



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA



Ayuntamiento de La Rinconada
10914/2021 General de Entradas

21/05/2021 : 13:43



DICTAMEN N° 353/2021

OBJETO: Expediente relativo a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del ARI SJ-1 "Almonázar Residencial 1".

SOLICITANTE: Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla).

PONENCIA: Álvarez Civantos, Begoña
Guisado Barrilao, José Mario. Letrado

Presidenta:
Gallardo Castillo, María Jesús

Consejeras y Consejeros:
Álvarez Civantos, Begoña
Dorado Picón, Antonio
Escuredo Rodríguez, Rafael
Gorelli Hernández, Juan
Moreno Ruiz, María del Mar
Rodríguez-Vergara Díaz, Ángel

Secretaria:
Linares Rojas, María Angustias

El expediente referenciado en el objeto ha sido dictaminado por la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía, en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2021, con asistencia de los miembros que al margen se expresan.

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 21 de abril de 2021 tuvo entrada en este Consejo Consultivo solicitud de Dictamen realizada por el Sr. Alcalde-Presidente en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.11 y al amparo del artículo 22, párrafo segundo, de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.

| | | | |
|--------------|-------------------------------|---|-------------|
| FIRMADO POR | Mª JESUS GALLARDO CASTILLO | 21/05/2021 | PÁGINA 1/13 |
| | MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS | | |
| VERIFICACIÓN | PK2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCXNJ8 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 20, párrafo segundo, de la citada Ley, la competencia para la emisión del dictamen solicitado corresponde a la Comisión Permanente y de acuerdo con lo previsto en su artículo 25, párrafo primero, el plazo para su emisión es de treinta días.

Del expediente remitido se desprenden los siguientes antecedentes fácticos:

1.- El Consejo Consultivo aprobó el dictamen 200/2021, de 25 de marzo, relativo al Plan Especial del ámbito denominado ARI/SJ-1 Almonazar Residencial, del PGOU de San José de la Rinconada (Sevilla), en sentido desfavorable al contenido de la propuesta de ordenación en él contenida, de conformidad con lo razonado en el Fundamento Jurídico IV del mismo.

2.- La comisión permanente adoptó dicho acuerdo en base a los siguientes antecedentes fácticos, que junto a los nuevamente incorporados, han de ser tenidos en cuenta para la emisión del presente Dictamen:

«1.- Consta expediente del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Área de Reforma Interior (ARI, en adelante) SJ-1 del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU, en adelante) de La Rinconada, ahora denominado "Almonázar Residencial 1", promovido por "Desarrollos Garcer, S.L." (págs. 762 a 888 del expediente).

»El objeto del documento es la modificación de las determinaciones carácter pormenorizado establecidas en el "PGOU de la Rinconada", del ámbito de suelo urbano no consolidado denominado ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1".

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS | 21/05/2021 | PÁGINA 2/13 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCvXNJ8 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

»Se establece en la ficha del ARI los siguientes objetivos:

»-Conexión viaria entre la Avenida de San José y la nueva avenida sobre el soterramiento del arroyo Almonázar.

»-Sustitución de los usos industriales existentes.

»-Mejora del paisaje y de la imagen urbana de la nueva avenida.

»-Creación de espacios libres públicos.

»2.-Con fecha 10 de julio de 2020 don Manuel López Sánchez, en representación de la mercantil "Desarrollos Garcer, S.L.", presenta solicitud en la que expone que dicha empresa:

«(...) dispone de una opción de compra de las fincas registrales numero 2542, 2543, 2542, 2548, 2549, 27455, todas ellas integrantes del ámbito de reforma interior ARI/SJ-1 del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de La Rinconada, y elevadas a escritura pública, donde consta una indicación expresa de que "la parte concedente autoriza a la optante para que pueda presentar y tramitar ante el Ayuntamiento de La Rinconada o administraciones que procedan, cualquiera de los elementos de planeamiento urbanístico necesarios y convenientes para el desarrollo urbanístico del sector ARI/SJ-1 donde se encuentran las fincas, para lo que apoderan expresa e irrevocablemente a la sociedad optante, mientras se encuentre vigente el derecho de opción de compra (...)» (págs. 1 a 184).

»Acompaña al escrito copias del PERI, de las escrituras de las distintas opciones de compra y varia documentación de la empresa.

»El 21 de julio de 2020 la empresa "Desarrollos Garcer, S.L." a través de su representante, presenta nueva solicitud sustituyendo a la anterior (págs. 185 a 187), junto con docu-

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS | 21/05/2021 | PÁGINA 3/13 |
| VERIFICACIÓN | PK2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCXNJ8 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

mento del PERI presentado para su aprobación inicial (págs. 188 a 342).

»3.- Con fecha 24 de julio de 2020, previo a los informes del Arquitecto Municipal favorable (págs. 347 a 354) de 23 de julio de 2020 y del Secretario para su aprobación inicial de 24 de julio de 2020 (págs. 355 a 365), el Alcalde dicta decreto de aprobación inicial (págs. 366 a 370).

»Consta la aportación de los documentos PERI ARI/SJ-1 diligenciados con aprobación inicial, publicado en Portal de Transparencia y tablón (págs. 376 a 585), así como las notificaciones cursadas a los particulares y a empresas interesadas los días 29 y 31 de julio, y 5 de agosto de 2020 (págs. 515 a 620).

»4.- A continuación se han efectuado las siguientes actuaciones (págs. 586 a 587):

»- Publicación de anuncio de información pública en el diario de Sevilla de 6 de agosto de 2020.

»- Publicación de anuncio de información pública en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 21 de agosto de 2020.

»5.- Se emiten los siguientes informes favorables:

»-1. Informe de EMASESA sobre aprobación inicial PERI con fecha 17 de agosto de 2020 (págs. 621 a 624).

»-2. Informe Sectorial de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales de 17 de septiembre de 2020 (págs. 643 a 656).

»-3. Informe de la Dirección General de Aviación Civil de 25 de noviembre de 2020 (págs. 681 a 692).

»-4. Informe de no competencia en materia de aguas de dominio público hidráulico de la Delegada Territorial en Sevilla

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS | 21/05/2021 | PÁGINA 4/13 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCXVXNJB | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de 25 de noviembre de 2020 (pág. 695).

»-5. Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 9 de febrero de 2021 (págs. 717 a 725).

»-6. Informe del Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía de 14 de octubre de 2020 (págs. 726 a 729).

»6.- Con fecha 2 de septiembre de 2020 el banco Santander solicita información sobre la notificación de aprobación inicial PERI ARI/SJ-1, en calidad de qué es notificado y a raíz de ello conocer los datos del deudor de la finca sobre la que ostenta dicha entidad algún crédito (págs. 621 a 624).

»El 4 de septiembre de 2020 el Ayuntamiento le remite contestación con de los datos solicitados en calidad de interesado (págs. 638 a 642).

»7.- El 27 de noviembre de 2020 el Secretario emite certificado de la exposición pública y notificaciones sin que se hayan presentado alegaciones (pág. 693).

»8- Con fecha 13 de enero de 2021 se emite informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio (págs. 702 a 708).

Se notifica dicho informe al Arquitecto redactor y al promotor el 26 de enero de 2021 (págs. 709 a 711).

»9.- El 27 de enero de 2021 la promotora "Desarrollos Garcer, S.L." y la empresa "Inversiones San Fernando 2018, S.L.", presentan escrito, cediendo la primera a la segunda los derechos y deberes del desarrollo del ARI/SJ-1 (págs. 712 a 714).

»10.- Con fecha 2 de febrero de 2021 la promotora presenta escrito adjuntando el documento PERI con la subsanación de

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS | 21/05/2021 | PÁGINA 5/13 |
| VERIFICACIÓN | PK2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCXNJ8 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

las deficiencias y observaciones realizadas en cada uno de los informes sectoriales emitidos (págs. 715 a 716), y el 10 de febrero de 2021 vuelve a presentar nueva solicitud que acompaña documento con las correcciones y últimas observaciones hechas por los informes sectoriales (pág. 730).

»11.- El 11 de febrero de 2021 el Secretario emite certificado de la exposición pública haciendo constar que no sean presentado alegaciones (pág. 735).

La Alcaldía, previo informe del Arquitecto Municipal (págs. 731 a 734) e informe jurídico del Secretario de la Corporación (págs. 736 a 744), acuerda mediante decreto de 11 de febrero de 2021 la aprobación provisionalmente del PERI del ARI/SJ-1 (págs. 745 a 752).»

3.- El 16 de abril de 2021 don Juan Antonio García Carnicer, en representación de la Sociedad Mercantil Desarrollos Garcer, S.L., presenta escrito ante el Ayuntamiento de de la Rinconada (Sevilla), en el que manifiesta: (pág. 4)

«Que la sociedad mercantil Desarrollos Garcer, S. L., como autor de la iniciativa de tramitación del "Plan Especial de Reforma Interior ARI/SJ-1 Almonazar Residencial 1", se ha recibido informe del *Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Sevilla* de la *Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio*, tras la aprobación inicial del citado planeamiento de desarrollo.

»Que con fecha de 1 de febrero se presentó un modificado del citado planeamiento urbanístico, con número de registro 1802/2021, donde se recogían las modificaciones introducidas, y el 2 de febrero y posteriormente el 4 de febrero se volvió a

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS | 21/05/2021 | PÁGINA 6/13 |
| VERIFICACIÓN | PK2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCvXNJ8 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

presentar el documento dando respuesta a nuevos requerimientos por parte de los técnicos municipales.

»Con fecha 9 de febrero se actualizó el citado documento urbanístico, incorporando los informes sectoriales recibidos y dando respuesta a los mismos.

»Tras el Dictamen desfavorable del Consejo Consultivo, nos vemos obligados a rectificar el P.E.R.I., acatando lo dictaminado.

»Se adjunta al presente escrito copia del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito ARI/SJ-1 subsanado, que sustituye al 100% al presentado anteriormente En virtud de lo expuesto y de la documentación adjunta,

»Solicita:

»Se remita el documento urbanístico al Consejo Consultivo y si lo estiman favorable, se proceda la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito ARI/SJ-1.»

4.- Figuran en el expediente los siguientes informes:

-Informe del Arquitecto Municipal de 20 de abril de 2021 al Documento rectificado, con la siguiente conclusión: (págs. 6 a 9)

«Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que el Plan Especial de Reforma Interior del ARI SJ-1 "Almonazar Residencial 1" del PGOU de la Rinconada, cumple con las determinaciones del mismo y las establecidas en la LOUA, en el Reglamento de Planeamiento, en las Instrucciones de la D.G. de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía y en la legislación sectorial aplicable, habiéndose rectificado todos los aspectos señalados por los distintos órganos sectoriales que han informado, y asimismo, contemplado las reservas

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS | 21/05/2021 | PÁGINA 7/13 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCXNJ8 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

de espacios libres en los términos señalados en el dictamen de la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía, por lo que no existe inconveniente para que se proceda a la aprobación provisional del Documento rectificado, tras lo cual deberá recabarse nuevamente dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, por el órgano municipal competente.»

-Informe Jurídico del Secretario General de 20 de abril de 2021, al documento rectificado del PERI aprobado provisionalmente. (págs. 10 a 14)

5.- El 20 de abril de 2021 el Secretario del Ayuntamiento de la Rinconada emite Certificado sobre resolución de Decreto número 957/2021 dictado por el Sr. Alcalde, aprobando el documento rectificado del PERI, conforme al Dictamen nº 200/2021 del Consejo Consultivo de Andalucía. (págs. 15 a 19)

6.- Finalmente consta documento del PERI rectificado. (págs. 20 a 155)

FUNDAMENTO JURÍDICO

ÚNICO

Se somete a dictamen de este Consejo Consultivo, por segunda vez, el expediente tramitado por el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) para la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del ARI SJ-1 "Almonázar Residencial 1".

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS | 21/05/2021 | PÁGINA 8/13 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCXNJ8 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

El anterior dictamen de este órgano, 200/2021, de 25 de marzo, se pronunció desfavorablemente a la Ordenación del Plan Especial elaborado debido, en síntesis, a que no se cumplían las reservas mínimas de espacios libres exigidos con arreglo al estándar del artículo 17 de la LOUA para suelo con uso residencial.

Venía decirse en el referido dictamen lo siguiente:

"1.- En relación con las reservas de espacios libres previstas en el PERI, en el mismo se plasman (pero rezonificándolos respecto al PGOU, lo cual ha motivado la intervención de este Órgano) los 1.500 m² de suelo de tales espacios recogidos en la ficha urbanística. Tal superficie incumple a todas luces el estándar mínimo contenido en el artículo 17 de la LOUA para suelo con uso residencial, como es el caso, el cual requiere 18 m² de espacios libres por cada 100 m² de techo residencial. En el PERI examinado, los 13.200 m²t demandarían 2.376 m² de espacios libres.

Es cierto que la ficha urbanística que se desarrolla solamente contempla 1.500 para el ámbito, pero no podemos obviar que en la planimetría del vigente PGOU, según se indica en el documento técnico, la parcela de espacios libres es de 2.300 m². A ese respecto, en el citado documento técnico se indica que "la bolsa verde que aparece dibujada en la planimetría comprende una superficie de 2.300 m², cuando la ficha establece claramente una superficie de 1.500 m² como zonas verdes".

| | | | |
|--------------|---|---|-------------|
| FIRMADO POR | M ^a JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS | 21/05/2021 | PÁGINA 9/13 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCXNJ8 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

La discrepancia entre la reserva de zonas verdes que existe entre la ficha urbanística y la planimetría, en este caso, ha de resolverse a favor de la planimetría, ya que el mínimo legal reseñado de 2.376 m² se corresponde, en esencia, a la previsión de la planimetría que el redactor del documento pretende eludir al amparo de las cifras contenidas en la ficha urbanística que, tal y como se ha explicado, no se ajusta a la exigencia legal relativa a la reserva de espacios libres para el uso del ámbito en cuestión.

2.- Por otro lado, se incrementa el número de viviendas que consumen la misma edificabilidad: de 100 viviendas actuales, se postulan 120 a distribuir entre los mismos 13.200 m² de techo residencial a costa evidentemente de reducir el tamaño de cada vivienda.

Si bien no se incrementa el techo residencial, es obvio que sí se aumenta la futura población residente en el ámbito, derivado ello del crecimiento en número de 20 de las unidades residenciales que pretenden ejecutarse.

En estos casos, el artículo 36.2.a.5º de la LOUA establece que "Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurran las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a)".

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARÍA ANGUSTIAS LINARES ROJAS | 21/05/2021 | PÁGINA 10/13 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCvXNJ8 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

En el expediente objeto de consulta, el aumento de viviendas a 120 conlleva un incremento de población, circunstancia ésta que es independiente del hecho de consumir la misma edificabilidad que con las 100 viviendas actualmente previstas.

En definitiva, y por las razones expuestas, se ha de dictaminar desfavorablemente hasta que el documento técnico sea rectificado y contemple las reservas de espacios libres en los términos reseñados en las dos observaciones formuladas, remitiendo posteriormente a este Órgano el expediente para su dictamen preceptivo y vinculante".

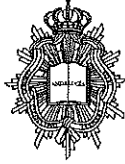
Tras el dictamen de este Órgano, ha sido modificado el documento técnico remitido anteriormente, ajustando los parámetros a los requisitos legalmente exigidos.

De esta manera, se renuncia a incrementar la densidad edificatoria y se mantiene en 100 el número de viviendas, frente a las 120 propuestas en el anterior documento técnico.

Por otro lado, dado que la edificabilidad residencial de 13.200 m²t prevista en la ordenación vigente requiere, como se indicó, un mínimo de 2.376 m² de espacios libres, se reduce en esta nueva propuesta el techo edificable residencial a 11.100 m²t, que será distribuido entre las 100 viviendas antes reseñadas.

Con el nuevo techo residencial, el mínimo de espacios libres que requiere el estándar del artículo 17 de la LOUA (a

| | | | |
|--------------|---|---|--------------|
| FIRMADO POR | M ^a JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS | 21/05/2021 | PÁGINA 11/13 |
| VERIFICACIÓN | PK2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCXVXNJ8 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

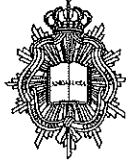
razón de 18 m²s por cada 100 m²t de tal uso) es de 1.998 m²; sin embargo se incrementa ligeramente a 2.004,48 m², distribuidos en una zonificación funcional y accesible según los criterios del artículo 9.E de la LOUA, constatándose esta circunstancia en el examen de la planimetría elaborada en este nuevo documento técnico.

Por tanto, corregidos los reparos formulados al anterior documento, se ha de dictaminar favorablemente.

CONCLUSIÓN

Se dictamina favorablemente el expediente tramitado por el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) para la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del ARI SJ-1 "Almonázar Residencial 1".

| | | | |
|--------------|-------------------------------|---|--------------|
| FIRMADO POR | Mª JESUS GALLARDO CASTILLO | 21/05/2021 | PÁGINA 12/13 |
| | MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCXNJ8 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Es cuanto el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina.

LA PRESIDENTA

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: María Jesús Gallardo Castillo Fdo.: María A. Linares Rojas

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA.-
(SEVILLA)

| | | | |
|--------------|--------------------------------|---|--------------|
| FIRMADO POR | Mª JESUS GALLARDO CASTILLO | 21/05/2021 | PÁGINA 13/13 |
| | MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS | | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCvXNJ8 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

