

**NTRA. REF^a. EXPTE. GD 9204 / 2020.
MRV/GMMC**

MOISÉS RONCERO VILARRUBÍ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA.

CERTIFICO: Que con fecha 20 de abril de 2021, el Sr. Alcalde-Presidente, dictó la siguiente resolución, Decreto núm. 957/2021:

“**DECRETO.-** En relación con el Proyecto del P.E.R.I. del ARI SJ-1, en San José de La Rinconada, promovido por D. JUAN ANTONIO GARCÍA CARNICER, con N.I.F. 77537361-Z, en representación de la sociedad mercantil “DESARROLLOS GARCER, S.L.”, con C.I.F. B-90145681 y domicilio en C/ Astronomía, 1 Torre 5, planta 11, módulo 6, de Sevilla C.P. 41015, que ha sido redactado por los Arquitectos, D. Manuel López Sánchez, Colegiado nº 4.754, D. J. Carlos Oliva Gómez, Colegiado nº 5.278 y D. Jorge R. Ramos Hernández, Colegiado nº 5.831 y que se presenta telemáticamente en el Registro General de este Ayuntamiento con el número 7659/2021, el día 16 de abril de 2021.

RESULTANDO que, con fecha 23 de julio de 2020, el Arquitecto municipal emitió informe en sentido favorable al documento presentado para su aprobación inicial del PERI del ARI SJ-1, y el Secretario General de Corporación emitió igualmente informe jurídico con fecha 24 de julio de 2020, y con la misma fecha mediante Decreto de la Alcaldía núm. 1.382/2020, se procede a su aprobación inicial, ordenándose su exposición al público mediante la publicación del acuerdo en el BOP de Sevilla núm. 194, de fecha 21 de agosto de 2020, por plazo de 1 mes y en el Diario de Sevilla del 6 de agosto de 2020 y en el Portal de Transparencia de este Ayuntamiento, a notificar individualizadamente a todos los interesados, sin que se hayan presentado alegaciones durante los plazos concedidos.

RESULTANDO que, con fecha 11 de febrero de 2021, se emite informe favorable por el Arquitecto Municipal, para la aprobación provisional del documento del PERI presentado telemáticamente en el Registro General de este Ayuntamiento con el número 2490/2021, de fecha 10 de febrero de 2021, por la misma entidad, donde se recogen los señalamientos y condiciones contenidos en cada uno de los informes sectoriales recabados, e igualmente el Secretario emite su informe jurídico en el mismo sentido el día 11 de febrero de 2021. Por lo que con fecha 11 de febrero de 2021, mediante Decreto de la Alcaldía núm. 348/2021, se procede a la aprobación provisional, tras la que se requiere ratificación de los informes sectoriales emitidos a la cada uno de los órganos competentes.

RESULTANDO que, tras la aprobación provisional del documento del PERI, con fecha 12 de febrero de 2021, se solicita dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, emitiendo la Comisión Permanente del mismo, en su sesión celebrada el día 25 de marzo de 2021, concluyendo que se dictamina desfavorablemente el expediente relativo a la aprobación del PERI del ARI SJ-1 “ALMONAZAR RESIDENCIAL”, ante la existencia de dos parámetros urbanísticos contenido en el PERI sometido a consulta que son objeto de los razonamientos siguientes:

HASH DEL CERTIFICADO:
1A8195B2FFED571C65DA2921429D0101A3F45FCC
A99DB01D1B980D2469B265F91D0B6BE457CFAD1

FECHA DE FIRMA:
20/04/2021
20/04/2021

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

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
Moisés Roncero Vilarrubí

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es> (GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC282D54AE21A4C224B9D)





“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 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 m² 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”.

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 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.”

RESULTANDO que, con fecha 16 de abril de 2021, “DESARROLLOS GARCER, S.L.” presenta en el Registro General de este Ayuntamiento, que tuvo entrada con el número 7659/2021, el documento de Plan Especial de Reforma Interior del Área ARI SJ-1, una vez con rectificado con las determinaciones establecidas en el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía arriba transcrito, solicitando su trámite para su aprobación provisional y su posterior remisión al mismo para que emita nuevo dictamen.

RESULTANDO que, a la vista del documento presentado, se requiere informe del Arquitecto Municipal, D. Pedro Redondo Cáceres, que con fecha 20 de abril de 2021, lo emite en el siguiente sentido:

“(…) 4º.- Con fecha 13 de abril de 2021 se realiza consulta presencial con el Consejo Consultivo para abordar el procedimiento de rectificación y el alcance de las determinaciones de obligado cumplimiento que han de incorporarse en el PERI. En esta reunión se establece que la reserva de espacios libres será la contemplada en el artículo 17.1.2ª.a de la LOUA relativo a determinaciones para ordenación de áreas urbanas y sectores, esto es, entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Por tanto, no se entiende de aplicación la exención parcial del propio artículo 17.2 para áreas de suelo urbano no consolidado que se justificaba en el PERI. La citada reserva deberá por tanto justificarse en relación con los m2 techo que resulten de la ordenación.

Así mismo se aborda la cuestión del cumplimiento del artículo 36.2.a.5ª en aquellas innovaciones que tengan por objeto el cambio de uso de un terreno para su destino a uso residencial tal como se entiende desde el Consejo que se está abordando desde el PERI. AL tratarse de un suelo urbano en una parte de la ciudad sobre dotada, tal como se ha justificado en el documento del PERI se entiende como aceptable la no necesidad de aumentar estas dotaciones, equipamientos, o sistemas generales, pero deberá justificarse en el nuevo PERI.

5.º – A la vista de todo ello, se presenta en el Registro General de este Ayuntamiento con el número 7659/2021, el día 16 de abril de 2021, nuevo documento de PERI, donde se rectifican y contemplan las reservas de espacios libres reseñadas en el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, arriba reseñado y se justifica la no necesidad de recalcular dotaciones, quedando como sigue:

1. Aun entendiéndose que se dan las circunstancias para hacer aplicable la exención parcial del artículo 17.2 de la LOUA, en el PERI presentado se ajusta el estándar a 18 m²/100 m²t, para los 11.100 m², a lo que le corresponderían 1.998 m² de espacios libres parques y jardines. En el PERI se incluye una superficie de 2.004,48 m², que es superior.

2. Dado que la ordenación nueva, debe ajustar los aprovechamientos para alcanzar un equilibrio entre las tipologías que se van a implantar, el aumento de espacios libres necesario y los viarios preexistentes a luz de los nuevos requerimientos la base de cálculo también ha variado.

Aun entendiendo que debido a que no existe superficie suficiente en el Área de Reforma Interior que nos ocupa, y a la gran cantidad de dotaciones del entorno, tal como se acredita en la figura de la página 17, no se produciría nunca una desatención a la población prevista en esta área de reforma interior, al disminuirse el aprovechamiento del ARI, no se hace necesario recalcular ninguno de los parámetros del art. 36.2.a).5ª regla de ordenación de la LOUA pues el número de viviendas no se ha aumentado respecto a lo previsto en el PGOU.

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 DG 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 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.”

RESULTANDO que, con fecha 20 de abril de 2021, ha sido emitido informe jurídico por el Secretario de la Corporación, cuyos fundamentos jurídicos se incorporan en las siguientes consideraciones.

Vistos los preceptos legales aplicables.

CONSIDERANDO que, los mismos Fundamentos Jurídicos contenidos tanto en los informes de esta Secretaría General, previos emitidos con fechas 24 de julio de 2020 y 11 de febrero de 2021, para sus aprobaciones inicial y provisional, respectivamente, como en el Decreto de la Alcaldía núm. 348/2021, de fecha 11 de febrero de 2021, por el que se aprobada provisionalmente el documento del PERI del ARI SJ-1 “ALMONAZAR RESIDENCIAL”.

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, el dictamen del Consejo Consultivo es preceptivo y vinculante, conforme a lo dispuesto en el art. 36 de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el contenido del Plan Especial de Reforma Interior, debe ajustarse a las determinaciones dispuestas en el dictamen emitido por la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía, en su sesión celebrada el día 25 de marzo de 2021.

VENGO EN RESOLVER:

PRIMERO. - Aprobar el documento rectificado del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Reforma Interior ARI SJ-1, que fue aprobado de forma provisional, por Decreto de la Alcaldía nº 348/2021, el 11 de septiembre de 2021, promovido por la sociedad mercantil “DESARROLLOS GARCER, S.L.”, con C.I.F. B-90145681, que ha sido redactado por los Arquitectos, D. Manuel López Sánchez, Colegiado nº 4.754, D. J. Carlos Oliva Gómez, Colegiado nº 5.278 y D. Jorge R. Ramos Hernández, Colegiado nº 5.831, que se ha ajustado a los términos reseñados en las observaciones hechas por el Consejo Consultivo de Andalucía, siendo su objeto la modificación de las determinaciones carácter pormenorizado establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de la Rinconada, del ámbito de suelo URBANO NO CONSOLIDADO denominado ARI/SJ-1 Almonázar Residencial 1”.

SEGUNDO. - Remitir los informes y el acuerdo que se adopte, así como el documento del PERI, debidamente diligenciado de su nueva aprobación provisional, al Consejo Consultivo de Andalucía, al efecto de que emita el nuevo dictamen preceptivo conforme al art. 36.2.c 2ª regla de la LOUA, tras las rectificaciones introducidas al mismo, por el equipo redactor.

TERCERO. - Notificar a los propietarios del ámbito del Sector para su debido conocimiento y efectos oportunos.

Lo manda y firma el Sr. Alcalde-Presidente, D. Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres, en La Rinconada, en la fecha consignada al margen junto a las firmas digitales, ante mí el Secretario de lo que doy fe y 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).”

Y para que conste y surta sus efectos, ante el Consejo Consultivo de Andalucía, expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, D. Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres, en La Rinconada, en la fecha consignada al margen junto a las firmas digitales.

V.ºB.º,
EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Fdo. Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres.
(Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen).

HASH DEL CERTIFICADO:
1A8A195B2FFED571C65DA2921429D0101A3F45FCC
A99DB01D1B980D2469B265F91D0B68E5457CFAD1

FECHA DE FIRMA:
20/04/2021

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

NOMBRE:
Javier Fernández de los Ríos
Moisés Roncero Viarubi

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC282D54AE21A4C224B9D

