

## CONSULTA PÚBLICA PREVIA

### SOBRE ESTUDIO DE DETALLE DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL SUC-13, PARCELAS 39C Y 40C DEL PGOUA DEL T.M. DE ALJARAQUE

Conforme a lo dispuesto en el art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se somete el presente expediente a un trámite de consulta pública previa durante 15 días hábiles, mediante inserción en la web del Ayuntamiento del presente anuncio, Resumen del documento técnico elaborado, a fin de que puedan presentarse sugerencias al mismo, con anterioridad a la adopción del acuerdo de aprobación inicial.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que lo consideren conveniente pueden hacer llegar sus observaciones sobre la iniciativa sometida a consulta en el referido plazo indicado.

Las opiniones de los ciudadanos, organizaciones y asociaciones representativas potencialmente afectadas por la futura norma que sean presentadas, deberán contener los datos de identificación y contacto de la persona física o jurídica que las remita. No se consideran, por tanto, las observaciones en las que el remitente no esté identificado.

#### 1. ANTECEDENTES

Sobre la Parcela que nos ocupa, sita en el SUC-13 (antiguo Plan Parcial nº 8) del PGOUA de Aljaraque, se ha realizado una Modificación Puntual, denominada Modificación Puntual nº 7 del SUC-13, donde las Parcelas 39C y 40C separadas inicialmente por la Calle Practicante Juan J. Romero Domínguez, se unen en una única parcela denominada Parcela 39-40C, con lo que se consigue unificar como conjunto parcelario, una superficie mayor y que posibilita un mejor desarrollo del suelo.

Además de unificar las parcelas, también se permite un incremento de edificabilidad, con mayor densidad de viviendas, así como una modificación de la tipología edificatoria, pasando de unifamiliar adosado a plurifamiliar en bloque aislado, tal y como reza literal en el texto de la Modificación Puntual:

".....obteniendo una nueva y única parcela, la "39-40.C", de uso residencial, con una nueva tipología edificatoria plurifamiliar aislada, en una o varias edificaciones, y con mayor edificabilidad y densidad, que permite configurar un nuevo ámbito residencial...."

Es por ello que para realizar la configuración del nuevo ámbito residencial, se hace necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle que recoja la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes, todo ello con las competencias que por el art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía le corresponde a los Estudios de Detalle.

#### 2. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR

Con la propuesta realizada, se pretende conformar un conjunto edificatorio singular y que no existe actualmente en el núcleo urbano de Corrales, donde la tipología es plurifamiliar con los edificios aislados, si bien estos son suma de otros

edificios, contando además en las zonas no ocupadas, con Espacios Libres y servicios deportivos privados, tal y como recoge la normativa.

Por lo tanto, la redacción del Estudio de Detalle, se realiza para proponer la ordenación que del conjunto edificatorio habrá de resultar, siempre bajo la normativa de expreso cumplimiento, tanto procedente del PGOUA de Aljaraque como las sectoriales que le sean de aplicación.

### 3. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

Dado el marco macroeconómico que asola no sólo el país sino la mayoría de los países tras la pandemia acontecida, se presenta el desarrollo de los diferentes planeamientos como oportunidades para la creación de actividad económica, creación de empleos, y por ende, generación de riqueza e inversiones en las ciudades donde se pretendan implantar promociones inmobiliarias como la que desarrolla el Estudio de Detalle propuesto.

Por lo tanto, es necesario para dar cabida a la ordenación propuesta la redacción y tramitación del Estudio de Detalle y es más que justificada su tramitación por el interés de generación de actividad económica que por consecuencia del desarrollo repercutirá a la ciudad de Aljaraque.

### 4. OBJETIVOS

El objetivo principal de la redacción, tramitación y aprobación del Estudio de Detalle propuesto es dar cabida al conjunto edificatorio que se propone, que aun cumpliendo la normativa urbanística, ha de regularse sus alineaciones, rasantes y volúmenes como un conjunto unitario dada la conversión de las referidas dos parcelas iniciales a la resultado unificada de la Modificación Puntual que se refiere al inicio del presente informe.

### 5. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS, REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS

Se considera que no existen soluciones alternativas, puesto que la propuesta es única y válida para la parcela donde se ubica, y además es totalmente compatible la redacción del estudio de detalle a la normativa de planeamiento general y pormenorizado vigente.

En cumplimiento de lo anterior, se indica la siguiente información:

- Órgano/unidad/departamento proponente: URBANISMO
- Fecha de publicación: 19/11/2021
- Fecha límite para la presentación de opiniones: 10/10/2021
- Remisión de opiniones a:

a) En el "Buzón del Ciudadano" sito en la web municipal:

<http://www.ayto-aljaraque.es/es/ayuntamiento/buzon-del-ciudadano/>

b) Dirigidas al siguiente correo electrónico:

[participacionciudadana@ayuntamientodealjaraque.es](mailto:participacionciudadana@ayuntamientodealjaraque.es)

c) En el Servicio de Atención Ciudadana del Ayuntamiento de Aljaraque o en sus Registros Auxiliares:

- Servicio de Atención Ciudadana, Plaza Andalucía, 1. Aljaraque.

Horario: De lunes a viernes de 09.00 h. a 14.00 h.

Miércoles por la tarde de 17.00 h. a 19.30 h.

- Registros auxiliares.

Horario: De lunes a viernes de 09.00 h. a 14.00 h.

\* Corrales: - Avenida de la Estación s/n (Dpto. Urbanismo)

- Calle San Pedro s/n (Oficina del Pago)

\* Bellavista: - Avenida de los Príncipes s/n