Expte. GD. 9.585/2023

PEDRO REDONDO CÁCERES, ARQUITECTO MUNICIPAL

En relación con la solicitud que tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento, con el número 14.461/2023, el 28 de mayo de 2023, interesando la tramitación y aprobación del "**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA C/ CAMINO DE LA FABRICA DE TABACO Nº 49 Y 51 (PARCELAS 10 Y 11)"**, de esta localidad, que ha sido redactado por los arquitectos D. Manuel López Sánchez y D. José Carlos Oliva Gómez, y promovido por la sociedad "RONDÓN ENERGÍAS, S.L.", con C.I.F. B-91795385,representada por D. Isaías Rondón García, cuyas circunstancias personales constan en el expediente, emite el siguiente.

INFORME TÉCNICO

Primero. - La legislación aplicable viene determinada por:

- Ley en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).
- Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiente (en adelante LGICA), modificada por la Disposición Final Quinta de la LISTA
- Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, cuyo Texto Refundido del documento de la Revisión del PGOU fue aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, sesión celebrada el día 17 de septiembre de 2007, y publicado en el BOP Nº 274, de 26 de noviembre de 2007.
- Estudio de Detalle del Polígono Industrial "Camino del Tabaco" aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 17 de abril de 2006, publicado en el BOP de Sevilla nº 133 de 12 de junio de 2006.
-

Establece el art. 71 de la LISTA:

"1. 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.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística."

En desarrollo de este artículo, el Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en su artículo 94, como uno de los Instrumentos Complementarios, establece literalmente:

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de

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

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 05/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D36783357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC220336674D0186940BE

ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) 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.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía."

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

El artículo 9.8 de las *normas urbanísticas y ordenanzas de carácter* determina que "*para completar la ordenación establecida por este Plan General en el suelo urbano… 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

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 05/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC220336674D0186940BE

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

de una unidad de gestión ya delimitada, pudiendo realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución.

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."

Segundo. - 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 (presentada por el interesado con fecha 14 de junio de 2023, con el número en el Registro General de Entrada 16.121/2023), y se solicitarán informes sectoriales pertinentes.

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, a la ADIF al tener competencia en la materia afectada, dado que las parcelas en cuestión son colindantes con los suelos del ferrocarril, siendo ADIF responsable de la gestión de una parte importante de las inversiones en infraestructuras ferroviarias y de la administración de la Red Ferroviaria de Interés General del Estado.

Se harán precisos los informes emitidos por las compañías suministradoras (EMASESA, EDistribuciones Redes Digitales, S.L.U.),

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.

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

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 05/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC220336674D0186940BE

Igualmente es de aplicación el Estudio de Detalle del Polígono Industrial "Camino del Tabaco" aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 17 de abril de 2006, publicado en el BOP de Sevilla nº 133 de 12 de junio de 2006, por el que se definían las alineaciones de cada una de las manzanas del ámbito.

La manzana que se corresponde con el ámbito objeto del presente Estudio de Detalle, está clasificada como suelo urbano al encontrarse dentro de los supuestos recogidos por el artículo 13 de la LISTA, concretamente en el punto "1.a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo".

La manzana es de uso industrial, dentro de la categoría de Industrial en manzana cerrada (IC).

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 reajustar las alienaciones de la manzana formada por los solares con número de gobierno 49 y 51 de la calle Camino de la Fábrica de Tabaco, y por consiguiente, definir un área de movimiento para el emplazamiento de los nuevos volúmenes edificatorios.*

El resto de condiciones urbanísticas que deban cumplir las edificaciones del ámbito serán las que se fija en las normas urbanísticas del PGOU, para la zona de Industrial manzana cerrada."

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 y D. José Carlos Oliva Gómez, 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.

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

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 05/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC220336674D0186940BE

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 EMPLAZAMIENTO
03 ORDENACIÓN ACTUAL. ALINEACIONES
04 ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES.

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 fijar 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.

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 informes a ADIF.

Igualmente, se hace necesario requerir informe a las compañías suministradores, EMASESA Y EDISTRIBUCIONES REDES DIGITALES, S.L.U.

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

En La Rinconada, en la fecha consignada al margen junto a la firma digital.
El Arquitecto Municipal.
Fdo. Pedro Redondo Cáceres.
Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 05/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D36778357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC220336674D0186940BE

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