INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO Y DE LA OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN RELACIÓN A LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.	
EXPEDIENTE	TIP/2023/000610
ASUNTO	Propuesta de delimitación de ATU "LOS LABRADOS OESTE"
MUNICIPIO	LA RINCONADA

1.- OBJETO Y ALCANCE DEL INFORME

El presente informe tiene carácter preceptivo y se emite a los efectos establecidos en el artículo 25.5c) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que encomiendan a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo su emisión en el plazo de 1 mes a contar desde la solicitud realizada al respecto por el órgano competente, durante el periodo de información pública del instrumento de ordenación urbanística.

Corresponde emitir el presente informe a la persona titular de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en virtud de los artículos 13.2.c) y 13.3.i) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

El órgano competente para la aprobación de este proyecto urbanístico es el Ayuntamiento de La Rinconada, tal como establece el artículo 25.5 d) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

2.- LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- 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.

3.- EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y TRAMITACIÓN

En el expediente recibido consta la siguiente documentación:

- Decreto de Alcaldía 2556/2022 de 21 de julio de 2022 por el que se aprueba inicialmente el documento.
- Informe jurídico municipal de 20/07/2022.
- Informe técnico municipal de 14/07/2022.
- En relación al trámite de información pública consta oficio de remisión al BOP, anuncio de 21/07/2022 para su remisión al BOP, al Portal de Transparencia, exposición en el tablón de Edictos municipal y en la página web municipal.

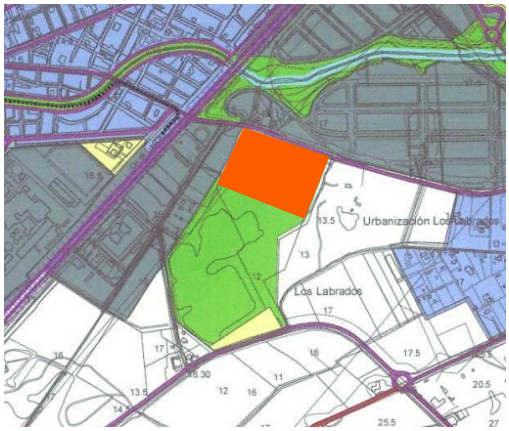
Es copia auténtica de documento electrónico

- Consta oficio de subsanación del 11/08/2022 emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial.
- Consta Decreto 3263/2023 de 08/09/2023 de aprobación de un documento que incorpora las subsanaciones requeridas.

4.- OBJETO DE LA PROPUESTA

La actuación tiene por objeto transformar urbanísticamente unos terrenos situados al oeste del núcleo de San José, correspondientes con los terrenos que quedan delimitados entre los solares y edificaciones de la calle Camino el Tabaco, el Parque Industrial y de Servicios "Cáñamo 3", y el Parque de ocio de "Las Graveras".

Para ello el documento plantea una propuesta de delimitación previa de actuación de transformación urbanística de reforma interior, a ordenar mediante un Plan de Reforma Interior.



El ámbito de la actuación, delimitado en color rojo en el esquema adjunto, está rodeado de suelo urbano consolidado y de un Sistema General de Espacios libres.

5.- ANÁLISIS DEL DOCUMENTO

Los terrenos incluidos dentro de la presente propuesta previa de delimitación, están clasificados por el planeamiento general vigente como Suelo no urbanizable de carácter natural o rural, suelo rústico con la legislación vigente.

Se trata de un ámbito que cuenta con acceso por la calle que da entrada al Parque de las Graveras, completamente urbanizada, con calzada y acerado definidos, con control de la circulación, tanto para vehículos como para peatones, por medio de semáforos y de paso de peatones, con un carril bici y alumbrado público.

Dado que las actuaciones de reforma interior, conforme al artículo 29 de la LISTA, sólo proceden en ámbitos de suelo urbano, es por lo que el documento analiza y justifica el cumplimiento del artículo 13 de la Lista:

Es copia auténtica de documento electrónico

- estar integrado en la malla urbana.
- estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión con los servicios básicos.

De otra parte se aportan informes de las compañías suministradoras en cuanto a las redes de infraestructuras y servicios que pueda demandar el desarrollo del ámbito delimitado, que concluyen la existencia de redes de suministro de servicios básicos suficientes.

La propuesta de delimitación contiene las bases para el desarrollo y ejecución de la ATU, así como una estimación de los costes de urbanización, plazos de ejecución y criterios de distribución de las cargas.

El documento técnico diligenciado con aprobación inicial el 21 de julio de 2022 así como documento subsanado aprobado por Resolución de Alcaldía de 8/09/2023 consta de :

- Memoria Informativa y de Ordenación.(Criterios de sostenibilidad, viabilidad social y económica)
- Ficha resumen.
- Planos.
- Anexos.

6.- VALORACIÓN

6.1. En relación con la documentación técnica y tramitación :
El documento técnico presentado se ajusta al contenido del artículo 25 de la LISTA. No obstante se establecen en el documento determinaciones de ordenación que corresponderán al Plan de Reforma Interior que se redacte.

6.2. En relación con la incidencia territorial:

a) Marco normativo:

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) -Decreto 206/2006, de 28 de noviembre que adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio) a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y acuerda su publicación, en el BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006. El POTA caracteriza a La Rinconada como Ciudad Media tipo 2 integrado en el centro regional de Sevilla. El término municipal se localiza en la Unidad Territorial “Vega del Guadalquivir”, integrada en el Dominio Territorial que constituye el “Valle del Guadalquivir”.

Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno en sesión de fecha 9 de junio de 2009 y publicado en el BOJA nº 132, de 9 de julio de 2009.

b) Análisis de la incidencia territorial:

La valoración de la incidencia territorial de las determinaciones de la presente Modificación y su coherencia con la planificación territorial vigente, se centra en las determinaciones que tengan incidencia supralocal en

Es copia auténtica de documento electrónico

los términos previstos en el artículo 2 de la LISTA y supongan una alteración en: el sistema de asentamientos; las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones; los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; las actividades económicas de interés supralocal; el uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos incluido el suelo, y en especial, cuando afecte a los suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial y a los suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial .

El documento presentado tiene por objeto, de acuerdo con su memoria, "...*establecer la delimitación preliminar de una actuación de transformación urbanística de reforma interior, con el fin de establecer los límites de los suelos a ordenar mediante el Instrumento de Ordenación Urbanística Detallada que corresponda, así como de establecer las bases para el desarrollo y ejecución de la futura actuación de transformación urbanística*", amparándose en el artículo 25 de la LISTA. Los terrenos se encuentran clasificados actualmente por el planeamiento general vigente como Suelo no urbanizable de carácter natural o rural, suelo rústico según la LISTA, al haber decaido por Sentencia de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 7 de junio de 2021, la Revisión del PGOU del municipio para su Adaptación al POTAUS, que los clasificaba como Suelo Urbanizable Sectorizado y, en consecuencia, el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS/LB-1 "Los Labrados Oeste", aprobado definitivamente el 17 de febrero de 2020 que reordenaba y regularizaba las parcelaciones existentes delimitadas al oeste por el núcleo urbano (traseras de solares y edificaciones de la calle Camino del tabaco), al norte por el Parque Industrial y de Servicios "Cáñamo 3", al este y al sur por el parque de ocio "Las Graveras". El ámbito se encuentra actualmente rodeado al noroeste y al noreste de Suelo Urbano Consolidado y al suroeste del Sistema General de Espacios libres, Parque de Las Graveras, ya ejecutado, justificándose en el documento que, de acuerdo con el artículo 13 de la LISTA, se trata de un suelo urbano.

Analizado el documento remitido respecto al sistema de asentamientos existente en el término municipal, la propuesta de delimitación planteada atiende a lo establecido en la directriz 14.3 del POTAUS, que establece para los instrumentos de planeamiento urbanístico general que deberán identificar los ámbitos que contengan urbanizaciones y edificaciones llevadas a cabo irregularmente en suelo no urbanizable, para su posible incorporación al proceso urbanístico, con los condicionantes y limitaciones establecidos en el Plan y por la normativa urbanística y sectorial de aplicación, debiendo de incluirse de acuerdo con este artículo, en el posterior Instrumento de Ordenación Urbanística Detallada que se redacte para el ámbito delimitado un estudio de incidencia paisajística que resuelva la integración de los nuevos crecimientos en el modelo general del municipio. Por otro lado, la propuesta de delimitación, no supone una incidencia territorial negativa sobre el sistema de asentamientos, al plantearse en contigüidad con la trama urbana existente del núcleo de San José.

En relación con las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes supralocales, el ámbito delimitado linda con la carretera autonómica A-8001 de la Rinconada a la Estación de San José, por lo que para garantizar que la actuación no suponga una incidencia negativa sobre dicha vía, se deberá de atender a lo que determine el órgano competente en materia de carreteras.

Sobre las infraestructuras básicas supralocales, de acuerdo con el plano de ordenación del POTAUS correspondiente, el ámbito delimitado se encuentra afectado por un pasillo de red eléctrica identificándose en este una línea de alta tensión en 220 kV. Respecto a ello, se deberá de atender a lo que determine el órganismo sectorial competente. Así mismo, en el futuro desarrollo urbanístico de este ámbito se deberá de tener en cuenta también la directriz 100.7 del Plan subregional que determina que esta línea transcurrirá soterrada en toda su longitud en suelo urbano.

Respecto a los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal, éstos no se ven afectados

Es copia auténtica de documento electrónico

por la propuesta.

Sobre el uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, de acuerdo con el documento presentado, los suelos carecen actualmente de valor agrícola, existiendo ya en estos terrenos algunas edificaciones residenciales.

Finalmente, de acuerdo con el plano de ordenación del Sistema de protección del POTAUS, los terrenos sobre los que se propone delimitar el ámbito de suelo urbano a ordenar posteriormente, se encuentran incluidos en Zonas de Protección Territorial, Espacios Agrarios de Interés, de acuerdo con las Normas 57 y 65 de este Plan. La norma 64.1.a) del POTAUS excepciona de la consideración por el planeamiento urbanístico general como Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial, Suelo rústico preservado por la ordenación territorial, de acuerdo con la LISTA, a aquellos suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización, de acuerdo con las siguientes determinaciones,del Plan:

> *a) El crecimiento ordenado y justificado, en contigüidad de los núcleos urbanos existentes, de acuerdo con la directriz 77 de este Plan.*
>
> *...*
>
> *c) La incorporación al proceso urbanizador por el planeamiento general de parcelaciones y urbanizaciones ubicadas en las Zonas de protección territorial de los Espacios Agrarios de Interés.*

Por tanto, vistas las determinaciones incluidas en la Modificación presentada y su coherencia con el planeamiento territorial vigente, se considera que no suponen una incidencia territorial negativa en los términos previstos en el artículo 2 de la LISTA, debiendo, no obstante, para garantizar que la futuras actuaciones a desarrollar sobre estos terrenos no afecten a las infraestructuras supralocales mencionadas, atenderse a lo que determinen los organismos sectoriales competentes.

6.3. <u>En relación con el cumplimiento de la normativa urbanística</u>:

La propuesta cumple con los criterios de ordenación urbanística establecidos en los artículos 25 y 29 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

En el documento se analiza y justifica el cumplimiento del artículo 13 de la LISTA.

De otra parte se justifica el cumplimiento del artículo 61.4 de la LISTA, respecto a la reserva de suelo para los sistemas generales y se establecen determinaciones de ordenación que como se indica en el apartado 6.1 de este informe, no procede ni se entra a valorar.

6.4 <u>En relación con el planeamiento municipal vigente.</u>

El planeamiento general del término municipal de La Rinconada, es un PGOU aprobado definitiva mente por Resolución de CPOTU de 20/04/2007. Posteriormente por Resolución de la CTOTU de fe cha 02/03/2017 se aprueba la Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al POTAUS no obstante ha recaído sentencia de nulidad del TSJA de 7 de junio de 2021.

Las determinaciones urbanísticas de ordenación detallada del ámbito vendrán establecidas en el Plan de Reforma Interior ajustándose al planeamiento vigente.

7.- CONCLUSIONES

En base a las consideraciones anteriormente expuestas, se concluye que las determinaciones de la propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística “Los Labrados oeste” cumple con las

Es copia auténtica de documento electrónico

determinaciones establecidas en la legislación y la normativa urbanística y territorial vigente y puede ser informada favorablemente.

Este informe se emite sólo a efectos de las competencias establecidas en virtud del artículo 25.5c) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía con independencia y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos, informes o autorizaciones que procedan por parte de esta Delegación Territorial en virtud de las competencias atribuidas a la misma por la legislación vigente, así como de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Fdo. María Luz Palacios Rodríguez

LA JEFA DE LA OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Fdo: M. Isabel Ramirez Senra

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO
Fdo: Sergio Estévez Salazar

A los efectos establecidos por los artículos 13.2.c) y 13.3.i) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, doy la conformidad al informe técnico que antecede sobre el documento “Propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística “Los Labrados oeste”del municipio de La Rinconada.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Fdo. Francisco de Paula José Juárez Martín

Es copia auténtica de documento electrónico