

CERTIFICADO

Expediente JGL/2025/35

Órgano colegiado: Junta de Gobierno Local

FRANCISCO JESÚS MORA MORA, EN CALIDAD DE CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

CERTIFICO:

Que en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de septiembre de 2025 se adoptó el siguiente **acuerdo**:

4º URBANISMO/EXPTE. 12884/2025. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS 39, 40 Y 41 DEL SECTOR SUO-10, SUP-R4 ZACATÍN: APROBACIÓN INICIAL.- Examinado el expediente que se tramita para aprobar inicialmente una modificación puntual del Estudio de Detalle de las manzanas 39, 40 y 41 del sector SUO-10, SUP-R4 Zacatín, y **resultando**:

Con fecha 18 de octubre de 2018, el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente la 4ª modificación puntual del Plan Parcial del sector SUO-10 "SUP-R4 Zacatín", promovida por las entidades Laflor C.B., Inmobiliaria Alca León S.L. y Pachochapa S.L., de cuyo Texto Refundido resulta la ordenación vigente para el sector, quedando dividido en seis Unidades de Ejecución.

Respecto de la Unidad de Ejecución Sur1, la mercantil RECIOGROUP S.L.U. ha adquirido por subrogación la condición de promotor de las obras de urbanización, asumiendo todas las obligaciones y derechos frente al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira. Esta sociedad ha comunicado con fecha 8 de mayo de 2025, el reinicio de las obras de ejecución de urbanización con fecha 14 de mayo de 2025, adjuntando documentación técnica descriptiva de las obras ejecutadas y pendientes.

Con fecha 12 de septiembre de 2025, la Junta de Gobierno Local acuerda la aprobación inicial del documento de para la delimitación de fases de urbanización de la Unidad de Ejecución Sur1, a efectos de su recepción parcial.

En el ámbito de la Unidad de Ejecución Sur 1, el Pleno celebrado el 20 de septiembre de 2007 acordó la aprobación definitiva de un Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes edificables en las manzanas M-39-40-41.

Con fecha entrada 17 de septiembre de 2025, la entidad RECIOGROUP 2024 S.L. presenta modificación puntual del referido Estudio de Detalle y, posteriormente, el 24 de septiembre presenta nuevo documento corregido solicitando su aprobación. El Estudio de Detalle consta diligenciado con código seguro de verificación (CSV) 4F3FSAHX6DWRLYPZQ9R59AGTP.

El Estudio de Detalle tiene un triple objeto:

- Reajuste de altura de los cuerpos definidos en el ED vigente, para permitir alcanzar la altura máxima permitida actualmente (VI plantas) en toda la superficie de las manzanas y definición del escalonamiento de la edificación conforme al art. 224 de las NNUU.



- Definición de un retranqueo opcional mínimo a la alineación exterior para permitir terraza al servicio de los locales y obligatorio a los linderos laterales a partir de planta primera para evitar la aparición de medianeras al descubierto.

- Relocalización de una franja de zona verde para posibilitar el acceso rodado a los edificios, sin menoscabo de su superficie.

Consta emitido informe técnico jurídico favorable a la aprobación inicial del Estudio de Detalle suscrito por la arquitecta municipal Jefa de Servicio y por el Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo de fecha 24 de septiembre de 2025, describiendo el procedimiento de tramitación: [- No consta realizado trámite de consulta pública ni aprobado Avance, no siendo tales actos preparatorios preceptivos para los Estudios de Detalle (artículo 76 de la LISTA y 100 y 101 del Reglamento).

- Aprobación inicial.

- Trámite de información pública por plazo no inferior a 20 días mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Portal de Transparencia Municipal. En cumplimiento del artículo 7.e de la Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a Información Pública y Buen Gobierno y 13.1.e de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el documento sometido a información pública se publicará en dicho Portal sito en la sede electrónica (<http://ciudadalcala.sedelectronica.es>).

Procede realizar notificación a los propietarios de los terrenos afectados (catastrales y registrales), conforme dispone el artículo 78.5.c de la LISTA y 104.4.c del Reglamento. Según información facilitada por el promotor, el mismo resulta titular registral y catastral de los terrenos.

En el presente caso no es exigible informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, preceptivo solo en los instrumentos de ordenación urbanística y no en los instrumentos complementarios, como los Estudios de Detalle.

- Aprobación definitiva.

- Anotación en el Registro Municipal de Planeamiento y remisión a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

- Publicación de anuncio de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, una vez realizada la anotación en los registros antedichos.

El acuerdo de aprobación inicial, según dispone el artículo 78.2 de la LISTA, “podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial”. No resulta necesario acordar dicha suspensión.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 75.1 de la LISTA corresponde a este municipio la competencia para la aprobación del Estudio de Detalle, estando atribuida al Pleno “la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística” (artículo 123.1.i de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local). Por tanto, la aprobación definitiva del Estudio de Detalle corresponde al Pleno municipal.



Por su parte, la aprobación inicial está atribuida a la Junta de Gobierno Local en base al artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985 que atribuye como competencia propia de este órgano: “d) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización”. La referencia a los instrumentos de desarrollo del planeamiento general debe entenderse realizada tanto a los instrumentos de ordenación urbanística detallada como a los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística (entre ellos se encuentra el Estudio de Detalle) previstos en la LISTA y su Reglamento de desarrollo].

Por todo ello, a la vista de la documentación que consta en el expediente y en uso de las atribuciones propias recogidas en el artículo 127 de la LRBRL y demás normativa de aplicación, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de sus nueve miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

Primero.- Aprobar inicialmente una modificación puntual del Estudio de Detalle de las manzanas 39, 40 y 41 del sector SUO-10 "SUP-R4 Zacatín", promovida por la entidad RECIOGROUP 2024 S.L. conforme al documento diligenciado con el código seguro de verificación (CSV) 4F3FSAHX6DWRLYPZQ9R59AGTP para su validación en <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>, que constituye el texto refundido del Estudio de Detalle que sustituye al anterior.

Segundo.- Someter este acuerdo a un trámite de información pública por período de veinte días mediante inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla y en el Portal de Transparencia Municipal. En cumplimiento de los artículos 7.e la Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a Información Pública y Buen Gobierno y 13.1.e de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el documento sometido a información pública se publicará en el Portal de Transparencia municipal sito en la sede electrónica (<http://ciudadalcala.sedelectronica.es>).

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a la entidad promotora del modificado del Estudio de Detalle, propietaria registral y catastral de los terrenos del ámbito.

Cuarto.- Proceder a los demás trámites que en relación con la propuesta sean procedentes.

Y para que conste a los efectos oportunos, con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, expido y firmo la presente certificación de orden y con el visto bueno de la señora Alcaldesa-Presidenta, que por su delegación (Resolución nº 47/2024 – BOP Nº 36/2024) firma el órgano competente de este Ayuntamiento.

Documento firmado electrónicamente

