suelo urbano no consolidado, área de reforma interior como API de la Unidad de Ejecución UE-9, Plan Especial de Reforma Interior.

Visto que el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, fue aprobado de forma definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el día 29 de Julio de 2007, y la nueva Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) se ha aprobado definitivamente de forma parcial en la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su Sesión del 2 de marzo de 2017. En el BOJA número 211 de 3 de noviembre de 2017, se publica Resolución de 5 de septiembre de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y ordenación del territorio en Sevilla, por la que ordena el registro y publicación de la Revisión Parcial del PGOU de La Rinconada para su adaptación al POTAUS del municipio de La Rinconada.

La nueva Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) se ha aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su Sesión del 8 de febrero de 2018, publicado en el BOJA nº 91 de fecha 14 de mayo de 2018.

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2017 aprobó el Documento Complementario de Levantamiento Total de las Suspensiones de las Determinaciones de los Ámbitos de Plan y Artículos de las Normas Urbanísticas, correspondientes al expediente de Revisión Parcial del PGOU, pendiente de su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla y su posterior publicación en BOJA.

Finalmente se ha aprobado por el Pleno del Ayuntamiento un segundo Texto Refundido del PGOU, en su sesión celebrada el pasado 30 de abril de 2019.

RESULTANDO que, por la entidad mercantil "HERMANOS CABALLERO OLIVERA,S.L.", con C.I.F. B41063892 y domicilio en C/ Santa Cruz, Nº 14-16, 41300 La Rinconada (Sevilla), se presenta en el Registro General de este Ayuntamiento, que tuvo entrada con el número 16.031/2021, de fecha 13 de agosto de 2021, para su aprobación inicial, el documento del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la Unidad de Ejecución 9 (SUNC-API-UE-9) "JULIA PALOMO", que ha sido redactado por el Arquitecto, D. Mario Falero Ramírez, Colegiado núm. 3976 del C.O.A.S.

RESULTANDO que, por el Sr. Arquitecto Municipal, D. Pedro Redondo Cáceres, se ha emitido informe favorable, con fecha 30 de agosto de 2021, para la aprobación inicial del Plan Especial, sin perjuicio de que, en su momento, deba

HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
D4A0C249AEC49A79B5A1D701C9C088976A5D2BCA

FECHA DE FIRMA:
30/08/2021

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

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
ROSARIO JIMENEZ SOLIS

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación:
413091DOC2343600375D685A49B0

incorporar las determinaciones que, en su caso, se deriven de los correspondientes informes sectoriales, que a continuación se transcribe:

“Segundo: Objeto del Plan:

El objeto de los Planes Especiales se encuentra regulado en el artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), que se cita a continuación:

“Artículo 14 Planes Especiales:

1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

[...]

- **c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.**

2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- **a) Cualquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística.**

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

4. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.”

El documento presentado a tramitación establece la ordenación detalla de la unidad de ejecución SUNC-API- UE 9 “Julia Palomo” con el objetivo de **modificar la ficha urbanística UE-9 en cuanto a tipología de vivienda, de unifamiliar a plurifamiliar**, realizar la conexión del casco con la Carretera Nueva y crear una serie de espacios libre constituyendo un nuevo eje verde.

Las condiciones urbanísticas establecidas por el PGOU quedan recogidas en la ficha de la UE-9 ya mencionada, cuyas Condiciones de Ordenación permanecen invariables en el presente plan con la salvedad de una rectificación en cuanto a Superficie Bruta y Edificable que, al haber una discrepancia entre la medición del PGOU y el obtenida mediante Levantamiento Topográfico, se ha tomado como válida la segunda de las medidas, siendo esta menor que la del propio PGOU (**Superficie: 5.312,50 → 5.275,00 m²**). Por lo que el PERI sigue cumpliendo con el Art. 17 de la LOUA.

Por todo ello, **se cumple con el objeto establecido por la LOUA en el Art. 14 para el P.E.R.I.**

Tercero. - Contenido del Plan

El contenido de los Planes Especiales lo regula el artículo 19 de LOUA, a que se cita a continuación:

“Artículo 19 Contenido documental de los instrumentos de planeamiento

1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
D4A0C249AEC49A79B5A1D701C9C088976A5D2BCA

FECHA DE FIRMA:
30/08/2021
30/08/2021

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

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
ROSARIO JIMENEZ SOLIS

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es/> - Código Seguro de Verificación:
413091DOC2343600375D685A49B0



a) **MEMORIA**, que incluirá los contenidos **de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo** adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

[...] 3.ª En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, **contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan**, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como **un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento**, así como **el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables** de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios. Apartado 1.a).3 del artículo 19 redactado por el apartado 9.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

4.ª Deberá especificar las **medidas y actuaciones previstas para el fomento** de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

5.ª Los **Planes de iniciativa particular** habrán de **contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica**.

6.ª Cuando **proceda la notificación individualizada en el trámite de información pública**, ésta **deberá incluir los datos** relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios.

b) **NORMAS URBANÍSTICAS**, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

c) **PLANOS** y demás documentación gráfica, que deberán definir, sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

d) Cumplimiento normativa sectorial: Salud, Aviación Civil, Carreteras Junta de Andalucía, Medio Ambiente (GICA), Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Telecomunicaciones y Compañías suministradoras.

2. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir, además, cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta.

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir **un RESUMEN EJECUTIVO que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía** y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
D4A0C249AEC49A19B5A1D701C9C088976A5D2BCA
FECHA DE FIRMA:
30/08/2021
30/08/2021

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

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
ROSARIO JIMENEZ SOLIS

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación: 413091DOC2343600375D685A49B0

4. Reglamentariamente se precisarán los documentos de los diferentes instrumentos de planeamiento y su contenido. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística con tendrán, con carácter de recomendaciones, prescripciones técnicas para la elaboración de dichos documentos.”

A continuación, se analizará y comprobará en detalle los requerimientos regulados en el artículo anterior, evaluando si el contenido del P.E.R.I. cumple en su ámbito LEGAL y DOCUMENTAL:

I Memoria Informativa y Justificativa

· Memoria Informativa.

En ella se describe el objeto e iniciativa del plan; las características naturales del territorio; los usos, edificaciones e infraestructuras existentes, así como la estructura de la propiedad del suelo.

· Memoria Justificativa de la Ordenación y Determinaciones.

Donde se describe la **ordenación propuesta**; se definen las superficies edificables del P.E.R.I. y los Usos pormenorizados, así como las dotaciones, infraestructuras y previsión de aparcamientos contempladas en el plan.

Se recogen en ella también los Sistemas de Actuación y los datos de aprovechamiento del sector en base a la actual UE-9 y del presente PERI. Queda detalla la parcelación y las distintas justificaciones de: Exención de la Evaluación ambiental estratégica, Exención de la Evaluación de impacto en salud, del Cambio de ubicación del suelo dotacional y de la Implementación de las redes de servicios.

II Estudio Económico-Financiero

· Evaluación analítica de las implicaciones del plan.

Plan de Etapas

Se redactan en el documento el cumplimiento de los requisitos instrumentales exigidos en el Art. 72 apartado 4 del Reglamento de planeamiento. Dadas las características de la zona a urbanizar, la viabilidad, las expectativas de demanda, la división de las propiedades y las previsiones del PGOU, se establece **una única Unidad de Ejecución**.

Puesto que **el proyecto es unitario y las etapas se prevén coordinadas en su ejecución se puede realizar un planteamiento por etapas del Proyecto de Urbanización** de la Unidad de Ejecución.

Los plazos de tramitación, gestión y realización de obras estimados quedarían:

Aprobación Provisional del PERI, a partir del fin de la exposición pública (2 meses).

Aprobación definitiva por el Pleno Municipal, previa a la aprobación del PERI por la Consejería, a partir de la aprobación provisional (3 meses).

Presentación de Estatutos del PERI, a partir de la aprobación definitiva (2 meses).

Presentación del Proyecto de Reparcelación, desde la constitución de la Junta de Compensación o aprobación definitiva del PERI (2 meses).

NOMBRE: Javier Fernández de los Ríos
ROSARIO JIMENEZ SOLIS
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada
Secretaría accidental
FECHA DE FIRMA: 30/08/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
D4A0C249AEC49A79B5A1D701C9C088976A5D2BCA
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación: 413091DOC2343600375D685A49B0

Presentación del Proyecto de Urbanización, desde la constitución de la Junta de Compensación o aprobación definitiva del PERI (2 meses).

Contratación de Obras, desde la aprobación del P. de Urbanización (1,5 meses).

Ejecución de las Obras, desde la contratación de la misma (6 meses).

· Estudio de viabilidad económica del plan.

Donde se especifican:

Totalidad de las Cargas de la Urbanización del Sector: 354.796,64 €.

Costes financieros: se prevé innecesaria su previsión por ser nula o de poca relevancia debido a la titularidad del suelo.

Criterios de solvencia: Se debe establecer según lo dispuesto en la LOUA garantía suficiente ante la administración para realizar el desarrollo de los trabajos, en este caso sólo urbanización y demolición previa de la UE.

Balance de la actuación:

Superficie de Edificabilidad (Uso residencial + terciario) 4.502,97 m²t con 10% de cesión obligatoria.

Restando los costes estimados la rentabilidad alcanza 168.955,32 € que supone un 25% de la inversión a realizar.

Teniendo en cuenta estos valores se puede concluir que la actuación prevista en el PERI es Viable según criterios económicos.

· Informe de sostenibilidad económica del plan.

En el que se recoge:

La inversión municipal (que al ser sufragadas por los propietarios del suelo no incurrirá en ningún coste), una **estimación de Gastos de la Hacienda Pública Municipal** y una estimación **de los ingresos** corrientes de la misma.

Concluyendo que el resultado económico final, “saldo fiscal”, tiene un balance positivo generando un superávit, es decir, un impacto positivo en la Hacienda Pública Local.

III Normas Urbanísticas

· Ordenanzas Reguladoras.

Se toman como referencia las Normas generales de Uso, de Urbanización y de edificación recogidas en el PGOU, así como las Ordenanzas para el suelo del PERI de la UE-9.

Ordenanzas para el suelo que debe contemplar el PERI SUNC-API-UE-9:

Las ordenanzas para el suelo que se deben contemplar se recogen en el Título IV de las Ordenanzas del PERI SUNC-API-9:

- Uso Residencial (De acuerdo con Art.11.50 PGOU):

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
30/08/2021 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
30/08/2021 D4A0C249AEC49A79B5A1D701C9C088976A5D2BCA

PUESTO DE TRABAJO: NOMBRE:
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada
Secretaría accidental JAVIER FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS
ROSARIO JIMÉNEZ SOLÍS

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación:
41309IDOC2343600375D685A49B0

Se definen pormenorizadamente los usos residenciales dentro su marco normativo en el Capítulo 1 del Título IV de las ordenanzas del PERI.

- Uso Terciario (De acuerdo con Art.11.52 PGOU):

Se definen pormenorizadamente los usos terciarios dentro su marco normativo en el Capítulo 2 del Título IV de las ordenanzas del PERI.

- Uso Dotacional (De acuerdo con Art.11.53 PGOU):

Se definen pormenorizadamente los usos dotacionales dentro su marco normativo en el Capítulo 3 del Título IV de las ordenanzas del PERI.

- Zonas verdes (De acuerdo con 11.54 PGOU):

Se definen pormenorizadamente en el capítulo “Zonas libres” ubicando las dentro su marco normativo dentro del Título IV de las ordenanzas del PERI.

IV Planos

Se incluyen los planos necesarios para la ordenación que consisten en:

Planos de Situación, Topográfico, Perfiles de calles, Ordenación pormenorizada, Diseño de espacios libres, Infraestructuras existentes, Redes y Señalización.

V Resumen Ejecutivo

Que efectivamente remarca los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, todo ello dispuesto en tablas simples y comprensibles.

VI Otros requerimientos en función de las afecciones

- Servidumbres Aeronáuticas.

Se incluye como anexo la consideración de las servidumbres del Aeropuerto de Sevilla que afectan al PERI SUNC-API-9.

- Informes de las Compañías de suministro de servicios.

En concreto de anexan los informes de EMASESA y ENDESA, respecto a la Red de Distribución de abastecimiento y saneamiento y Red eléctrica respectivamente.

Podemos concluir que **el presente P.E.R.I. cumple en lo relativo al contenido documental con lo dispuesto por la Ley.**

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR del SUNC-API-UE-9 “JULIA PALOMO” de la Rinconada, cumple con las determinaciones del PGOU, las determinaciones establecidas en la LOUA, el Reglamento de Planeamiento, las Instrucciones de la DG de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía y legislación sectorial aplicable, por lo que **no existe inconveniente para que se proceda a su Aprobación Inicial**, por el órgano municipal competente.

HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
D4A0C249AEC49A79B5A1D701C9C088976A5D2BCA

FECHA DE FIRMA:
30/08/2021
30/08/2021

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

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
ROSARIO JIMENEZ SOLIS

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación:
41309IDOC2343600375D685A49B0

Cuarto. - Afecciones Sectoriales.

· Aeropuertos:

Por ser una localización dentro del ámbito de la zona de afección de servidumbres aeronáuticas, tal y como se recoge en el Decreto 548/1972 que regula las Servidumbres Aeronáuticas y el Decreto 764/2017 que las modifica para el Aeropuerto de Sevilla, es necesario solicitar el informe sectorial.

· Compañías suministradoras:

Distintas redes de servicios necesarias para dotar a las viviendas y los edificios terciarios de las condiciones y dotaciones tanto generales como específicas que se requieran. Se deberán solicitar los informes a las distintas compañías suministradoras:

- Suministro de agua y saneamiento, a EMASEA.
- Suministro eléctrico, a ENDESA.
- Suministro de gas, a NEDGIA ANDALUCÍA S.A.
- Telefonía, a Telefónica (Movistar).

· Comercio:

Considerando el uso destinado para el sector terciario en el propio documento. Se deben tener en cuenta: Art. 33 y 35 Decreto Legislativo 1/2012 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (mod. Decreto Ley 12/2014, de 7 de octubre).

Según el ámbito de aplicación y alcance, se someterán al informe comercial: Los instrumentos de planeamiento urbanístico general y sus innovaciones que prevean o permitan la instalación de una gran superficie minorista o dispongan de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 m². Y los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo que establezcan la ordenación pormenorizada de grandes superficies minoristas. En el PERI SUNC-API-9 "Julia Palomo" la superficie Total de Uso Terciario 1.022,04 m² que es menor que el límite del ámbito de aplicación. Por lo que no procede realizar la solicitud de informe.

· Telecomunicación:

Acorde al Art. 35.2 Ley 9/2014 de Telecomunicaciones, el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo será necesario cuando los instrumentos de planificación territorial o urbanística afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se debe solicitar por tanto el informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital (Dirección General de Telecomunicaciones y de Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual).

· Turismo:

Considerando el Art. 32.1. S2ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el uso específico de parte de los edificios e instalaciones destinados en el PERI SUNC-API-9 al ámbito hostelero y la incidencia de este uso en la región. Se considera de baja relevancia esta afección no siendo necesario la solicitud del informe.

· Aguas:

El ámbito en que se encuentra la UE-9 está fuera de la zona de policía de los cauces cercanos, no habiendo afección al dominio público hidráulico, ni a su zona de servidumbre, tal y como se recoge en el Título I del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Y de igual manera se encuentra fuera del dominio público marítimo terrestre y sus zonas de servidumbre (Servidumbre de protección) y área de influencia según define la Ley 22/1988, de 22 de julio, de Costas.



· Patrimonio Histórico:

Teniendo en cuenta la localización de la UE-9 se puede decir que el PERI no tienen influencia a efectos de lo establecido en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y en el artículo 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, dado que el ámbito de la modificación no afecta a bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz ni pertenecientes al Inventario de Bienes Reconocidos y que el suelo objeto de la modificación carece de cautela arqueológica.

En todo caso se debe recordar que el documento debe definitivamente incluir la referencia al artículo 50 de la LPHA sobre hallazgos casuales.

· Salud:

Se tiene en cuenta la justificación de exención de la Evaluación de impacto en salud y los artículos Art. 58.2 Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía y Arts. 3 y 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía (3). (De aplicación a partir de 15/06/2015, por Decreto 169/2014). Pudiendo concluir que no procede realizar solicitud del informe.

RESULTANDO que, De conformidad con la legislación sectorial de aplicación, se ha solicitado informe previo, preceptivo y vinculante, a la aprobación inicial del documento, a la Dirección General de Aviación Civil.

RESULTANDO que, ha sido emitido informe jurídico por el Técnico de Administración General, cuyos fundamentos jurídicos se contienen en los siguientes considerandos.

Vistos los preceptos legales aplicables.

CONSIDERANDO que, el art. 25.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local reconoce competencias a los Municipios en materia de ordenación urbanística, entre otras, habiéndose recogido igualmente como competencia propia en el art.92.2.a) de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, en los términos que determinen las leyes.

CONSIDERANDO que, en desarrollo de lo anterior, por parte de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se determina como competencia de los Municipios a través de sus formas de gobierno, la formulación y aprobación de Planes Especiales de ámbito municipal que no desarrollen Planes de Ordenación Intermunicipal (art.31.1 y 32.1).

CONSIDERANDO que, en lo que respecta a la delimitación orgánica para la aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior, se considera atribución del titular de la Alcaldía, por determinarlo así el art. 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local. Por decreto de 19 de junio de 2019, se acordó delegar la competencia en materia urbanística, a la Junta de Gobierno Local, la cual puede ser avocada por motivos de eficacia y celeridad administrativa.

CONSIDERANDO que, se ha comprobado que el proyecto de Plan Especial, ha tenido en cuenta el objeto y las determinaciones previstas en los arts. 14, 17 y 18 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el contenido documental contemplado en el artículo 19 del referido texto legal y preceptos concordantes supletorios estatales, teniendo acomodo con la ordenación estructural contenida en el planeamiento general.

HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
D4A0C249AEC49A79B5A1D701C9C088976A5D2BCA
FECHA DE FIRMA:
30/08/2021
30/08/2021

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

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
ROSARIO JIMENEZ SOLIS

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación:
41309IDOC2343600375D685A49B0



CONSIDERANDO que, según lo dispuesto en el apartado 2 del art. 27 de la Ley 7/2002, “El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

Las determinaciones contempladas en el referido Plan Especial de reforma interior suponen una modificación del régimen urbanístico vigente para el ámbito territorial de incidencia, por lo cual procede suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación de terrenos, de edificación y de demolición en todo o parte del referido ámbito.

CONSIDERANDO que, que el artículo 14 de la LOUA, apartado primera, letra c), determina que los planes especiales pueden tener por objeto, establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

Los planes especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

En ningún caso podrán los Planes Especiales, sustituir a los Planes Generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorial, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

CONSIDERANDO que, el presente instrumento de planeamiento ha sido sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, en virtud de lo establecido en el artículo 38 y siguientes de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, ante la Jefatura de Servicio de Protección Ambiental del Departamento de Prevención Ambiental de la Delegación territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla de la consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, que con fecha 26 de julio de 2021, lo emite en sentido favorable (s/Expte. EAE/SE/851/2020/S).

CONSIDERANDO que, conforme a la Ley 16/2011, de Salud Pública de Andalucía, se solicitó informe de consultas previas al Estudio de Impacto en la Salud, con fecha 20 de octubre de 2021, sin que hasta la fecha no se haya recibido respuesta alguna, por lo debe entenderse que el documento del PERI no es necesario someterlo a Evaluación de Impacto en la Salud.

CONSIDERANDO que, el artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones establece que la Administración del Estado y las administraciones públicas deberán colaborar a través de los mecanismos previstos en la presente Ley y en el resto del ordenamiento jurídico, a fin de hacer efectivo el derecho de los operadores de comunicaciones electrónicas de ocupar la propiedad pública y privada para realizar el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.(Secretaría de Estado para el avance digital).

Asimismo, determina que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística debe tener el carácter de determinaciones estructurantes, y que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
D4A0C249AEC48A79B5A1D701C9C088976A5D2BCA
FECHA DE FIRMA:
30/08/2021
30/08/2021

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

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
ROSARIO JIMENEZ SOLIS

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación:
413091DOC2343600375D685A49B0



Cuando una Administración pública tenga prevista la aprobación de algún instrumento de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, es necesario que tenga en cuenta que debe recabar el oportuno informe del Ministerio Asuntos Económicos y Transformación Digital. Así lo establece el artículo 35 de la Ley General de Telecomunicaciones; dicho informe tendrá carácter preceptivo y vinculante.

Con arreglo al art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina que el informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

- a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.
- b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.
- c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afectación y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Conforme al apartado quinto, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

El informe de la Administración hidrológica versará sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, sin perjuicio de lo dispuesto en el citado art.25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Asimismo, se tendrá en cuenta la Normativa sectorial en materia de gestión de agua y abastecimiento a los núcleos de población, así como en materia de depuración y saneamiento de aguas residuales.

Que se entienden necesarios solicitar los siguientes informes sectoriales:

- A la Dirección General de Aviación Civil, que se ha solicitado previamente.
- A la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, sobre telecomunicaciones.
- A las Compañías suministradoras: EMASESA, ENDESA, NEDGIA (GAS NATURAL) y TELEFÓNICA.

CONSIDERANDO que, el Artículo 19 de la LOUA, que determina el contenido documental de los instrumentos de planeamiento, que deberá contener como mínimo Memoria, Normas Urbanísticas y Planos.

CONSIDERANDO que, el artículo 32 de la LOUA, que determina la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico, entre otras cuestiones que los planes especiales que desarrollen determinaciones de planeamiento general.

Visto que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la LOUA, en relación con la legislación de régimen local, el órgano competente para la aprobación definitiva del PERI es el Ayuntamiento Pleno.

CONSIDERANDO que, de conformidad con el art. 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. en su apartado 1, “Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

CONSIDERANDO que, en virtud de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, 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.

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento, y en su caso de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo.

VENGO EN RESOLVER:

PRIMERO. Aprobar inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior de la unidad de ejecución SUNC-API-UE-9 “JULIA PALOMO”, de La Rinconada, promovido por la entidad mercantil “HERMANOS CABALLERO OLIVERA, S.L.”, con CIF:

HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
D4A0C249AEC49A79B5A1D701C9C088976A5D2BCA

FECHA DE FIRMA:
30/08/2021

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

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
ROSARIO JIMENEZ SOLIS

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación:
413091DOC2343600375D685A49B0

B41063892 y domicilio en C/ Santa Cruz, Nº 14-16, 41300 La Rinconada (Sevilla), que queda representada por D. Juan Caballero, con D.N.I. 28389299P, en calidad de Apoderado, con domicilio a efecto de notificaciones en la dirección anterior y redactado por el Arquitecto, D. Mario Falero Ramírez, Colegiado nº3976 del C.O.A.S.

SEGUNDO. Someter el expediente y, por consiguiente, los documentos de Plan Especial a plazo de consultas e información pública por plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del anuncio del citado trámite en el BOP, así mismo se publicará en el tablón de edictos, en el portal de la transparencia y en uno de los diarios de los de mayor circulación de la provincia.

Durante dicho período quedará el expediente de manifiesto en la Secretaría del Ayuntamiento. En dicho plazo, igualmente los interesados podrán formular las alegaciones que tengan por conveniente para la defensa de sus derechos e intereses.

TERCERO. Suspender el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el sector incluido en el ámbito del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución SUNC-API-UE-9 "JULIA PALOMO", en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. La duración de la suspensión comprende el plazo de un año.

CUARTO. Comunicar personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución SUNC-API-UE-9 "JULIA PALOMO". El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, en exigencia de la regla 2ª del apartado 1 del art.32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

QUINTO. Requerir los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del Plan de Reforma Interior y en los plazos que establezca la legislación sectorial correspondiente.

SEXTO. En ausencia de alegaciones o informes distintos de los favorables, tras el período de información pública y audiencia, se solicitará informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo con carácter previo a la aprobación definitiva, sin necesidad de aprobación provisional.

En La Rinconada, en la fecha consignada junto a las firmas digitales al margen, lo ordena y manda el Sr. Alcalde-Presidente, D. Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres, ante mí, la Secretaria Accidental, Rosario Jiménez Solís, (Decreto de la Alcaldía nº 1.588/2021, inscrito el 22 de junio de 2021), que tomo razón para su transcripción en el libro Electrónico de Decretos a los solos efectos de garantizar su autenticidad e integridad, conforme a lo dispuesto en el art. 3.2 e) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo. (Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen).

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
ROSARIO JIMENEZ SOLIS

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

FECHA DE FIRMA:
30/08/2021

HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
D4A0C249AEC49A79B5A1D701C9C088976A5D2BCA

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es> - Código Seguro de Verificación:
413091DOC2343600375D685A49B0