Expte. GD 17.491/2023

MOISÉS RONCERO VILARRUBÍ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA, emite el siguiente

INFORME JURÍDICO

En relación con la solicitud que tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento, con el número 26.112/2023, el 13 de octubre de 2023, interesando la tramitación y aprobación del "**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CO-1 DE LA UUI-1 DEL ÁREA SUNS-1 "PAGO DE EN MEDIO"**, de esta localidad, que ha sido redactado por los arquitectos D. Manuel López Sánchez, Arquitecto Nº Col. 4754 COAS; D. José Carlos Oliva Gómez, Arquitecto Nº Col. 5278 COAS; y D. Jorge Rafael Ramos Hernández, Arquitecto Nº Col. 5831 y promovido por la sociedad SOFÍA 2015 S.L.", con C.I.F. B-90225350, representada por D. DIONISIO GARCÍA BERBEL, cuyas circunstancias personales constan en el expediente, a la vista de los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - Como se dice en el enunciado, tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento, con el número 26.112/2023, el 13 de octubre de 2023, interesando la tramitación y aprobación del "ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CO-1 DE LA UUI-1 DEL ÁREA SUNS-1 "PAGO DE EN MEDIO", de esta localidad, que ha sido redactado por los arquitectos D. Manuel López Sánchez, Arquitecto Nº Col. 4754 COAS; D. José Carlos Oliva Gómez, Arquitecto Nº Col. 5278 COAS; y D. Jorge Rafael Ramos Hernández, Arquitecto Nº Col. 5831 y promovido por la sociedad "SOFÍA 2015 S.L.".

Segundo. - Requerido informe del Arquitecto Municipal, con fecha 11 de diciembre de 2023, D. Pedro Redondo Cáceres emite el del siguiente tenor:

"(…)Establece por su parte, el art. 81 de la LISTA que la tramitación del procedimiento y aprobación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística, se desarrollará reglamentariamente, a lo que se ha dado cumplimiento con la aprobación del Reglamento General de la LISTA, (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), que regula este procedimiento en sus artículos 98 y siguientes.

El inicio del procedimiento de aprobación del Estudio de Detalle tendrá lugar mediante acuerdo de la Administración Urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan (art. 102 del Reglamento General de la LISTA se aprobará inicialmente por el órgano competente, que en este caso es la Alcaldía, conforme al artículo 75,1 de la LISTA y al artículo 21.1.j de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que conforme al artículo 112 del Reglamento General, este acuerdo se adoptará a solicitud de los particulares, viniendo ésta acompañada del instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

El acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle deberá someterse a información pública, por plazo de veinte días mínimo, y audiencia a posibles interesados, para lo que se interesará Certificación del Registro de la Propiedad y catastral, y se solicitarán informes sectoriales pertinentes.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 28/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC26D8FA549295135 45AD

Y por su parte, a la vista de los establecido en el art. 112.1.b) del Reglamento General de la LISTA, durante el trámite de información pública se solicitará informe sectorial, previsto legalmente como preceptivos,

Se harán precisos los informes emitidos por las compañías suministradoras (EMASESA, EDistribuciones Redes Digitales, S.L.U.), que corroboren la disponibilidad de las infraestructuras para dar servicio a la nueva ordenación.

Previamente a su aprobación inicial se ha solicitado el preceptivo informe a la Dirección General de Aviación Civil.

Así mismo, consultado el artículo 40.5.b) de la LGICA, este estudio de detalle no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medo ambiente, y así se refleja en el mismo que literalmente dice:

"No procede la Evaluación Ambiental Estratégica ya que:

- La manzana objeto del presente Estudio de Detalle, clasificada como "Suelo Urbano" conforme a la D.T. 1ª y al artículo 13 de la LISTA, estaba incluida en el Plan de Sectorización, el cual fue sometido a evaluación ambiental, no modificando el presente documento ningún parámetro que suponga por sí mismo el marco para la futura autorización de proyectos que deban ser sometidos a evaluación de impacto ambiental.

- Por otro lado, la sentencia del tribunal constitucional 86/2019 de 20 de junio concluye que los Estudio de Detalle son instrumentos complementarios, tal y como se recoge en el artículo 60 de la LISTA, limitándose su objeto a completar o adaptar la ordenación pormenorizada (alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, accesibilidad y eficiencia energética, características estéticas y compositivas), no pudiéndose en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico o incidir negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Por tanto, el presente documento no necesita someterse evaluación ambiental alguna.

ANÁLISIS DEL DOCUMENTO DEL E.D. PRESENTADO:

- En relación con el OBJETO: dice literalmente el documento presentado:

"- El objeto del presente Estudio de Detalle es reordenar los volúmenes edificatorios, y las subzonas, de la manzana CO-1 y, por consiguiente, definir un área de movimiento para el emplazamiento de los nuevos volúmenes edificatorios, con una altura máxima de PB+3+A.

La ordenación propuesta consiste fundamentalmente en la definición de una nueva disposición de las volumetrías de forma que se concentre la edificabilidad en dos franjas paralelas, a este y oeste de la manzana, dejando espacio central abierto en sentido norte-sur, donde implantar zonas de ocio o deportivas, e instalaciones, que sirvan al conjunto de las edificaciones, permitiéndose en él construcciones auxiliares, de una planta de altura, vinculadas a estas instalaciones y actividades lucrativas que se desarrollen en dicho espacio libre, ocupando un máximo de un 5% del dicho espacio.

- Igualmente se propone la posibilidad de segregación de la manzana en dos parcelas, de idénticas superficies, con un margen del 5% de variación que pudiera ser necesarios por requisitos de acceso o de ubicación de Infraestructuras, aglutinando cada una el 50% de las áreas de movimiento, y el 50% del espacio libre.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 28/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC26D8FA549295135 45AD

En consecuencia, para mantener una justa distribución de la edificabilidad y del número de viviendas, está se repartirá igualmente al 50% para cada manzana resultante, es decir un máximo de 60 viviendas y de 7.037,50 m² de techo por parcela resultante."

Como vimos antes, el artículo 71 de la LISTA recoge que los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones, cuestiones que efectivamente cumple el objeto de este Estudio de Detalle.

En cuanto a lo recogido en el artículo 94.2.b) del Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, como uno de los Instrumentos Complementarios, los Estudios de Detalle podrán *"fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos",* cuestión ésta que cumple igualmente este documento ahora analizado.

- En relación con el CONTENIDO: Se presenta documento de Estudio de Detalle firmado por los Arquitectos, D. Manuel López Sánchez, D. José Carlos Oliva Gómez y D. Jorge R. Ramos Hernández, que conforme a lo establecido en el artículo 94.4 del Reglamento General de la LISTA, contiene los documentos mínimos recogidos en el artículo 62 de la Ley y 85 del Reglamento, y que constan del siguiente índice:

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN
1. EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN.
2. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN
5. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.
6. AFECCIONES SECTORIALES.

III. RESUMEN EJECUTIVO.
7. RESUMEN EJECUTIVO.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS
8. NORMAS URBANÍSTICAS.

V. PLANOS
01 SITUACIÓN
02 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.
03 ORDENACIÓN DETALLADA ACTUAL.
04 ORDENACIÓN MODIFICADA.
05 IMAGEN NO VINCULANTE.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 28/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC26D8FA549295135 45AD

CONCLUSIÓN:

De todo lo anteriormente expuesto podemos concluir que el estudio de detalle que se quiere aprobar inicialmente no invade las determinaciones propias de instrumentos de planeamiento superior como el PGOU y contiene determinaciones relativas a fijación de las alineaciones y rasantes del viario, sin que por otro lado modifique el uso urbanístico del suelo, ni incremente el aprovechamiento urbanístico, ni suprime ni reduce el suelo dotacional público sin afectar negativamente a su funcionalidad, ni altera las condiciones de las construcciones colindantes, conforme a la normativa arriba reseñada.

Así mismo, se concluye que conforme a la LGICA está exento de someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.

Por todo ello, **no existe inconveniente técnico en que se proceda a la aprobación Inicial de este Estudio de Detalle."**

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

I) Se estará conforme con lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), en sus artículos 71 y 81.1 que en los antecedentes quedan reflejados literalmente, así como en los artículos 94 y 98 y siguientes de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

II) Conforme al artículo 40.5.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su redacción dada por la Disposición final quinta de la LISTA, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

III) Por su parte, el PGOU de La Rinconada contiene la siguiente regulación respecto a los mismos:

El artículo 9.8 "Estudios de Detalles" de las "NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL" determina que "1. *Para completar la ordenación establecida por este Plan General en el suelo urbano o por los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Parciales, podrán redactarse estudios de detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:*

a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado de viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.

b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.*

c. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada, pudiendo realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 28/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC26D8FA549295135 45AD

d. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie."

A su vez, establece el art. *14.2.4. Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos del PGOU de La Rinconada […]*

"3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario."

IV) El artículo 94 del Reglamento General de la LISTA regula como instrumentos complementarios los Estudios de Detalle, y en su apartado 4 recoge los documentos mínimos que debe contener un Estudio de Detalle, que a su vez son los recogidos en el artículo 62 de la LISTA y 85 de su Reglamento General.

V) Por su parte, en cuanto al procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y de los instrumentos complementarios, éste viene recogido en el Capítulo II, del Título IV "La ordenación urbanística" Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2023, de 29 de noviembre, en sus artículos 98 y siguientes.

En su Sección IV, Especialidades del procedimiento, destaca el Artículo 112*, Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística,* que establece*:*

1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:

a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

2. El procedimiento de aprobación y el régimen sobre la publicación y vigencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización será el previsto en la legislación de régimen local. Su tramitación podrá realizarse de manera conjunta con el instrumento de ordenación urbanística al que complementan.

3. El procedimiento de aprobación de las Normas Directoras se ajustará al siguiente procedimiento:

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 28/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC26D8FA549295135 45AD

a) Durante el procedimiento de elaboración se someterán a información pública por plazo no inferior a veinte días y, en su caso, se concederá audiencia a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por las mismas.

b) Cuando contengan directrices dirigidas a los municipios de un determinado ámbito territorial se concederá igualmente audiencia a los Ayuntamientos afectados.

c) La aprobación se realizará por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y su contenido se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía."

VI) Con respecto al trámite de información pública, ni la LISTA, ni su Reglamento General exigen de la publicación en un diario o periódico, por lo que no se hace necesaria su publicación en dicho medio, debiendo ordenarse en el Boletín Oficial de la Provincia, en la página web, tablón de anuncio y Portal de Transparencia, todos ellos del Ayuntamiento, conforme establece el artículo 8 del Reglamento General.

VII) En cuanto a la competencia para la aprobación inicial de Estudio de Detalle corresponde al Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, siendo del Ayuntamiento Pleno, conforme al artículo 22.2.c) de mismo texto legal, la competencia para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Visto todo lo cual se formula la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

Primero. – Aprobar inicialmente el **"ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CO-1 DE LA UUI-1 DEL ÁREA SUNS-1 "PAGO DE EN MEDIO",** de esta localidad, que ha sido redactado por los arquitectos D. Manuel López Sánchez, Arquitecto Nº Col. 4754 COAS; D. José Carlos Oliva Gómez, Arquitecto Nº Col. 5278 COAS; y D. Jorge Rafael Ramos Hernández, Arquitecto Nº Col. 5831 y promovido por la sociedad SOFÍA 2015 S.L, representada por D. DIONISIO GARCÍA BERBEL, que fue presentado en el Registro General de este Ayuntamiento con el número 26.112/2023, el 13 octubre de 2023.

"*El objeto del presente Estudio de Detalle es reordenar los volúmenes edificatorios, y las subzonas, de la manzana CO-1 y, por consiguiente, definir un área de movimiento para el emplazamiento de los nuevos volúmenes edificatorios, con una altura máxima de PB+3+A.*

La ordenación propuesta consiste fundamentalmente en la definición de una nueva disposición de las volumetrías de forma que se concentre la edificabilidad en dos franjas paralelas, a este y oeste de la manzana, dejando espacio central abierto en sentido norte-sur, donde implantar zonas de ocio o deportivas, e instalaciones, que sirvan al conjunto de las edificaciones, permitiéndose en él construcciones auxiliares, de una planta de altura, vinculadas a estas instalaciones y actividades lucrativas que se desarrollen en dicho espacio libre, ocupando un máximo de un 5% del dicho espacio.

- Igualmente se propone la posibilidad de segregación de la manzana en dos parcelas, de idénticas superficies, con un margen del 5% de variación que pudiera ser necesarios por requisitos de acceso o de ubicación de Infraestructuras, aglutinando cada una el 50% de las áreas de movimiento, y el 50% del espacio libre.

En consecuencia, para mantener una justa distribución de la edificabilidad y del número de viviendas, está se repartirá igualmente al 50% para cada manzana resultante, es decir un máximo de 60 viviendas y de 7.037,50 m² de techo por parcela resultante."

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 28/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC26D8FA549295135 45AD

Segundo. - Someter el expediente aprobado inicialmente al trámite de información pública, durante el plazo de 20 días hábiles, a constar desde el día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el BOP. Igualmente se publicará en el tablón de edictos, en el portal de la transparencia y en la página Web todos ellos de este Ayuntamiento.

Tercero. – Poner de manifiesto el expediente dando traslado de este acuerdo, a los propietarios de los terrenos afectados, que resultan de la certificación expedidas por el Registro de la Propiedad y catastral, presentada por el promotor.

Cuarto. – Formular consulta a las compañías suministradores, EMASESA Y E-DISTRIBUCIONES REDES DIGITALES, SLU., respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística, conforme y con los efectos establecidos en el artículo 105.2 del Reglamento General, para lo cual dispondrán del plazo de tres meses, contados a partir del día siguiente al de recibir el requerimiento, transcurridos los cuales se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, conforme establece el artículo 106.4 del citado Reglamento General, que se aplicará a estos por analogía.

En La Rinconada, en la fecha consignada al margen junto a la firma digital.

El Secretario,

Moisés Roncero Vilarrubí.

(Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen).

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 28/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC26D8FA549295135 45AD

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es