



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

DICTAMEN N° 200/2021

OBJETO: Expediente sobre aprobación del Plan Especial de Reforma Interior del ARI SJ-1 "Almonázar Residencial".

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 25 de marzo de 2021, con asistencia de los miembros que al margen se expresan.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

El 17 de febrero de 2021 tuvo entrada en este Consejo Consultivo solicitud 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	25/03/2021	PÁGINA 1/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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.-** 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 de carácter pormenorizado establecidas en el "PGOU de la Rinconada", del ámbito de suelo urbano no consolidado denominado ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1".

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.

FIRMADO POR	M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 2/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

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, (sic) 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 documento 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

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	25/03/2021	PÁGINA 3/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

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 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).

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	25/03/2021	PÁGINA 4/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

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 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 las

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 5/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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 se han 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 provisional del PERI del ARI/SJ-1 (págs. 745 a 752).

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### I

Se somete a dictamen de este Consejo Consultivo 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".

En cuanto a la legislación aplicable, habida cuenta que la aprobación inicial de la modificación tuvo lugar el 24 de julio de 2020, de conformidad con la disposición transitoria quinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aquella se somete a esta Ley. No obs-

FIRMADO POR	M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 6/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

tante, hay que tener en cuenta, por un lado, que conforme a la disposición transitoria novena, hasta tanto no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario de la citada Ley, se seguirá aplicando el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y por otro, que conforme a la disposición derogatoria única, apartado 2, han de entenderse derogadas las disposiciones de carácter general, de igual o inferior rango, que se opongan a lo establecido en la referida Ley, lo que supone la vigencia de las normas reglamentarias autonómicas en lo que no se opongan a la Ley 7/2002.

Por otra parte, considerando que en fecha 21 de febrero de 2014 entró en vigor el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deroga expresamente el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, al expediente sometido a dictamen le es de aplicación aquella norma de conformidad con lo dispuesto en su disposición transitoria única.

En otro orden de cosas, el dictamen de este Consejo resulta preceptivo a tenor del artículo 17.10.e) de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, en relación con el artículo 36.2.c).2ª de la Ley 7/2002; una intervención, como tantas veces ha declarado este Consejo, justificada por las funciones esenciales que cumplen las zonas verdes y espacios libres en el desarrollo de la vida humana en las ciudades (son enclaves fundamentales, ya que contribuyen a conseguir el uso racional del suelo, impidiendo la masifica-

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 7/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

ción; favorecen un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, facilitando un más cercano contacto con la naturaleza y ofreciendo la posibilidad de contar con áreas de esparcimiento; por último, pero no por ello menos importante, contribuyen a la corrección natural de los factores contaminantes que invaden las ciudades), y que encuentra amparo en las previsiones constitucionales, en particular en lo dispuesto en los artículos 45 (que reconoce el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, que impone a los poderes públicos el deber de velar por la utilización racional de los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente) y 47 (que declara el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y la obligación de los poderes públicos de establecer las condiciones y normas necesarias para ello, y de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación), llegando a obtener refrendo desde la óptica del Derecho penal, en el que, tras la reforma de 1995, se tipifican como delitos determinadas actuaciones sobre las mismas (arts. 319 y 320 del Código Penal).

Hay que tener en cuenta, no obstante, que el citado artículo 36.2.c) de la Ley 7/2002 amplió la intervención del Consejo al ámbito de los equipamientos públicos, tal y como actualmente recoge la Ley 4/2005, en su artículo 17.10.e). Asimismo, se ha de considerar que la Ley 1/2006, de 16 de mayo, que modifica, entre otras, la Ley 7/2002, introduce en su artículo 36.2.c).2ª el carácter preceptivo y vinculante del dictamen del Consejo Consultivo en las modificaciones de planea-

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 8/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





miento que eximan de la obligatoriedad de hacer las reservas de terrenos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, tal y como se preceptúa en el artículo 10.1.A.b) del propio texto legal mencionado.

## II

En lo que se refiere a los aspectos procedimentales, el régimen resultante, tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, se basa en sus artículos 32 y 33, y 36 a 38. Según el artículo 36.1, párrafo segundo, de la misma, para la innovación de los instrumentos de planeamiento (entre la que se encuentra, junto a la revisión -art. 37-, la modificación -art. 38-, a cuyo tipo pertenece la alteración que se pretende) han de seguirse iguales determinaciones y procedimiento que para la aprobación de aquéllos, lo que supone una remisión a los citados artículos 32 y 33 referidos, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en el artículo 36, entre ellas, y en lo que aquí interesa destacar, las siguientes:

### a) De ordenación:

- La **justificación expresa y concreta de las mejoras** que suponga la innovación para el bienestar de la población, debiendo fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la Ley 7/2002. Es cierto que esta norma habla de "nueva ordenación", lo que junto al establecimiento de unos objetivos cuyo cumplimiento parece es-

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	25/03/2021	PÁGINA 9/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

tar más en la mano de la ordenación global y no de una modificación puntual, puede hacer pensar en que tal previsión no rige para las modificaciones, sino sólo para las revisiones. Sin embargo, ha de tenerse en cuenta que la Ley se refiere a las innovaciones en este precepto sin distinguir y que es el siguiente precepto el que ya se refiere a la revisión; en la "intención" del legislador está el que se aplique aquélla a toda innovación. Además, lo único que hace el precepto es concretar, en el ámbito urbanístico, el interés general que ha de perseguir toda actuación pública. De hecho, la legislación aplicable hasta ahora venía exigiendo la necesidad de una memoria justificativa de la modificación [art. 80.1.a) del Texto Refundido de 1992], como también el Reglamento de Planeamiento la establece (arts. 96.1 y 97.1). Por el contrario el inciso segundo "las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta" sí está pensado (*ordenación estructural, ordenación originaria, opciones básicas*) para la revisión más que para la modificación, aunque eso no significa una equiparación apriorística y absoluta entre una afectación de aspectos básicos o de la ordenación estructural y una "alteración integral o sustancial".

- La **previsión de las medidas compensatorias** precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en de-

FIRMADO POR	M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 10/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

trimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, en el caso de que la innovación aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. En el caso de desafectación del destino público del suelo será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

b) **De documentación:** el contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) **De procedimiento** (además de la intervención vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía):

Hay que distinguir, según que la aprobación definitiva corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo (si la innovación afecta a la ordenación estructural) y en otro caso a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo [así resulta también de los arts. 31.1.B.a) y 31.2.C) de la referida Ley 7/2002].

FIRMADO POR	M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 11/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

En este sentido, lo primero que hay que determinar es a quién corresponde la competencia para la aprobación definitiva en el caso presente. Conforme a lo hasta ahora expuesto, tiene que considerarse que la modificación no supone una afectación sustancial a determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 7/2002.

Por tanto, el procedimiento a seguir, dada la competencia municipal para la aprobación definitiva, es el que a continuación se detalla:

- Aprobación inicial por el propio municipio.

- Sometimiento a información pública por un plazo no inferior, como regla general, a un mes -tratándose de Estudios de Detalle, el plazo no debe ser inferior a veinte días.

- Requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. Entre tales informes, se ha de requerir el de la Consejería competente en materia de urbanismo, que habrá de ser emitido por la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente (art. 13.3.e del Decreto 36/2014, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

FIRMADO POR	M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	25/03/2021	PÁGINA 12/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

- Dictamen preceptivo y vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía [art. 36.2.c).2ª de la Ley 7/2002, en relación con el art. 17.10.e) de la Ley 4/2005].

- Aprobación definitiva por el órgano municipal competente.

Analizados los hitos procedimentales que se han de seguir, tal tramitación se ha de incardinar en la regulación que al respecto se recoge en la normativa específica aplicable. En este sentido, habrá de tenerse en cuenta también el artículos 147 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) relativo a los Planes Especiales, y por remisión del artículo 138, lo dispuesto en los artículos 127 a 130 del mismo, así como la normativa en materia de régimen local. En concreto, conforme al artículo 21.1.j) en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, que modifica la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponden al Alcalde las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, y según el artículo 22.2.c) compete al Pleno la aprobación inicial del planeamiento general y la que ponga fin a la tramitación municipal del mismo.

**III**

Corresponde ahora constatar si, en el expediente sometido a la consideración del Consejo, se ha seguido el procedimiento

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 13/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

exigible, de acuerdo a lo establecido en el anterior fundamento jurídico.

En relación con las obligaciones impuestas por la Ley 7/2002, se ha de decir que obra en el expediente Proyecto de Modificación con su correspondiente memoria, en la que se justifica la innovación de planeamiento.

Del mismo modo se cumplen las exigencias de documentación, pues se acompaña información de la situación actual, y tal y como quedaría tras la modificación, así como documentación planimétrica que grafía la modificación.

Asimismo, queda acreditado que se ha practicado el trámite de información pública, y que fue emitido el informe del titular de la Delegación Territorial de la Consejería con competencias en materia de urbanismo, fechado el 13 de enero de 2021.

En cuanto a las aprobaciones del Ayuntamiento, de los artículos 21.1.j) y 22.2.c) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, citados, resulta que la aprobación inicial, en este supuesto concreto, corresponde al Alcalde. Por su parte, la aprobación definitiva, con la que se concluirá la tramitación municipal, corresponderá al Pleno.

No obstante, tal y como se ha razonado por este Consejo en nuestro anterior Fundamento Jurídico, al ser competencia municipal la aprobación definitiva de la innovación urbanística sometida a dictamen, no es exigible el trámite de aproba-

FIRMADO POR	M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 14/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



ción provisional de la misma. Sin embargo, se debe indicar que en este caso concreto se comprueba que el Alcalde acordó la aprobación provisional en fecha 11 de febrero de 2019. Dicha aprobación provisional era innecesaria en la presente modificación, de acuerdo con lo hasta ahora expuesto. Pero la adopción de tal acuerdo no produce ningún efecto invalidante sobre la tramitación del presente expediente, puesto que no ha ocasionado indefensión alguna a los interesados en el procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### IV

El expediente de modificación tramitado ordena mediante Plan Especial el ámbito denominado ARI/SJ-1 Almonázar Residencial, del PGOU de La Rinconada (Sevilla).

Se trata de una superficie de 12.390 m<sup>2</sup> de suelo insertada en el núcleo urbano, formando parte de la malla urbana y clasificada en el PGOU como suelo urbano no consolidado. Se encuentra edificada y ocupada tanto por edificaciones residenciales como por naves industriales y almacenes que ocupan una parte sustancial de los terrenos afectados por la innovación puntual.

La finalidad del PERI tramitado es dar cumplimiento a la previsión contenida en la ficha urbanística del PGOU vigente (aprobado definitivamente el 20 de abril de 2007) para este

FIRMADO POR	M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	25/03/2021	PÁGINA 15/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

ámbito, en la cual se establecía una edificabilidad residencial de 13.200 m<sup>2</sup> de techo edificable distribuidos en 100 viviendas, desapareciendo de esta forma los usos industriales existentes que, por su ubicación dentro del núcleo urbano, han quedado obsoletos e incompatibles con las condiciones propias de lo que es una zona residencial como la que rodea a las naves y usos industriales señalados.

El PGOU previó un Estudio de Detalle para la ordenación pormenorizada de este ámbito, si bien ha sido sustituido por el presente Plan Especial habida cuenta del propósito de regeneración urbanística contenido en el mismo, más propio de los Planes Especiales y que, además de ello, al incrementarse el número de viviendas previstas en el PGOU respecto a la vigente ordenación, tales determinaciones exceden del contenido que para los Estudios de Detalle establece el artículo 15 de la LOUA.

Con lo anterior, hemos anticipado dos parámetros urbanísticos contenidos en el PERI sometido a consulta que deben ser objeto de los razonamientos siguientes del Consejo Consultivo:

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 ese Órgano) los 1.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de espacios libres por cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial.

FIRMADO POR	M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	25/03/2021	PÁGINA 16/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

En el PERI examinado, los 13.200 m<sup>2</sup>t demandarían 2.376 m<sup>2</sup> de espacios libres.

Es cierto que la ficha urbanística que se desarrolla solamente contempla 1.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, cuando la ficha establece claramente una superficie de 1.500 m<sup>2</sup> como zonas verdes".

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de techo residencial a costa evidentemente de reducir el tamaño de cada vivienda.

FIRMADO POR	M <sup>a</sup> JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 17/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

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 concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a)".

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.

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 18/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

## CONCLUSIÓN

**Se dictamina desfavorablemente** el expediente tramitado por el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) relativa al procedimiento para la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del ARI SJ-1 "Almonázar Residencial", **no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el presente dictamen carácter preceptivo y vinculante.**

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	25/03/2021	PÁGINA 19/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	