

Refª. Expte. G.D. 1389/2021

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

**CERTIFICA:** La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 16 de febrero de 2021, adoptó, entre otros, acuerdo que es del tenor literal siguiente:

**“PUNTO CUARTO. PROPUESTA ÁREA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN N.º 3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO/API-SUP 1.02 “LAS VENTILLAS”**

Por el Sr. Concejal delegado de Ordenación del Territorio, don Francisco Manuel Díez Pineda formula propuesta de Aprobación inicial de la documentación técnica denominada modificación puntual número tercera del Plan Parcial del sector SUO/API-SUP 1.02”, del Plan General de Ordenación Urbana, redactado por el Sr. Arquitecto, don Alberto Ballesteros Rodríguez, número colegiado n.º 3190 COAS Sevilla y promovida por la mercantil “Servicios Inmobiliarios InmoVa 2004, S.L”, con CIF B-91392589, como propietaria de los terrenos del ámbito de actuación.

Visto que el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP 1.02 “Las Ventillas”, visado por el Colegio de Arquitectos de Sevilla con número de expediente 10.834/05, el día 29 de noviembre de 2005, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 de abril de 2007, por lo que fue recogido como Suelo Urbanizable Ordenado en un Área de Planeamiento Incorporado con el Código SUO-API-SUP 1.02 “LAS VENTILLAS”, en el Texto Refundido del PGOU aprobado el 17 de septiembre de 2017.

Visto que en julio de 2019 se redacta la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del sector SUO-API-SUP 1.02 “Las Ventillas” obteniendo Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento el día 20 de diciembre de 2019.

Visto que en julio de 2020 se redacta por iniciativa pública la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del sector SUO-API-SUP 1.02 “Las Ventillas” que fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 8 de abril de 2020,

Visto que se ha presentado solicitud por la entidad mercantil “SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004, S.L.”, con CIF núm. B-91.392.589, y domicilio actual en calle San Cristóbal, N.º 3, de esta localidad, cuyo representante legal es D. José López González, que tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con el número 1586/2021, el día 09/02/2021, en la que interesa la tramitación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL n.º 3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO/API-SUP 1.02 “LAS VENTILLAS”,

El objeto de la Modificación n.º 3 solicitada consiste en realizar los siguientes cambios:

1. Modificar la manzana RUE/VP destinada actualmente a 22 viviendas protegidas unifamiliares entremedianeras dividiéndola en dos parcelas destinadas a:



- a) 22 viviendas protegidas plurifamiliares en su extremo sur (nueva RP/VP).
- b) b. Uso dotacional de carácter privado en su extremo norte (nueva DOT-3).

Cabe hacer la observación de que el aprovechamiento asignado a la nueva parcela dotacional se reduce del aprovechamiento destinado a la vivienda de protección sin reducir el número de viviendas.

2. Establecer las ordenanzas generales y particulares que se deben aplicar en las dos parcelas anteriores.
3. Modificar los siguientes artículos procedentes del Plan Parcial original:
  - a) El apartado 2.2.1.3 “Uso residencial unifamiliar protegido” para cambiarlo al uso residencial plurifamiliar protegido.
  - b) Artículo 42 “Condiciones de edificación” de las Normas Particulares de la zona “Residencial Unifamiliar entremedianeras”, solo en el apartado “Cerramientos de parcela”, para aplicarle las mismas condiciones que actualmente tiene la zona “Residencial Unifamiliar Pareada”.

Se justifica la necesidad de la Modificación, por los siguientes motivos:

“Inicialmente estaba previsto que las 22 viviendas protegidas ubicadas en la manzana RUE/VP, y adjudicadas al Ayuntamiento en pago de su derecho al 10% de aprovechamiento urbanístico del sector, pudieran ser construidas por iniciativa del propio Ayuntamiento o vendidas las parcelas a terceros.

Recientemente “Servicios Inmobiliarios Inmova 2004 SL” ha llegado a un acuerdo con el Ayuntamiento para adquirir dicha manzana y promover la construcción de las 22 viviendas protegidas (ver Decreto de Enajenación de la parcela en Anejo 2.2).

Por otro lado, en el caso de las viviendas unifamiliares entre medianeras no protegidas que hay en el sector, el mercado está demandando que dichas viviendas dispongan de una zona comunitaria privativa que puedan acoger usos deportivos y de ocio.

Según esto, se propone dividir la actual manzana RUE/VP en dos parcelas de forma que en una se puedan seguir construyendo las 22 viviendas protegidas (nueva parcela RP/VP), ahora de tipología plurifamiliar, y en la otra ubicar una zona dotacional de carácter privado (nueva parcela DOT-3) que pueda albergar usos sociales y deportivos, muy demandados por la ciudadanía y de escasa implantación en el entorno, ofreciendo servicios adicionales que mejoran la calidad de vida de los vecinos.

La parcela RUE/VP existente tiene 2 plantas de altura y se propone sustituir parte de ella por la parcela RP/VP de 4 plantas + ático retranqueado. La RP/VP propuesta tendrá fachada a la calle Progreso y un tramo de calle que une las calles Progreso y Trabajo, ambas calles existentes.

Por ello es conveniente exponer qué edificaciones existen en la acera de enfrente de estas dos calles a la altura de donde se emplazará el edificio RP/VP:

- En el tramo correspondiente de la calle Progreso solo existen traseras de parcelas residenciales con algunos accesos para vehículos
- En el tramo que une la calle Progreso con la calle Trabajo existe una nave con actividad de almacén de lámparas.

Por tanto, frente a la ubicación de la futura parcela RP/VP no existen edificaciones sensibles que se puedan ver afectadas por el edificio de viviendas con una altura de 4 plantas + ático retranqueado.

Todo lo anterior supone incluir un uso (residencial plurifamiliar protegido) que no está contemplado en el Plan Parcial actualmente vigente, lo que hace necesario realizar una Modificación del Plan Parcial para recoger la división de la manzana, el nuevo uso residencial y las ordenanzas urbanísticas de aplicación en ellos”.

Que la procedencia de la modificación se encuentra, adecuadamente justificada en el apartado 1.3. Justificación de la propuesta de Memoria de Información del documento, y al amparo del art. 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanismo de Andalucía (en adelante, LOUA), en especial, el apartado 2.a).1ª del mismo, en el que se hace hincapié en que las innovaciones supongan una mejora para el bienestar de la población y se fundamenten en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley.”

Visto que las modificaciones propuestas no suponen aumento de la edificabilidad ni del aprovechamiento global del Sector, 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) 2ª de la LOUA.

Visto el Informe del Sr. Arquitecto Municipal, D Pedro Redondo Cáceres, en el que se indica a modo de conclusión lo siguiente:

“Por todo lo anteriormente expuesto y dado que ni el número máximo de viviendas total ,ni el número de viviendas de protección pública, ni el aprovechamiento máximo, ni el dimensionamiento de las reservas de dotaciones y espacios libres que determina el artículo 17 de la LOUA se ha alterado y visto que las cesiones de aprovechamiento no se ven tampoco alteradas se entiende que la modificación puntual objeto de este expediente no altera sustancialmente los parámetros urbanísticos de la ordenación, por lo cual no existe inconveniente técnico en que se proceda a la APROBACIÓN INICIAL de este documento, sin perjuicio de que se deban incorporar al expediente en su tramitación, los informes que correspondan según la naturaleza de esta modificación. Se advierte de que al modificarse el uso de una parcela reservada para la promoción de vivienda pública será necesario solicitar el informe del Consejo Consultivo de Andalucía”

En virtud de lo dispuesto en el artículo 36.1 de la Ley 7/2003, que determina que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o innovación.

Y que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados por su aprobación, publicidad y publicación, teniendo idéntico efectos.

El Artículo 36.1 de la LOUA. Determina que, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación: 1.ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2.ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.

Igualmente, en el artículo 36. 2, apartado b) dispone en cuanto a la documentación:

“El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

En cuanto al procedimiento, se dispone que la competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes



supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

Se determina que en la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

Visto que el artículo 32 de la Ley 7/2003, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que determina el procedimiento y tramitación de los instrumentos de planeamiento, que se sujetará a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial del plan Parcial, obligará al sometimiento de éste a trámite de información pública por plazo no inferior a un mes, así como al requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

Deberá llamarse a trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el registro de la propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquellos.

Del análisis del documento urbanístico, no se requieren informes sectoriales de ninguna Administración Pública, salvo la de la Dirección General de Aviación Civil en materia de servidumbres aeronáuticas.

Se deberá dar trámite de información pública, mediante anuncio en el BOP, un período de difusión provincial, en el Portal de la Transparencia. Igualmente, se deberá dar información de este anuncio, en otros medios adicionales, como la página web municipal, conforme al artículo 36.2.c), 3º de la LOUA, las modificaciones de planes generales que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste, reciba la información que pudiera afectarle

b) La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional con las modificaciones que procedan y tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Tras la aprobación provisional el órgano al que compete su tramitación, requerirá a los órganos y entidades administrativa citados en la regla segunda, y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que, en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.



c) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 7/2002, se determina el trámite de aprobación definitiva, y las decisiones que pueden adoptar el Ayuntamiento Pleno, órgano competente para la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Visto que según se determina en el artículo 36., apartado quinto, letra c) de la LOUA, determina que las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A). b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).

En el informe del Sr. Arquitecto, se determina la obligatoriedad de someter el expediente a dicho informe.

Visto que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, en relación a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen local, los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento se publicaran en el Boletín Oficial correspondiente y las Corporaciones Locales publicaran las normas urbanísticas en el BOP, y no entraran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. Igualmente se publicará el texto de la documentación urbanística en el Portal de la Transparencia.

Visto que en cuanto a la competencia para la aprobación inicial de la modificación del Plan Parcial corresponde a la Junta de Gobierno local, por delegación del Sr. Alcalde, por Decreto de Alcaldía de 17 de junio de 2019, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley de Bases de Régimen Local,

Visto todo lo cual, se acuerdo por unanimidad de los miembros asistentes que compone la Junta de Gobierno Local, el siguiente acuerdo:

**Primero.** - Aprobar inicialmente la documentación técnica denominada modificación puntual número tercera del Plan Parcial del sector SUO/API-SUP 1.02”, del Plan General de Ordenación Urbana., redactado por el Sr. Arquitecto, don Alberto Ballesteros Rodríguez, número colegiado n.º 3190 COAS Sevilla y promovida por la mercantil “Servicios Inmobiliarios Innova 2004 S.L, con CIF B-91392589, como propietaria de los terrenos del ámbito de actuación.

El objeto es la realización de los siguientes cambios:

1. Modificar la manzana RUE/VP destinada actualmente a 22 viviendas protegidas unifamiliares entremedianeras dividiéndola en dos parcelas destinadas a:

- a) 22 viviendas protegidas plurifamiliares en su extremo sur (nueva RP/VP).
- b) b. Uso dotacional de carácter privado en su extremo norte (nueva DOT-3).





Cabe hacer la observación de que el aprovechamiento asignado a la nueva parcela dotacional se reduce del aprovechamiento destinado a la vivienda de protección sin reducir el número de viviendas.

2. Establecer las ordenanzas generales y particulares que se deben aplicar en las dos parcelas anteriores.

3. Modificar los siguientes artículos procedentes del Plan Parcial original:

- a) El apartado 2.2.1.3 “Uso residencial unifamiliar protegido” para cambiarlo al uso residencial plurifamiliar protegido.
- b) Artículo 42 “Condiciones de edificación” de las Normas Particulares de la zona “Residencial Unifamiliar entremedianeras”, solo en el apartado “Cerramientos de parcela”, para aplicarle las mismas condiciones que actualmente tiene la zona “Residencial Unifamiliar Pareada”.

**Segundo.** - Someter el expediente a trámite de información pública, por el plazo de un mes, a partir del siguiente al de la publicación del anuncio en el BOP de Sevilla, un periódico de difusión provincial y en el Portal de la Transparencia.

Igualmente, se deberá dar información de este anuncio, en otros medios adicionales, como la página web municipal, conforme al artículo 36.2.c), 3º de la LOUA.

**Tercero.** - Remitir el expediente completo, a la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Sevilla, a los efectos de la emisión del preceptivo informe conforme a lo dispuesto en el artículo 31.2.c) de la LOUA, para que el caso de no se produzcan alegaciones.”

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 del Sr. Alcalde, en La Rinconada, en la fecha consignada junto a la firma digital al margen.

Vº Bº

El Alcalde-Presidente,

Fdo. D. Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres.

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

El Secretario

Fdo. Moisés Roncero Vilarrubí.