

**DON MOISÉS RONCERO VILARRUBÍ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA.**

**CERTIFICO:** Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de Noviembre de 2017, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**“DÉCIMO PRIMERO.- APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN NÚMERO TRES DE RANGO DE PLAN PARCIAL DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UU1-1.-**

Por el Sr. Secretario General se da cuenta del dictamen de la comisión Informativa de Urbanismo, Movilidad, Medio Ambiente, Vivienda, Vía Pública, Parques y Jardines, Servicios Generales, Seguridad Ciudadana, Bomberos y Protección Civil por la que se propone la aprobación provisional de la Modificación nº 3 de Rango de Plan Parcial del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada de la UU1-1, presentado a instancia de la empresa municipal Soderin Veintiuno, Desarrollo y Vivienda, S.A.U., y redactado por D. Miguel Ángel Romero Cañete, colegiado nº 5964 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, una vez que sometido el expediente a trámite de información pública, se ha presentado una alegación por parte de AVRA, cuya estimación parcial ha sido informada por el redactor del documento técnico.

Tras el oportuno debate, seguidamente se somete a votación esta propuesta con el siguiente resultado:

Votos a favor: 18 (14 PSOE, 3 La Rinconada, Sí se Puede, y 1 Grupo Mixto)  
Votos en Contra: 2 (2 IU)

Visto que el 12 de marzo de 2009 se aprueba definitivamente por la CPOTU el Plan de Sectorización de la Unidad Integrada 1 “Sureste” del área del SUNS-1 “Pago de Enmedio” en el término municipal de La Rinconada.

Visto que el 26 de junio de 2014 se aprueba definitivamente por la CTOTU la segunda tramitación del Plan de Sectorización con el Estudio de Impacto Ambiental de la Unidad Integrada 1 “Sureste” del Área del SUNS-1 “Pago de Enmedio” en el término municipal de La Rinconada. El Texto Refundido se aprueba por el Ayuntamiento Pleno el 24 de julio de 2014.

Visto que por acuerdo de Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2017, se aprobó inicialmente la modificación nº 3 de rango de plan parcial del plan de sectorización con ordenación pormenorizada de la UU1-1, presentado a instancia de la empresa municipal Soderin Veintiuno, Desarrollo y Vivienda, S.A.U., y redactado por D. Miguel Ángel Romero Cañete, colegiado nº 5964 del colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla,

Visto que por los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento se pone de manifiesto la necesidad de la redacción de dicho documento de Modificación Nº 3 de rango de Plan Parcial del Plan de Sectorización, el cual tiene por finalidad proponer algunas variaciones en las ORDENANZAS DE ZONA DE EDIFICACIÓN EN CONDOMINIO y ORDENANZAS DE ZONA DE EDIFICACIÓN TERCIARIA para flexibilizar dichas ordenanzas y poder tener la opción de diferentes alternativas ante el mercado inmobiliario debido a la situación económica actual, aún ralentizada. Afectaría a las parcelas residenciales CO1, CO2, MA1,2,3 y 4 y las parcelas terciarias TE.1 y TE-2.

En resumen, consiste en permitir hacer parcelas más pequeñas, tanto en terciario como residenciales, ya que proyectos grandes para hoteles, edificios de oficinas, bloques para más de 100 viviendas es difícil que tengan salida actualmente.

En el caso de terciarios también unificar criterios de retranqueos y alturas con independencia del uso para que tenga ese frente de manzana mayor uniformidad. Para las manzanas residenciales libres en condominio, poder segregar incluso la parcela de plurifamiliar en varias parcelas para que pueda tener opción de compra promotores más pequeños, e incluso pasar la tipología de plurifamiliar a unifamiliar, pese a la pérdida de aprovechamiento, todo ello, siempre previa a la redacción de un Estudio de Detalle



HASH DEL CERTIFICADO:  
046AA3E27439A22DAFD9D4B825AAD819A743F81  
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B68BE5457CFAD1

FECHA DE FIRMA:  
01/12/2017

PUESTO DE TRABAJO:  
Concejal de Economía, Hacienda, Formación, Empleo, Cultura, M. Histórica e Innovación

NOMBRE:  
RAQUEL VEGA COCA  
Moisés Roncero Vilarrubi

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B6190EB0A0D46441BE

que analice y estudie los volúmenes, alineaciones, retranqueos, distribuya las edificabilidades de la manzana, etc.

Visto que por parte del Sr. arquitecto municipal, D. Pedro Redondo Cáceres, se informó favorablemente la aprobación inicial de dicha modificación, al considerar que las modificaciones propuestas no suponen aumento de la edificabilidad, ni de aprovechamiento global de la unidad UUI1, ni del número de vivienda máximo permitido, por lo que no afecta a las determinaciones estructurales del mismo, no produciéndose por tanto, aumento de aprovechamiento en relación con lo establecido en el artículo 36.2.a.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Visto que se ha sometido el expediente a trámite de información pública, durante el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la publicación del anuncio del citado trámite en el BOP de Sevilla, con fecha nº 192 de 21 de agosto de 2017, así como en el tablón de Edictos municipal y en uno de los diarios de los de mayor circulación de la provincia. Igualmente se ha publicado en la página web municipal, en la sesión de noticias como medios de difusión complementarios a la información pública a fin de que la población de éste, reciba la información que pudiera afectarle.

Visto que se ha publicado igualmente el expediente, en el Portal de la Transparencia. Se ha dado cuenta de este acuerdo a la empresa municipal Soderin Veintuno, de Desarrollo y Vivienda SAU y a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía.

Visto que se han presentado alegaciones por parte de AVRA en este trámite de información pública, con fecha de 21/09/2017, con nº registro de entrada 12028/2017. Dichas alegaciones han sido resueltas, estimando unas y desestimando otras, por parte del arquitecto redactor del documento de la modificación de planeamiento, D. Miguel Ángel Romero Cañete, y que cuentan con el informe favorable del citado arquitecto municipal, D. Pedro Redondo Cáceres, quien emite el siguiente INFORME URBANISTICO, con fecha 17 de noviembre de 2017:

“El documento al que hace referencia el presente informe es el documento sometido a aprobación inicial con fecha 27 de julio, con la incorporación de aquellas cuestiones que el promotor, SODERINSA sociedad municipal, ha estimado oportuno en relación con las alegaciones citadas de la agencia y cuya justificación se incluye en el apartado 2.1 de la Memoria de Ordenación.

El documento presentado consta de:

- Memoria de Información
- Memoria de Ordenación que incluye la justificación de la estimación o desestimación de las alegaciones y el resumen ejecutivo preceptivo del artículo 19 de la LOUA.
- Plano OR-POR-2M de forma de la edificación.

Y en relación con los artículos 19 y 36 de la ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, es el contenido necesario para describir los cambios en las ordenanzas para el fin que se pretende. La documentación gráfica, no parece necesaria si bien se aporta plano descriptivo.

En relación con el contenido urbanístico El documento de la modificación presentado propone algunas variaciones respecto a la aprobada inicialmente en la ORDENANZAS DE ZONA DE EDIFICACION EN CONDOMINIO, ( art. 46, 48,50, 51, 52 y 54 ) Y ORDENANZAS DE ZONA TERCIARIA ( art. 55, 56, 57 ) como fruto de la estimación de algunas de las alegaciones registradas en el procedimiento de tramitación y que se detallan a continuación:

- La alegación número 3 se considera oportuno estimarla por considerarla favorable para la interpretación y concreción de los parámetros aplicables al resultado de las futuras parcelaciones. Se incluye en el artículo 51 la exclusión de los viales obligados de acceso del cómputo de edificabilidad sobre parcela resultante que tendrá la consideración de parcela neta y se deberá indicar su correspondiente coeficiente de edificabilidad neta.



HASH DEL CERTIFICADO:  
046AA3E27439A22DAFD9D4B825AAD819A743F81  
A99DB01D1B980D2469B285F91DD0B6BE5457CFAD1

FECHA DE FIRMA:  
01/12/2017

PUESTO DE TRABAJO:  
Concejal de Economía, Hacienda, Formación, Empleo, Cultura, M. Histórica e Innovación  
Secretario

NOMBRE:  
RAQUEL VEGA COCA  
Moisés Romero Vilarubi

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B6190EB0A0D46441BE

• La alegación número 5 se considera oportuno estimarla por ayudar a esclarecer las condiciones de sustitución del uso característico plurifamiliar por el unifamiliar. Se incluye en el artículo 54 la necesidad de que en el caso de llevarse a cabo tal sustitución, previo estudio de detalle, se haga con la tramitación de un proyecto unitario que permita la ejecución de una manzana coherente. En el estudio de detalle podrán definirse justificadamente, el número mínimo de parcelas, la volumetría, altura y alineaciones aplicables a ese proyecto.

• La alegación número 6 se considera oportuno estimarla porque ayuda a clarificar las condiciones de edificación para las futuras segregaciones, extendiendo a las mismas lo relativo a ocupación sobre rasante, altura de edificaciones y número de plantas así como edificabilidad máxima y número de viviendas. Se incluye en los artículos 46, 48, 50, 51 y 52 una frase aclaratoria al respecto.

El resto de alegaciones se entiende que no procede estimarlas tal como se justifica en el apartado 2.1, por lo que no se incorporan al documento de aprobación provisional.

Al igual que en el caso de la aprobación inicial, podemos deducir que las modificaciones propuestas no implican aumento de la edificabilidad, ni de aprovechamiento global de la unidad UUI1, ni del número de vivienda máximo permitido, por lo que no afecta a las determinaciones estructurales del mismo, no produciéndose por tanto, aumento de aprovechamiento en relación con lo establecido en el artículo 36.2.a.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por todo lo anterior, no existe inconveniente técnico alguno para que se proceda a la aprobación provisional del documento presentado, sin perjuicio de que deban incorporarse al expediente aquellos informes que correspondan de acuerdo con la naturaleza de la modificación.”

Visto que por los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento se informó en sentido favorable el proyecto de la MODIFICACIÓN Nº 3 DE RANGO DE PLAN PARCIAL DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UUI-1, el cual se encuentra en disposición de ser objeto de aprobación provisional, siendo su contenido plenamente conforme con las previsiones del planeamiento general y el planeamiento de sectorización objeto de desarrollo.

Visto que consta informe jurídico de la Secretaría Municipal, que establece que examinado el contenido de la Modificación nº 3, que no afecta a la ordenación estructural del citado Plan de Sectorización, y visto el informe técnico por el que se resuelven las alegaciones presentadas por AVRA, aceptamos dicho informe y se estima que el mismo se ajusta al ordenamiento jurídico-vigente, y a las determinaciones del Plan General Municipal que desarrolla, así como el propio plan de sectorización objeto de desarrollo, esto es, el PLAN DE SECTORIZACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UUI-1.

Visto que teniendo en cuenta que los planes de sectorización tienen la consideración de planeamiento general, estando regulados por el art.12 de la LOUA y que están incluidos, en la estructura de la citada Ley, dentro de la subsección 2ª “otros instrumentos de planeamiento general”, (de la sección primera, del capítulo primero, Título Primero de la LOUA), es por lo que corresponde al Pleno municipal, la aprobación provisional de esta modificación del planeamiento de sectorización, que no afecta a la ordenación estructural del citado Plan, según el art. según lo establecido en el artículo 22.2. c) Ley de Bases del Régimen Local, Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación con el art. 31.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística Andaluza.

Visto que de que no es necesario la emisión de informes sectoriales, de conformidad con el artículo 32.1 regla tercera segundo párrafo, de la LOUA, para la aprobación provisional, al no ser necesaria la procedencia de evaluación ambiental estratégica ni valoración de impacto en salud

Visto por otra parte, de conformidad con el artículo 31.1, (último párrafo), y 31.2.C) de la LOUA, antes de la aprobación definitiva por el pleno municipal se solicitará a la Comisión Provincial de Urbanismo el informe previo preceptivo, en el plazo de un mes.

Visto todo lo cual, por el Ayuntamiento Pleno, se acuerda de forma favorable por mayoría absoluta el siguiente acuerdo.



Primero. Aprobar provisionalmente la modificación nº 3 de rango de plan parcial del plan de sectorización con ordenación pormenorizada de la UUI-1, presentado a instancia de la empresa municipal SODERIN VEINTIUNO, DESARROLLO Y VIVIENDA, SAU, y redactado por Miguel Ángel Romero Cañete colegiado nº 5964 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en el que se plantean algunas variaciones en las ordenanzas de zona de edificación en condominio, de zona de edificación en manzana abierta y ordenanzas de zona de edificación terciaria para flexibilizar dichas ordenanzas y poder tener la opción de diferentes alternativas ante el mercado inmobiliario debido a la situación económica actual, aún ralentizada. Afectaría pues a las parcelas residenciales CO-1, CO-2, MA 1, 2, 3 y 4 y las parcelas terciarias TE-1 y TE-2.

Estas modificaciones propuestas no suponen aumento de la edificabilidad, ni del aprovechamiento global de la Unidad, ni del número de viviendas máximo permitido por lo que no afecta a las determinaciones estructurales del mismo, no produciéndose por tanto, aumento de aprovechamiento en relación con lo establecido en el artículo 36.2.a2 de la LOUA.

No se precisa la emisión de informes sectoriales, de conformidad con el artículo 32.1 regla tercera segundo párrafo, de la LOUA, para la aprobación provisional, al no ser necesaria la procedencia de evaluación ambiental estratégica ni valoración de impacto en salud.

Segundo. Admitir e inadmitir alegaciones presentadas por AVRA, en el tramite de información pública según se indica en el documento técnico elaborado por el Sr. Arquitecto Redactor don Miguel Angel Cañete Romero, sobre modificación tercera de la ordenación pormenorizada del Plan de Sectorización de la Unidad urbanística integrada 1 "Sureste" del área Suns-1 "Pago de Enmedio", de fecha de 17 de noviembre

Tercero. Remitir el expediente debidamente diligenciado, a la Comisión Provincial de Urbanismo para el informe previo preceptivo, a la aprobación definitiva en el plazo de un mes.

Cuarto. Dar cuenta de este acuerdo de este acuerdo a la empresa municipal Soderin Veintuno, de Desarrollo y Vivienda SAU y a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía, para su debido conocimiento y efectos oportunos."

Y para que conste y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente, se extiende la presente, con la salvedad que en tal sentido determina el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de 28 de Noviembre de 1986, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa en Funciones, en La Rinconada a veintisiete de Noviembre de dos mil diecisiete.

HASH DEL CERTIFICADO:  
046AA3E27439A22DAFD9D4B825AAD819A743F81  
A99DB01D1B980D2469B265F91D0B6B6E5457CFAD1  
Firmado Seguro de Verificación: 41309IDOC2B6190EB0A0D46441BE

FECHA DE FIRMA:  
01/12/2017

PUESTO DE TRABAJO:  
Concejal de Economía, Hacienda,  
Formación, Empleo, Cultura, M. Histórica e Innovación

NOMBRE:  
RAQUEL VEGA COCA  
Moisés Roncero Vilarubi

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B6190EB0A0D46441BE

