DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL

PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº  $N^{\circ}$  1.6 4/2022, DE 11 DE MAYO DE 2022 APROBACION INICIAL

> CSV:41309IDOC2416916D127779B4682 ede Electrónica: https://carpeta.lar ódigo seguro del documento:

# F. JAVIER FERNANDEZ M. ARQU<sup>\*</sup>TECTO

C/Paraíso Nº4, Edificio Jerez 74, 15 A C.P. 11405 Jerez de la Frontera ( Cádiz ) Teléfono 629 51 99 78 jfm@jfarquitectos.es



22-01

**MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL** "HAZA DE LA ERA" S.U.P. 1.03 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA **DE LA RINCONADA (SEVILLA) 2022** 

PROMOTOR: CRESCASA

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí



B

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

# **MEMORIA**

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO
MEMORIA DE ORDENACION
MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA
MEMORIA DE GESTION Y EJECUCIONESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIEROPLAN DE ETAPAS
NORMATIVA URBANISTICA
RESUMEN EJECUTIVO

JAVIER FERNANDEZ. ARQUITECTO, Colegiado nº 145, C/ Paraíso 4, Edif. Jerez 74, 15-A C.P. 11405 Jerez de la Frontera (Cádiz) Telf 629 51 99 78 jfm@jfarquitectos.es



in

\*

INDICE MEMORIA MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL 2022
MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO
_ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL DE LOS TERRENO
PROMOTOR DEL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL 2022
PARÁMETROS DE PARTIDA EN EL ACTUAL PLAN PARCIA
MEMORIA DE ORDENACION

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDAC. DEL INSTRUM. DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 6 

MODIFICACIONES DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2022, RESP.AL MODIF.DEL PLAN PARCIAL APROBADO 2011: ... 10 

MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO.......10

USTIFICACION DEL AUMENTO DE ALTURAS PROPUESTO.......20

PLAZOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE EDIFICACIÓN .......26 

MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO.......40

ARGUMENTOS PARA NO SOMETER LA MODIF. P. DE ORD. PORMENOR. DEL P. P. AL TRAMITE DE EV. AMBIENTAL .............. 19 JUSTIFICACION DEL AUMENTO DE ALTURAS PROPUESTO.......42

### MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL DE LOS TERRENOS

### PROMOTOR DEL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL 2022

Por iniciativa de CRESPO CAMINO EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS S.A., con C.I.F. A-28255172, domiciliada en la c/ Progreso nº20 de Sevilla, la Junta de Compensación del S.U.P. 1.03 "HAZA DE LA ERA", se promueve el presente

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEN

### **MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL "HAZA DE LA ERA" S.U.P. 1.03** DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA **DE LA RINCONADA (SEVILLA) 2022**

La Sociedad CRESCASA es propietaria mayoritaria de los terrenos indicados, en concreto posee el 98,20% de la superficie del sector. Debido al tipo de demanda existente, la propiedad se ha visto en la obligación de tramitar la presente modificación del Plan Parcial correspondiente al S.U.P. 1.03 "Haza de la Era" del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, con el fin de que la oferta pueda ser más competitiva y acorde con las necesidades actuales.

### PARÁMETROS DE PARTIDA EN EL ACTUAL PLAN PARCIAL VIGENTE 2011

El planeamiento general del término municipal de La Rinconada, vigente a la fecha de realización del Plan Parcial, fue aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Rinconada en sesión celebrada el día 26 de Junio de 2.000, con sujeción a la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del día 30 de Junio de 2.000, y clasificaba como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, los terrenos de "Haza de la Era", ubicados al oeste de San José de La Rinconada, de La Rinconada.

El Sector fue denominado "Haza de la Era" S.U.P. 1.03. siendo su superficie total una vez efectuado el levantamiento topográfico de 111.714 m².





FICHA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL VIGENTE A LA FECHA DE REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL AÑO 2000



HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINC

EXPEDIENTE 22-01 MARZO 2022

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

junio de 2.005, promovido por la empresa mercantil CRESCASA como propietaria mayoritaria del Sector. Posteriormente, el 31 de octubre de 2.005 se aprobó provisionalmente el citado Plan Parcial.

El 15 de junio de 2.006 se aprueba definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el Plan Parcial SUP 1.03 "Haza de la Era" del PGOU de La Rinconada, siguiendo el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo a propuesta del Instituto Municipal de Planeamiento y Suelo, por la que se aprueba definitivamente la documentación técnica denominada "Plan Parcial SUP 1.03 del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada". "Haza de la Era", promovido por la empresa mayoritaria, Crespo Camino S.A. con las siguientes características:

SUP-1.03 "Haza de la Era" Denominación

Sistema de actuación Compensación

Iniciativa Privada Uso global Residencial.

**Usos compatibles** Servicios comercial e industrial en forma de pequeño

taller. Compatible con el residencial se considera el

uso de oficinas y despachos profesionales.

Aprovechamiento tipo 0,42 U.A/m<sup>2</sup>.

Derecho de los propietarios 90% del aprovechamiento del Sector según Ley

6/1.998

Aprovechamiento total 46.919,88 U.A.

La Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas v Transportes de la Junta de Andalucía, por Resolución de 28 de mayo de 2.007, resolvió aprobar definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 15 de enero de 2.007, con la documentación complementaria aprobada por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 30 de marzo de 2.006, tal como establece el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, fue aprobado definitivamente por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, por Resolución de 29 de junio de 2.007. El Texto Refundido fue aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 17 de septiembre de 2.007, y fue publicado en el BOJA nº 46 del 6 de marzo de 2.008.

En dicho Plan General, aprobado definitivamente se ha incluido como SUELO URBANIZABLE ORDENADO, el Plan Parcial S.U.P. 1.03 "HAZA DE LA ERA", dentro de las Áreas de Planeamiento Incorporado, con la denominación SUO-API-SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA", con los usos del documento del Plan Parcial aprobado definitivamente:

**DILIGENCIA** 

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº .614/2022, DE 11 DE MAYO DE 2022 ROBACION INICIAL

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

Sede Electrónica: https://carp Código seguro del documento 30 DE ABRIL DE 2019

Seguro de Verhoadón: 41 309/DOCZOAC140 1947 2334 4DB7 HARBY DEL CERTIFICADO ANDRO DE HENGODA 408 26 FO LORRERE SASTOTADO

PECHADE FRIMA 15054009

EXPEDIENTE 22-01 MARZO 2022

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:

URBANIZABLE ORDENADO

Uso global: Residencial

Superficie Total ámbito (m2): 111700

Sup. Sistemas Generales (m2);

Edificabilidad (m2t): 47775

Número de viviendas: 490

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

### OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación:

Plan Parcial aprobado definitivamente el 15-06-2005

Modificación del Plan Parcial aprobada definitivamente el 15-06-2011

Otras determinaciones:

### **OBSERVACIONES:**

El Proyecto de Urbanización deberá prever 2 carriles por sentido en el vial prolongación de la calle Alberto Lista, así como la glorieta en el cruce con la carretera A.8003. Esta modificación no precisa desarrollo.



### FICHA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL VIGENTE

Firmado Digitalmente en el Ayuntemiento de La Panconata - http://carpeta.lamonata.es/GOCmpete/Cud adano-Cadigo

PUESTODE TRABADO Secrétado

VCAMPRE Midela Renote Viteralia





S

\*

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

FECHA DE FIRMA: 13/05/2022

A continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la continuación se reproduce la continuación se reproduce la continuación de l Modificado del Plan Parcial aprobado en 2011 y que sirve de base para la presente

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022



### ORDENACION URBANISTICA DEL MODIFICADO PLAN PARCIAL 2011

	MI M2	Residencial					
	11077		5343.44	5335.64	59		5335.64
	6.476	(VIV. LIBRE)	4183.24	4692.00	50	F 1	4692.00
	M3		4183.24	4692.00	50	- CO 0	4692.00
	M4 RESIDENCIAL VPO	4660.03	6 68.64	71	0.9	5551.77	
	M5	THE PROPERTY OF THE PARTY OF TH	2948.62	5882.50	65	0.9	5294.25
-	M6	December	5892.90	5923.03	66	20 80	5923.03
The same of	M7	RESIDENCIAL (VIV. LIBRE)	5814.98	5838.54	65		5838.54
CONT.	M8	(111. (12.15)	5708.58	5742.65	64		5742.65
	M9	Tenirnein	2409.94	1500.00		11	1650.00
	MIO	COMERCIAL	4000.00	2000.00		1.1	2200.00
TOTAL			45144.97	47775.00	490		46919.88
	Z.V.1-A	JARDINES	2207.90	HILF-HPO-COOKS 3	************	**	99900000
1	Z.V.I-B	JARDINES	2207.90	1			
A) I	Z.V.1-c	JARDINES	5742.06	1			
1	Z.V.2-A	ZONA DE JUEGOS	114.95				
	Z.V.2-B	ZONA DE JUEGOS	706.59	1			
1	Z.V.2-c	ZONA DE JUEGOS	887.38				
	Z.V.2-D	ZONA DE JUEGOS	1006.65	1			
A 1	Z.V.2-E	ZONA DE JUEGOS	39.09	1			
	Z.V.2-F	ZONA DE JUEGOS	3184.68				
	Z.V.2-G	ZONA DE JUEGOS	576.69	1			
OTAL Z.V.	***		16673.89	1			
	S.I.P.S. (C)	COMERCIAL	490.00	]			
9	S.I.P.S. (S-I)	SOCIAL	1450.32	1			
	S.I.P.S. (S-2)	SOCIAL	1914.90	1			
	DOTACIONAL	Docente	5959.08	1			
	DOTACIONAL	DEPORTIVO	2940.00	1			
OTAL EQUIP.	75		12754.30	1			
OTAL DOT.			29428.19	1			
IARIO Y APA	ARCAMIENTO	576 PLAZAS LIBRES	37140.84	1			

\* SUPERFICIE DE INTERVENCION FUERA DEL AREA DE ACTUACION IMPUESTA POR EL PLANEAMIENTO GENERAL. \* INTERVENCION EXTERIOR 1 SUP: 275,15 M2 \* INTERVENCION EXTERIOR 2 SUP: 531,60 M2

### CUADRO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE LAS MANZANAS EXISTENTES EN LA ORDENACION URBANISTICA DEL MODIFICADO PLAN PARCIAL 2011

### **MEMORIA DE ORDENACION**

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La modificación planteada parte de la base de una nueva concepción de las manzanas diseñadas, reformándolas para obtener una mayor dimensión de las mismas, de manera que puedan tener cabida tanto la tipología de vivienda unifamiliar en todas sus variantes, como la vivienda plurifamiliar, ya sea en manzana cerrada o en edificación exenta.

La modificación no cambia el número de viviendas, ni la edificabilidad máxima. No cambia, usos ni tipologías respecto a lo previsto en el documento original.

La modificación tiene su origen en ajustes en materia de ordenación viaria derivados de los siguientes factores:

- Conformación de macro manzanas residenciales por unión de 2 de ellas y eliminación de pequeños viarios de tráfico rodados innecesarios. Se pasa de 6
- Permitir en las nuevas grandes-manzanas la dotación de zonas deportivas, zonas ajardinadas y áreas peatonales interiores y se reordena la volumetría para permitir estos espacios de forma más armónica.
- Atender una demanda derivada de las circunstancias sociales actuales, que exige mayores espacios interiores de las manzanas.
- Sustitución de viarios convencionales por viarios de plataforma única con protagonismo peatonal., para ajustar este sector al modelo de movilidad urbana actual.
- Incorporación de un carril-bici que circunvalará el sector por todos sus límites, y se unirá con el carril-bici existente, en el casco urbano, y con el previsto en el nuevo viario previsto en el noroeste que unirá el sector con el Pago de Enmedio.
- Incorporación de una nueva rotonda en lugar de cruce como estaba previsto en el PGOU a requerimiento del departamento de Carreteras de la Junta de Andalucía, que, aunque se trata de una conexión exterior, en el límite del sector requiere de algunos ajustes pequeños en el viario y zonas verdes aledañas.

### ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS

Como se ha resumido anteriormente, las modificaciones que se realizan sobre la ordenación del Plan Parcial aprobado son las siguientes:

1. Conformación de macro manzanas residenciales por unión de 2 de ellas y eliminación de pequeños viarios de tráfico rodados innecesarios. Se pasa de 6 manzanas a 3.

Se eliminan las vías existentes entre las manzanas M1 y M6; M2 y M7; M3 y M8; dando lugar a las nuevas manzanas M1+6, M2+7, M3+8, respectivamente.

2. Permitir en las nuevas grandes-manzanas la dotación de zonas deportivas, zonas ajardinadas y áreas peatonales interiores y se reordena la volumetría para permitir estos espacios de forma más armónica.

En las nuevas manzanas M1+6, M2+7, M3+8, de mayores dimensiones se posibilita la incorporación de la tipología de residencial plurifamiliar, hasta una ocupación máxima del 30% de la manzana, y residencial unifamiliar, ya sea en manzana cerrada o mediante edificaciones aisladas, incorporando grandes espacios libres, con equipamientos de ociodeportivo en las grandes manzanas.

3. Atender una demanda derivada de las circunstancias sociales actuales, que exige mayores espacios interiores de las manzanas.



HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

FECHA DE FIRMA: 13/05/2022

Las dimensiones de las nuevas manzanas M1+6, M2+7, M 300 100 sequentes de las nuevas manzanas M1+6, M2+7, M 300 100 sequentes de la companya mayores espacios interiores, cuestión muy demandada actualmente por el mercado inmobiliario, tras el confinamiento sufrido por la pandemia de coronavirus. En todas las manzanas residenciales se eleva la altura permitidas de IV plantas a V plantas, para reducir la superficie de ocupación, y propiciar mayores espacios libres privados.

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

4. Sustitución de viarios convencionales por viarios de plataforma única con protagonismo peatonal, para ajustar este sector al modelo de movilidad urbana actual.

Se proyecta un viario rodado convencional de dos direcciones y aparcamientos en hilera, que perimetra el sector, conformando espacios semipeatonales dispuestos en plataformas únicas, con una drástica reducción de la velocidad, en la zona central del sector, posibilitando más seguridad para los peatones, mejor accesibilidad, y ajustando el sector al nuevo modelo de movilidad urbana propuesto por el ayuntamiento.

5. Incorporación de un carril-bici que circunvalará el sector por todos sus límites, y se unirá con el carril-bici existente, en el casco urbano, y con el previsto en el nuevo viario previsto en el noroeste que unirá el sector con el Pago de Enmedio.

Se proyecta la inclusión en el sector de un carril-bici, continuando con el nuevo modelo de movilidad urbana propuesto por el ayuntamiento. El carril-bici propuesto en el sector perimetra el mismo, dotando al acerado perimetral del doble uso. En la vía denominada como bulevard, se une el carril-bici del sector al existente al otro margen de la actual carreteratravesía A-8004 y se deja prevista la conexión con el carril-bici que se ha proyectado anejo al vial que se ejecutará en el borde norte del sector de Pago de En medio.

6. Incorporación de una nueva rotonda en lugar de cruce como estaba previsto en el PGOU a requerimiento del departamento de Carreteras de la Junta de Andalucía, que, aunque se trata de una conexión exterior, en el límite del sector requiere de algunos ajustes pequeños en el viario y zonas verdes aledañas.

Se proyecta una nueva rotonda en el suroeste del sector que será el único acceso de entrada y salida al sector por el Sur permitido por el Departamento de Carreteras de la Junta de Andalucía, actual titular de la carretera-travesía A-8001, eliminado los propuestos en los vigentes Plan General y Plan Parcial, proyectando en el límite sureste un acceso peatonal, y en la unión con la nueva rotonda, en el límite suroeste, un acceso a los viales L3 y VIAL SUR que desembocan en ella, dando continuidad a las zonas verdes ZV-2A, ZV-2B, Y ZV-2C.

En resumen, las modificaciones descritas persiguen la adaptación del sector al momento actual de la promoción inmobiliaria, auspiciado por los cambios sociales, y al nuevo concepto de movilidad urbana por el que el ayuntamiento apuesta y se propone instalar en todo el municipio.

Las grandes manzanas posibilitan una mayor libertad a la hora de optar por una tipología residencial unifamiliar, o una tipología plurifamiliar, siempre con grandes espacios libres comunes, la solución más demandada actualmente por la población del municipio.

En definitiva, la tramitación del presente Modificado del Plan Parcial 2022 es una consecuencia más del periodo de transformación de la economía en el que nos encontramos, y con el que se pretende una mejor adaptación, mediante la utilización de las armas que la ordenación urbanística nos permite, a dicho proceso. De manera que el desarrollo de los terrenos sea beneficioso para todos los agentes intervinientes en el proceso edificatorio y pueda ser generador de oportunidades para la población que conforma el municipio, ya sea mediante la apertura de nuevos mercados de empleo o como posibilidad real de obtención de viviendas para los sectores mas desfavorecidos.

Una vez analizadas las modificaciones anteriores, la ordenación pormenorizada del sector en el presente Modificado del Plan Parcial 2022 queda como sigue:

in

\*

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022



in

\*

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

## EXPEDIENTE 22-01 MARZO 2022

LIDA MA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO URBANISTICO U.A.	
8,67	125,00	1,00	11.258,67	
0,54	115,00	1,00	10.530,54	
4,65	114,00	1,00	10.434,65	
8,63	71,00	0,90	5.551,77	
2,50	65,00	0,90	5.294,25	
0,00		1,10	3.850,00	Ö
1,99	490,00		46.919,88	TEICAD
				HASH DEL CERTIFICADO:
				FECHA DE FIRMA:

3AJO:
RAI
O DE TRABAJO:
ı Pi

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2416916D127779B4682

CUADRO DE CARACTERÍS			ZANAS LUCRA					•
TRAMA	PARCELA	uso	SUP. SUELO (m2s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDA D MAXIMA (m2t)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACION	APROVECHAMIE URBANISTICO U.A.
	M 1+6	RESIDENCIAL	12.356,71	B+4	11.258,67	125,00	1,00	11.258
	M 2+7	VIVIENDAS	10.982,88	B+4	10.530,54	115,00	1,00	10.530
	M 3+8	LIBRES	10.876,58	B+4	10.434,65	114,00	1,00	10.43
	M 4	RESIDENCIAL VIVIENDAS	4.679,41	B+4	6.168,63	71,00	0,90	5.55
	М 5	PROTECCION OFICIAL	2.968,48	B+4	5.882,50	65,00	0,90	5.294
	M 9+10	COMERCIAL	6.410,00	B+1	3.500,00		1,10	3.850
TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS			48.274,06		47.774,99	490,00		46.919
			ZONAS VERDE	S				
	Z.V. I-A	JARDINES	2.207,90					
	Z.V. I-B	JARDINES	2.207,90					
	Z.V. I-C	JARDINES	5.820,19					
	Z.V. 2-B	ZONA DE JUEGOS	2.128,63					
	Z.V. 2-D	ZONA DE JUEGOS	1.180,60					
	Z.V. 2-F	ZONA DE JUEGOS	3.375,95					
	Z.V. 2-G	ZONA DE JUEGOS	564,00					
	TOTAL ZONAS VERDES		17.485,17					
		TOTAL D	OTACIONES P	UBLICAS				
	S.I.P.S. C.	COMERCIAL	490,00					
	S.I.P.S. S-1	SOCIAL	1.450,32					
	S.I.P.S. S-2	SOCIAL	2.008,52					
	DOTACIONAL	DOCENTE	5.991,31					
	DOTACIONAL	DEPORTIVO	2.940,00					
	TOTAL SIPS Y DOTACIONAL		12.880,15					
TOTAL DOTACIONES PUBLICAS			30.365,32					
SUPERFICIE VIARIO Y APARCAMIENTOS PUBLICOS			31.273,36					
TAL SUPERFICIE AMBITO PLAN PA	RCIAL		109.912,74					
SUPERFICIE DE IN	ITERVENCION FUER	A DEL AMBITO	DEL PLAN PA	RCIAL IMP	UESTA POR EI	PLANEAM	IENTO GENER	AL.
DRIETA SUR			1.733,79					
ORIETA OESTE			639,34					
TAL SUPERFICIE FUERA AMBITO			2.373,13					
OTAL SUPERFICIE INTERVENCIO	ON		112.285,87					

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

**DILIGENCIA** 

Como se indicó anteriormente, el presente Modificado del Plan Parcial 2022, conlleva una reordenación completa de las manzanas por unión de 6 manzanas en tres grandes manzanas residenciales; elevándose la altura permitidas de IV plantas a V plantas en todas las manzanas de uso residencial, para reducir la superficie de ocupación y propiciar mayores espacios libres privados; eliminar pequeños viarios secundarios; introducir zonas interiores del sector en plataformas únicas semipeatonales; introducir recorridos de carril-bici; sin alterar los usos, ni las edificabilidades, ni el aprovechamiento urbanístico:

### MODIFICACIONES DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2022, RESPECTO **MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL APROBADO 2011:**

### **MODIFICACIONES DE LAS PARCELAS LUCRATIVAS**

A continuación se detallan las modificaciones contenidas en el presente documento respecto al Plan Parcial aprobado 2011:

• Se unen las manzanas M1 Y M6 conformando la gran manzana de uso RESIDENCIAL LIBRE M1+6, aumentando la altura máxima de la edificación de IV a V plantas sobre rasante.

PARCELA	uso	SUP. SUELO (m2s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2t)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO URBANISTICO U.A.
M 1+6	RESIDENCIAL VIVIENDAS LIBRES	12.356,71	B+4	11.258,67	125,00	1,00	11.258,67



in

\*

 Se unen las manzanas M2 Y M7 conformando la gran manzana de uso LIBRE M2+7, aumentando la altura máxima de la edificación de IV a V plantas sobre rasante.

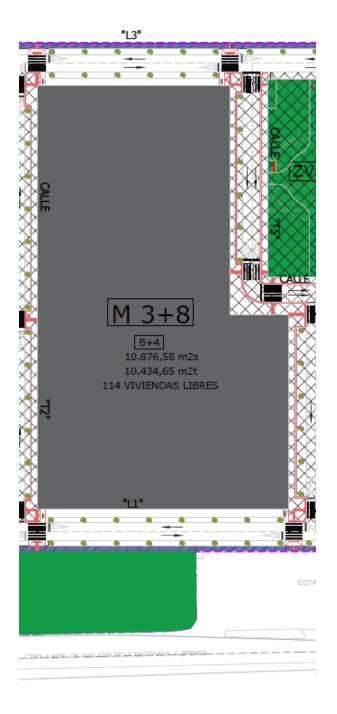
PARCELA	USO	SUP. SUELO (m2s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2t)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO URBANISTICO U.A.
M 2+7	RESIDENCIAL VIVIENDAS LIBRES	10.982,88	B+4	10.530,54	115,00	1,00	10.530,54

		CALLE		
• • •				
CALLE "T6"	10	2+7 B+4 0.982,88 m 0.530,54 m VIENDAS	n2s n2t	

• Se unen las manzanas M3 Y M8 conformando la gran manzana de uso Region de la gran manzana de uso LIBRE M3+8, aumentando la altura máxima de la edificación de IV a V plantas sobre

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

PARCELA	uso	SUP. SUELO (m2s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2t)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO URBANISTICO U.A.
M 3+8	RESIDENCIAL VIVIENDAS LIBRES	10.876,58	B+4	10.434,65	114,00	1,00	10.434,65

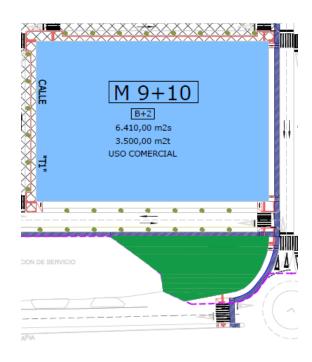


DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO

 Se unen las manzanas M9 Y M10 conformando la gran manzana de uso M9+10.

PARCELA	PARCELA USO SUP.	SUP. SUELO (m2s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2t)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO URBANISTICO U.A.
M 9+10	COMERCIAL	6.410,00	B+1	3.500,00		1,10	3.850,00

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022



• Se redefine los límites de la manzana M4, de uso RESIDENCIAL DE VPO, adaptándolos a la introducción del carril-bici, aumentando la altura máxima de la edificación de IV a V plantas sobre rasante.

ſ	PARCELA	uso	SUP. SUELO (m2s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2t)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO URBANISTICO U.A.
	M 4	RESIDENCIAL VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	4.647,95	B+4	6.168,63	71,00	0,90	5.551,77



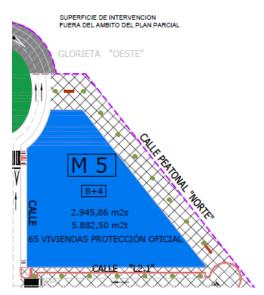




• Se redefine los límites de la manzana M5, de uso RESIDENCIAL DE VPO, Sede Electrolles rifles de la manzana M5, de uso RESIDENCIAL DE VPO, a la introducción del carril-bici, aumentando la altura máxima de la edificación de IV a V plantas sobre rasante.

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

PARCELA	uso	SUP. SUELO (m2s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2t)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO URBANISTICO U.A.
M 5	RESIDENCIAL VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL	2.945,86	B+4	5.882,50	65,00	0,90	5.294,25



En resumen, las superficies y edificabilidades de las manzanas lucrativas se modifican según los siguientes cuadros:

TRAMA	PARCELA	USO	SUP. SUELO (M2)	EDIF. MAX (M2)	Nº MAX. VIV.	COEF.	U.A.
	MI	- Residencial	5343.44	5335.64	59		5335.64
	M2	(vv. LIBRE)	4183.24	4692.00	50	1	4692.00
	M3		4183.24	4692.00	50		4692.00
	M4	RESIDENCIAL VPO	4660.03	6168.64	71	0.9	5551.77
	M5		2948.62	5882.50	65	0.7	5294.25
	M6	RESIDENCIAL.	5892.90	5923.03	66		5923.03
	M7	(VV. LIBRE)	5814.98	5838.54	65	I	5838.54
	M8		5708.58	5742.65	64		5742.65
	M9	COMERCIAL.	2409.94	1500.00		- 11	1650.00
	MI0	OF ENDING	4000.00	2000.00		1.1	2200.00
TOTAL			45144.97	47775.00	490		46919.88

### SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES PARCELAS LUCRATIVAS DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO 2011

CUADRO DE CARACTERÍS	TICAS URBANI	STICAS DEL M	ODIFICADO	DEL PLAN	PARCIAL "HA	ZA DE LA	ERA" S.U.P.	1.03 (2022)	
MANZANAS LUCRATIVAS									
TRAMA	PARCELA	uso	SUP. SUELO (m2s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2t)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO URBANISTICO U.A.	
	M 1+6	RESIDENCIAL	12.356,71	B+4	11.258,67	125,00	1,00	11.258,67	
	M 2+7	VIVIENDAS	10.982,88	B+4	10.530,54	115,00	1,00	10.530,54	
	M 3+8		10.876,58	B+4	10.434,65	114,00	1,00	10.434,65	
	M 4	RESIDENCIAL VIVIENDAS	4.647,95	B+4	6.168,63	71,00	0,90	5.551,77	
	M 5	PROTECCION OFICIAL	2.945,86	B+4	5.882,50	65,00	0,90	5.294,25	
	M 9+10	COMERCIAL	6.410,00	B+1	3.500,00		1,10	3.850,00	
TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS			48.219,98		47.774,99	490,00		46.919,88	

### SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES PARCELAS LUCRATIVAS DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO 2022

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí

# Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2416916D127779B4682 HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

### **MODIFICACIONES DE LAS ZONAS VERDES**

• Se redefine los límites de las zonas verdes, adaptándolos a la introducción del carril-bici, y al levantamiento topográfico reciente.

PARCELA	USO	SUP. SUELO (m2s)
Z.V. I-A	JARDINES	2.207,90
Z.V. I-B	JARDINES	2.207,90
Z.V. I-C	JARDINES	5.820,19
Z.V. 2-B	ZONA DE JUEGOS	2.128,63
Z.V. 2-D	ZONA DE JUEGOS	1.180,60
Z.V. 2-F	ZONA DE JUEGOS	3.375,95
Z.V. 2-G	ZONA DE JUEGOS	564,00
TOTAL ZONAS VERDES		17.485,17

### MODIFICACIONES DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS

• Se redefine los límites de las parcelas de equipamientos, adaptándolos a la introducción del carril-bici, y al levantamiento topográfico reciente.

PARCELA	uso	SUP. SUELO (m2s)
S.I.P.S. C.	COMERCIAL	490,00
S.I.P.S. S-1	SOCIAL	1.450,32
S.I.P.S. S-2	SOCIAL	2.008,52
DOTAGIONAL	DOCENTE	5.991,31
DOTACIONAL	DEPORTIVO	2.940,00
TOTAL EQUIPAMIENTOS		12.880,15



CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

EXPEDIENTE 22-01 MARZO 2022

En resumen, las superficies de las zonas verdes y de las parcelas de equipamientos se modifican según los siguientes cuadros:

TRAMA	PARCELA	USO	SUP. SUELO (M2)
	Z.V.I-A	JARDINES	2207.90
	Z.V.I-B	JARDINES	2207.90
	Z.V.I-c	JARDINES	5742.06
	Z.V.2-A	ZONA DE JUEGOS	114.95
	Z.V.2-B	ZONA DE JUEGOS	706.59
	Z.V.2-c	ZONA DE JUEGOS	887.38
	Z.V.2-D	ZONA DE JUEGOS	1006.65
	Z.V.2-E	Zona de juegos	39.09
	Z.V.2-F	Zona de juegos	3184.68
	Z.V.2-G	Zona de juegos	576.69
TOTAL Z.V.			16673.89
	S.I.P.S. (C)	COMERCIAL	490.00
	S.I.P.S. (S-I)	SOCIAL	1450.32
	S.I.P.S. (S-2)	SOCIAL	1914.90
	DOTACIONAL	DOCENTE	5959.08
	DO INCIDIOLE	DEPORTIVO	2940.00
TOTAL EQUIP.			12754.30
TOTAL DOT.			29428.19

### SUPERFICIES PARCELAS DOTACIONALES DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO 2011

CUADRO DE CARACTERÍS	TICAS URBANISTI	CAS DEL MO	ODIFICADO D	EL PLAN	PARCIAL "H	IAZA DE L	A ERA" S.U.	P. 1.03 (2022)
			ZONAS VERDE					
	Z.V. I-A	JARDINES	2.207,90					
	Z.V. I-B	JARDINES	2.207,90					
	Z.V. I-C	JARDINES	5.820,19					
	Z.V. 2-B	ZONA DE JUEGOS	2.128,63					
	Z.V. 2-D	ZONA DE JUEGOS	1.180,60					
	Z.V. 2-F	ZONA DE JUEGOS	3.375,95					
	Z.V. 2-G	ZONA DE JUEGOS	564,00					
	TOTAL ZONAS VERDES		17.485,17					
		TOTAL	DOTACIONES P	UBLICAS				
	S.I.P.S. C.	COMERCIAL	490,00					
	S.I.P.S. S-1	SOCIAL	1.450,32					
	S.I.P.S. S-2	SOCIAL	2.008,52					
	DOTACIONAL	DOCENTE	5.991,31					
	DOTACIONAL	DEPORTIVO	2.940,00					
	TOTAL SIPS Y DOTACIONAL		12.880,15					
TOTAL DOTACIONES PUBLICAS			30.365,32					

SUPERFICIES PARCELAS DOTACIONALES DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO 2022

EXPEDIENTE 22-01 MARZO 2022

### MODIFICACIÓN DEL VIARIO PÚBLICO

.614/2022, DE 11 DE MAYO DE 2022 ?OBACION INICIAL CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

Los cambios en el viario del Plan Parcial se reducen a la eliminación de pequeños viarios secundarios, al unirse las manzanas conformando las grandes manzanas, y a la introducción del carril-bici de 2,00 m de anchura con doble dirección, que circunvala el sector, y que en la calle denominada bulevard, implica que la sección de la vía de cambie a acerados de 2.50 m, carril-bici de 2,00 m, y cuatro carriles en la calzada rodada de 3,00 m cada uno.

Como se ha comentado se ha introducido el concepto de plataforma única semipeatonal en la parte central del sector, y frente a las parcelas dotacionaes del este del sector.

El viario diseñado en el Plan Parcial, con una superficie de 32.527,88 m², configura una trama rectangular dominado por vías de doble sentido, que en cuanto a las calzadas y acerado se recoge a continuación las dimensiones mínimas en función del tipo de vía que se recogen en el Plan General y se plantean en la modificación del Plan Parcial:

DELIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO A PROBADO BERNITIMAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIL:	i
30 DE ABRIL DE 2019	•
Seds Discrimics: https://capeta.larinconada.es CBV-41309IDOC2D4C140194725344D87	

TABLA 1. Elementos funcionales del viario urbano

I	VIARIO PRINCIPAL	VIARIO SECUNDARIO	VIARIO LOCAL	VIARIO INDUSTRIAL
	VIARIO PRINCIPAL	VIARIO SECUNDARIO	VIARIO LOCAL	VIARIO INDUSTRIAL
VIARIO COMPLETO* (mínimo en metros)	30,00	18,00	12,00	20,00
CIRCULACIÓN VEHÍCULOS				
Calzada 1 carril y sentido único de circulación	no permitido	no permitido	recomendado	
Calzada 2 o más carriles circulación	mínimo 4 carriles	mínimo 2 carriles		recomendado
Tratamiento	segregado obligatorio	segregado obligatorio	compartido recomendado	segregado obligatorio
ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS				
Bandas de aparcamiento mínimas	permitida 1 banda	mínimo 1 banda	mínimo 1 banda	mínimo 2 bandas
Bandas de aparcamiento recomendadas	-	recomendado 2 bandas	recomendado 2 bandas	-
CIRCULACIÓN PEATONAL. ACERADOS				
Banda circulación peatonal	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas
CIRCULACIÓN CICLISTA Unidireccional ligado a calzada de tráfico				
rodado o banda peatonal	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas		recomendado 2 bandas
Bidireccional	-	-	recomendado	-
ARBOLADO				
Obligatoriedad plantación	sí	SÍ	SÍ	sí
Banda de arbolado	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 1 banda	mínimo 2 bandas

<sup>\*</sup> Dimensión MÍNIMA en metros comprendida entre las alineaciones opuestas

TABLA 1: RESUMEN DE ELEMENTOS FUNCIONALES DEL VIARIO URBANO DEL PLAN GENERAL VIGENTE



MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

<u>Electrónica</u>: https://carpe go seguro del documento:



VARIO COMPLETO* (m)   30   35-40   18   20-24   12   14-16   20		VIARIO P	RINCIPAL	VIARIO SE	VIARIO SECUNDARIO		LOCAL	VIARIO INDUSTRIAL		
**Cincerular compressions entre las allnesciones operates.**  CIRCULACIÓN VERÍCULOS  Catadad 1 cent y dentido únido de circulación(m) Catadad 2 cents de circulación (m) por centi)  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50  3.25  3.50		MÍNIMO	RECOMENDADO	MÍNIMO	RECOMENDADO	MÍNIMO	RECOMENDADO	MÍNIMO	RECOMENDAD	
Differentation or metrors comprometrial entire lass althresolutions on particular (Comprometrial Professional Confessional Professional Profession	/IARIO COMPLETO* (m)	20	25.40	40	20.24	40	14.10	20	22-28	
CIRCULACIÓN VEHICULOS   Calcada 2 o más carrilles circulación(m)   -   -   4,00   4,00-4,50   4,00   4,00-4,50   3,50		30	3340	10	20-24	12	14-10	20	22-20	
Calzada 1 card y dended oalso de circulación(m) Calzada 2 o mále cardes circulación (m) por carril) 3,25 3,50 3,25 3,50 3,25 3,50 3,50 3,50 3,50 3,50 3,50 3,50 3,5										
Calzada 2 o más cardes circulación (m por carril)   3,25   3,50   3,25   3,50				400	4.00.4.50	4.00	4.00.4.50	4.00	4.00-4.50	
PARAMETROS DE TRAZADO   Acuerdos erolaterios en planta para elimentos encidares mínimos en planta para elimentos encidares mínimos en planta para elimentos encidares de hodielo (m)   28,00   20,00-25,00   7,50   10,00-15,00   5,00   7,50-12,50   15,00   15   15,00   15   15,00   15   15,00   15   15,00   15   15,00				-,,					3.75-4.25	
Acceptodes circulates entiminors on planting paras elimentorises de bodific (vicinite information 5)	Calzada 2 o mas carnies circulación (m por carni)	3,23	3,30	3,23	3,30	3,50	3,30-4,00	3,73	3,73-4,23	
Pendernic longsicharial dei vierlo (milimorfinations 5)   Pendernic longsicharial dei vierlo (milimorfinations 5)   1,00%   1,00%   1,00%   1,00%   1,00%   1,50%	Acuerdos circulares mínimos en planta para	20.00	20.00-25.00	7.50	10.00-15.00	5.00	7 50-12 50	15.00	15.00-25.00	
Pemdernic transversal dei vario (miniminimination %)   1,99% / 2,99%   2,00%   1,59% / 2,59%   2,00%   1,59% / 2,59%   2,00%   1,59% / 2,59%   2,00%   1,59% / 2,59%   2,00%   1,59% / 2,59%   2,00%   1,59% / 2,59%   2,00%   1,59% / 2,59%   2,00%   1,59% / 2,59%   2,00%   2,00%   1,50% / 2,59%   2,00%			melee melee	.,,	10100 10100	-,	.,,	10100	1.00%	
Patienterio aucunici parambolico, ((No) (cincinnova y comusensis)   1,000,00   1,500-2,000   600,00   1,000-12,00   - 12,00   12,00									2.00%	
10,00		1,007672,0076	2,0070	1,00707 2,0070	2,0070	1,00 /1 / 2,00 /4	2,00%	1,00 /2 / 2,00 /0	2,0070	
Diametro interior de glorietas (m)   35,00   35,00-45,00   22,00   25,00-30,00   -   -   25,00   30	(cóncavos y convexos)	1.000,00	1.500-2.000	600,00		300,00	600,00	600,00	1.000-1.500	
ESTACIONAMIENTO VEHICULOS   2,00   2,25   1,80   2,00   1,80   2,00   2,25   2,25   2,20   2,25	Calzada anular en glorietas (m)	10,00	10,00-12,00	8,00	10,00-12,00			12,00	12,00-14,00	
Linea (m)   2,00   2,25   1,80   2,00   1,80   2,00   2,20   2,20	Diámetro interior de glorietas (m)	35,00	35,00-45,00	22,00	25,00-30,00		-	25,00	30,00-40,00	
A 50   A 75   A 50   A 25	STACIONAMIENTO VEHÍCULOS									
Section (m)   4,50   4,75   4,80   4,90-4,75   4,50   4,25-4,50   4,75   4,50   4,25-4,50   4,75   4,50	Linea (m)	2,00	2,25	1,80	2,00	1,80	2,00	2,20	2,50	
Sinculación PEATONAL. ACERADOS   South of the control of the con	Oblicuo (m)	4,50	4,75	4,50	4,25-4,50	4,25	4,25-4,50	4,50	4,50-5,00	
Blanda circulatorion prestonati** (m)	Bateria (m)	4,50	4,75	4,50	4,50-4,75	4,50	4,25-4,50	4,75	4,75-5,00	
Banda do serviciumbre on erholador" (m)   0,80   1,00   0,80   0,80   0,80   0,90   0,90   0,80	CIRCULACIÓN PEATONAL. ACERADOS									
Blands do serviciumbre con articolado** (m)	Banda circulación peatonal** (m)	5,00	5,00-7,00	3,00	3,00-5,00	2,50	3.00	2,50	3,00-5,00	
Commensions minimus on methors por cada facilitation   Commensions minimus on methors por cada facilitation   Commensions minimus on methors accentades   Commensions minimus on methors accentades   Commensions	Banda de servidumbre sin arbolado** (m)	0.80	1,00	0,60	0.80	0.50	0.60	0.80	1.00	
District Colon   CicLISTA	Banda de servidumbre con arbolado** (m)	1,50	2,00	1,35	1,50	1,00	1,20	1,50	2,00	
Unidirectional   1,50   2   1,40   1,75   1,40   1,75   1,50	* Dimensiones mínimas en metros por cada fachada									
Bidinectional	CIRCULACIÓN CICLISTA									
ARBOLADO	Unidirectional	1,50	2	1,40	1,75	1.40	1,75	1,50	2,00	
Chigatoriodad plantación ambos scerados   - un scerados ambos scerados   - un scerados ambos scerados   - un	Bidireccional	2,25	2,75	2,00	2,50	2,00	2,50	2,25	2,75	
Perfendros especies   18   22-24   18   20   18   20   18   20   18   20   18   20   18   20   20   20   20   20   20   20   2	ARBOLADO									
ALUMBRADO PÚBLICO	Obligatoriedad plantación	ambos acerados		ambos acerados		un acerado	ambos acerados	ambos acerados	-	
Altura columnas/baculos	Perimetros especies	18	22-24	18	20	18	20	18	20	
Apopo fluminación pestonal (brazosicolumnas)   S	ALUMBRADO PÚBLICO									
Acycy Burnhandroin peetonal (hazosicolumnas)   S	Altura columnas/báculos	10,00	10,00-14,00	8,00	8,00-12,00	4,50	4,50-8,00	8,00	8,00-14,00	
Iluminancia media   30   30-40   25   30-35   15   20-25   25	Apoyo iluminación peatonal (brazos/columnas)	sí	-		sí			sí	-	
MUEBLAMIENTO URBANO		30	30-40	25	30-35	15	20-25	25	25-35	
Bennos         SI         cada 50 m         -         NO         -         puntualmente         -           Papoleras         SI         cada 50 m         SI         SI         ci         SI         ci	Luminaria	VSAP	VSAP		VSAP		VSAP	VSAP	VSAP	
Papeleras SI cada 50 m SI SI c	AMUEBLAMIENTO URBANO									
Papeleras Si cada 50 m Si Si Si c	Bancos	SÍ	cada 50 m		NO		puntualmente		NO	
	Papeleras	sí	cada 50 m	sí		sí		sí	cada 50 m	
Disuasion aparcamiento   -   puntualmente   -   pun	Disuasión aparcamiento		puntualmente		puntualmente		puntualmente		puntualment	

### TABLA 2: DIMENSIONES MÍNIMAS Y RECOMENDACIONES DE LOS ELEMENTOS FUNCIONALES DEL VIARIO **URBANO DEL PLAN GENERAL VIGENTE**

Las calzadas proyectadas se dimensionan de 3m por carril, atendiendo al artículo 12.3 del Plan General, en el que se indica que las dimensiones del viario indicadas podrán disminuirse hasta 300cm como mínimo:

Artículo 12.3. El espacio Reservado a la Circulación de Vehículos. La Calzada.

- 1. El dimensionado del número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.
- 2. En general el viario principal tendrá un mínimo de cuatro (4) carriles de circulación y el secundario un mínimo de dos (2).
- 3. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario principal, industrial y secundario. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráficos será preferido en los viarios de ámbito local
- En general, las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta trescientos (300) centímetros como mínimo o cuatrocientos cincuenta (450) centímetros como máximo. Los valores mínimos y máximos para cada tipología de viario se indican en el Tabla II.

Por último, se modifican las conexiones con el viario exterior, diseñando una nueva rotonda en el viario sur en el encuentro con la carretera-travesía de la actual A-8001, según las directrices del Departamento de Carreteras de la Junta de Andalucía.



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

### ARGUMENTOS PARA NO SOMETER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDEN ACES VALAS DE 1000 DE 127779B4682 PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL AL TRAMITE DE EVALUCION AMBIEN Sede Electronico de l'occ

### **ANTECEDENTES**

La necesidad de Evaluación Ambiental Estratégica de un plan parcial tiene su origen en el carácter de documento marco para la futura autorización de proyectos de urbanización. Como instrumento de desarrollo no tiene la capacidad de asignar usos ni intensidades ya que esto es determinación propia del PGOU del que trae causa y ya se evaluó.

En el momento de aprobación del PGOU que da legitimidad para el desarrollo de este Sector, la legislación vigente en materia ambiental (ley 6/1994) exigía el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental que se sustanció en el expediente del PGOU, incorporándose la resolución final favorable y los condicionantes que se incluyeron en la dicha resolución Ambiental, dentro de la normativa y planos del PGOU.

En el momento de aprobación del Plan Parcial la EIA no era exigible a este documento, si bien, sí que lo fue al Proyecto de Urbanización que se aprobó en 2011. No obstante dado el tiempo transcurrido, en 2021 se ha retramitado la misma y se ha obtenido la AAU favorable.

En la medida en que el proyecto de urbanización se ha sometido al trámite de AAU podemos entender que los efectos previstos en la zona de influencia sí se han evaluado tanto en lo relativo a los usos (desde el PGOU) como en lo relativo a las obras (desde la AAU).

### CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación no cambia el número de viviendas, ni la edificabilidad máxima. No cambia usos, ni tipologías respecto a lo previsto en el documento original.

La modificación tiene su origen en ajustes en materia de ordenación viaria derivados de los siguientes factores:

- Conformación de macro manzanas residenciales por unión de 2 de ellas y eliminación de pequeños viarios de tráfico rodados innecesarios. Se pasa de 6 manzanas a 3 manzanas con dotación de zonas deportivas, zonas ajardinadas y áreas peatonales interiores y se reordena la volumetría para permitir estos espacios de forma más armónica. Se trata de atender una demanda derivada de las circunstancias sociales actuales.
- Sustitución de viarios convencionales por los de plataforma única con protagonismo peatonal. Para ajustar este sector al modelo de movilidad urbana actual.
- Incorporación de rotonda en lugar de cruce como estaba previsto en el PGOU a requerimiento de Carreteras. Aunque se trata de una conexión exterior, en el límite del sector requiere de algunos ajustes pequeños en el viario.

Con estas modificaciones menores se entiende que no se cambian sustancialmente las estrategias, directrices y propuestas de ordenación ni tampoco la cronología de las mismas. Así mismo, se entiende que no producen diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia.

Esta modificación aporta además mejoras una serie medioambientales, no sólo para el ámbito de desarrollo, sino incluso para su entorno.

Al agruparse las manzanas se consigue reducir la superficie de viario del ámbito en pro del incremento de las zonas de espacios libres interiores de cada manzana, por lo que se cambia una superficie dura e impermeable, por una superficie vegetal, más permeable, que favorece el ciclo natural de agua, y que reduce además el efecto de isla de calor, tanto en el



PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

ámbito del plan parcial como en el entorno. El simple hecho de tener que ejecutal กองนิวติดเป็นที่เอาเววาวาย4682 implica también una reducción en consumo de materiales de construcción, y de le le construcción, y de le le construcción, y de le le construcción le construcción le reducción en consumo de materia prima, en consumo de energía no renovable, emisiones de CO2, etc... lo cual resulta un beneficio medioambiental indirecto de un ámbito de mayor espectro.

Se contempla además con esta modificación que parte de estos viarios sean en formato de plataforma única, de menor anchura, dónde los vehículos deben circular a baja velocidad, lo que sin lugar a dudas es una medida que igualmente reduce la contaminación, y favorece la seguridad y la accesibilidad. Se mejora también la circulación en el entorno con la ejecución de la rotonda en la zona norte del ámbito, lo que sin lugar a dudas favorece el acceso a la nueva urbanización, y la circulación por la carretera A-8001.

Por último la definición y evaluación de alternativas propia del procedimiento ambiental estratégico, en este caso no es posible contemplarlo porque tanto la ordenación como la parcelación ya quedaron aprobadas de forma definitiva hace 10 años y el entorno inmediato se ha ido ejecutando en base a esta ordenación por lo que la única alternativa viable seria la alternativa 0 esto es, dejarlo como está lo que nos llevaría a un modelo de movilidad y de convivencia ajenos a las demandas actuales y a un viario inadecuadamente conectado con el entorno.

### CONCLUSION

Se puede entender, por lo anteriormente expuesto, que la modificación de la ordenación pormenorizada que se plantea en el sector SUO API SUP1.03 no requiere un trámite específico de EA estratégica de acuerdo con lo establecido en el artículo 40. 4 de la ley GICA y, por referencia, en el artículo 5 de la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental Estatal:

Artículo 40.4 Lev GICA

". Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Artículo 5.2.f) Ley Evaluación Ambiental

f) "Modificaciones menores": cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

### JUSTIFICACION DEL AUMENTO DE ALTURAS PROPUESTO

En cuanto a la modificación de las alturas que se propone con esta modificación, ésta consiste más bien en una homogenización de alturas. Actualmente se permite una altura máxima en viviendas plurifamiliares en cuatro plantas (PB+3) más ático, lo que en definitiva son cinco plantas, y con la modificación se propone una altura máxima de cinco plantas (PB+4), sin posibilidad de construcciones por encima de esta altura. Esta modificación homogeniza en alturas con las permitidas en las nuevas zonas urbanizadas próximas, como la de Pago de Enmedio, y permite liberar más suelo para espacios libres en la parcela. Dada la edificabilidad que tiene asignado el sector, y que no se modifica, se garantiza además que no se pueda colmatar todas las manzanas con edificaciones a la altura máxima permitida, ya que se excedería de la edificabilidad permitida. Se estima que como máximo se pueda colmatar entre un 40 y 50 % del perímetro de las manzanas con edificaciones de esta altura, y se limita la superficie ocupada por estas edificaciones hasta un 30% máximo de la superficie de la manzana.

Se busca con la modificación de las ordenanzas promover el desarrollo de edificaciones más compactas, liberando espacio de parcela, permitiendo una mayor altura del edificio (hasta PB+4) que la recogida actualmente por el planeamiento, así como unos vuelos y cuerpos salientes mayores, que entre otras cosas, posibilite el diseño de un edificio más contemporáneo, con una imagen singular que potencie y ponga en valor al municipio, dada la gran visibilidad que tiene el ámbito, ya que éste se ubica entre la carretera A-8004 y la A-8001, ambas vías de gran intensidad de tráfico.

Se permitiría además una tipología de vivienda con más desahogo



POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

.614/2022, DE 11 DE MAYO DE 2022 ROBACION INICIAL

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

espacial, ofreciéndose un producto mucho más atractivo para su comercialización. conscientes de cómo actualmente se valora positivamente, por parte de la Sede Electrolica Attas l'ocupatro posibilidad de tener espacios abiertos para el desarrollo de algunas actividades, especialmente motivado por la actual pandemia sanitaria que ha generado la COVID-19.

Por otro lado, con este incremento de altura, la tipología edificatoria resultante sería similar a las edificaciones que se permiten en los nuevos desarrollos cercanos a este, por lo que se homogeneizaría las alturas de la zona, dando una imagen de ciudad más coherente. Actualmente nos encontramos en la Avda. de la Unión con dos bloques de viviendas plurifamiliares de 5 plantas de altura (PB+4), y lo mismo ocurre en las edificaciones que se están ejecutando en "Pago de Enmedio", donde el planeamiento permite edificios plurifamiliares de hasta 6 plantas de altura (PB+5).

FECHA DE FIRMA: 13/05/2022

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1



HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

FECHA DE FIRMA: 13/05/2022

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

EXPEDIENTE 22-01 MARZO 2022

### MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA

El trámite de Información Pública ha de ajustarse a los siguientes criterios:

1. El órgano sustantivo, en este caso el ayuntamiento, adoptará las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre la ciudadanía, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

- 2. El documento del Modificado del Plan Parcial 2022 deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda y en la sede electrónica de la Administración correspondiente:
  - a) El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de ordenación urbanística y de sus innovaciones.
  - b) Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de ordenación urbanística así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 78 de la LISTA.
- 3. Deberá además publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.
- Los anuncios deberán indicar expresamente:
  - a) El instrumento de ordenación urbanística e identificación del expediente sometido a información pública.
  - b) El plazo de exposición al público del proyecto o del instrumento de que se trate.
  - c) La dirección y el horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercer el derecho de información.
  - d) Identificación de la sede electrónica o medio telemático donde puede consultarse el instrumento o el expediente.

El plazo de información pública se computará desde la última publicación obligatoria

- En el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:
  - a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
  - b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
- 6. Una vez finalizado el plazo de información pública y consultas, el órgano promotor elaborará el documento de participación pública, que sintetizará sus resultados y justificará cómo se toman en consideración en la propuesta del instrumento de ordenación urbanística.



PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO

### **MEMORIA DE GESTION Y EJECUCION**

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### INTRODUCCIÓN

Según lo dispuesto en los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento, la evaluación económica del desarrollo urbanístico del Sector es una de las determinaciones que han de contener los Planes Parciales. Al generar el presente Modificado del Plan Parcial 2022 alteraciones sustanciales en su ordenación, se hace necesario adaptar el Estudio Económico existente en el Plan Parcial a los nuevos parámetros indicados.

A efectos de establecer la valoración de la urbanización, es preciso partir de la zonificación siguiente:

Superficie parcelable	48.274,06 m <sup>2</sup>
Viales acerado y aparcamientos (Anejos a la red viaria)	31.273,36 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	17.485,17 m <sup>2</sup>
Zona de Servicios de Interés Público y Social SIPS	12.880,15 m <sup>2</sup>
Superficie neta del Plan Parcial	109.912,74 m <sup>2</sup>

### **ESTUDIO ECONÓMICO**

En este concepto se incluyen la viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que estén previstas en el Planeamiento y en el Proyecto de Urbanización y sean de interés para la Unidad de Ejecución.

### RESUMEN DE PRESUPUESTO DE URBANIZACION

URBANIZACIÓN INTERIOR DE MANZANAS	
MANO DE OBRA	
MAQUINARIA	
MATERIALES	1.931.072,93€
URBANIZACIÓN EXTERIOR DE MANZANAS	
CONVENIO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	3.435.614,86€
13 % BENEFICIO INDUSTRIAL	•
6% GASTOS GENERALES	
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	
HONORARIOS TÉCNICOS	500.929,66€
TASAS MUNICIPALES	
GASTOS DE GESTIÓN E INDEMNIZACIONES	626.162,07€
TOTAL PRESUPUESTO PROYECTO URBANIZACIÓN	5.340.705,83€

### **ESTUDIO FINANCIERO**

### **ANALISIS DE INGRESOS**

En cumplimiento del articulo 42.3. del Reglamento de Planeamiento, se establece que la evaluación económica de las inversiones a realizar, indicada en el punto 1 anterior, tiene en su totalidad carácter privado.



PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº



EXPEDIENTE 22-01 MARZO 2022

El Promotor cuenta con medios económicos y financieros sufficientamental formation cuenta con medios económicos de configuración cuenta con medios económicos de configuración cuenta configuración cuenta configuración cuenta configuración cuenta configuración cuenta configuración cuenta configuración configuración cuenta config el desarrollo del presente Plan Parcial, ya que es propietario del 98,20% del terreno de del desarrollo del presente Plan Parcial, ya que es propietario del 98,20% del terreno

La superficie lucrativa de parcela residencial a vender, una vez deducidas las cesiones y el 10% de cesión obligatoria, es de 48.274,06 m²suelo y permite avanzar los siguientes ingresos:

6.410,00 m <sup>2</sup> suelo uso comercial x 180,00 €/m <sup>2</sup> =	1.153.800,00 €
7.647,86 m² suelo uso residencial VPO x 143,57 €/m²	<sup>2</sup> = 1.097.988,99 €
34.216,17 m² suelo uso residencial VIVIENDA LIBRE >	<u>&lt; 157,58 €/m² = 5.391.749,70 €</u>
TOTAL INGRESOS =	7.643.538,69 €

### BALANCE DE LA ACTUACIÓN.

Por el estudio de ingresos y gastos precedentes, se deduce que la actuación está garantizada, dado que sólo con el producto de la venta de suelo, pueden financiarse los gastos correspondientes a la actuación.

**PLAN DE ETAPAS** 

### CONTENIDOS DE LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

### ETAPAS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

El Modificado del Plan Parcial 2022 se desarrollará mediante una única unidad de ejecución, que abarca la totalidad del mismo, con los siguientes plazos en la tramitación de los documentos necesarios para su ejecución:

### **PLAZOS MÍNIMOS:**

- Nuevo Modificado del Plan Parcial: 1 mes para la presentación del documento en el Ayto. de la Rinconada.
- Proyecto de Urbanización Actualizado: 1 mes para la presentación del documento en el Avto, de la Rinconada.
- Ejecución de la urbanización: 24 meses para la totalidad de las dos fases desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

### **OBRAS DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTES:**

Se acometerán las obras interiores en el ámbito territorial, así como se realizarán las conexiones exteriores y la ejecución de accesos.

De acuerdo con la magnitud de las obras, entendemos que, si por circunstancias del mercado inmobiliario, fuese posible la ejecución completa de las obras, sería lógico proponer un plazo de dieciséis meses que entendemos es suficiente para la ejecución del conjunto de obras proyectado. No obstante, ante la perspectiva, bastante realista, de que el mercado inmobiliario tarde en reaccionar frente a la crisis que padece en la actualidad, se propone ejecutar las obras en dos fases que exigirían un mínimo plazo de doce meses para la ejecución de cada una de ellas contados a partir del inicio de las obras correspondientes a cada fase.



### **PROPUESTA DE 2 FASES**

En la PRIMERA FASE se incluye la zona Suroeste y el vial anejo a la parcela de equipamientos públicos, que une la glorieta existente "Este" con la proyectada "Oeste".

Adjunto se incluye un esquema de barras con una orientación de los tiempos previstos para la ejecución de todas y cada una de las obras dividido por fases:

			MESES							
DISTRIBUCION DE FASES OCTUBRE 2019	PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	PRESUPUESTO DE CONTRATA	1	2	3	4	5	6	7	8
							ļ.			
PRIMERA FASE										
Cap. 118 FASE - DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS	85.740,29	94.314,32								
Cap. 2 1 FASE - FIRMES Y PAVIMENTOS	638.025,91	701.828,50								
Cap. 3 1 <sup>®</sup> FASE - RED DE ALCANTARILLADO	139.634,97	153.598,47								
Cap. 41º FASE - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	94.837,92	104.321,71								
Cap. 5 19 FASE - RED DE MEDIA TENSIÓN	212.385,75	233.624,33								
Cap. 61º FASE - RED DE BAJA TENSIÓN	192.457,72	211.703,49								
Cap. 71º FASE - RED DE ALUMBRADO	218.836,76	240.720,44								
Cap. 8 19 FASE - RED DE TELEFONÍA	20.740,61	22.814,67								
Cap. 91º FASE - SEÑALIZACIÓN	17.175,48	18.893,03								
Cap. 10 1º FASE - JARDINERÍA	148.709,27	163.580,20								
Cap. 11 19 FASE - MOBILIARIO URBANO	36.261,23	39.887,35								
Cap. 12 18 FASE - ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	115.620,43	127.182,47								
PRESUPUESTO PRIMERA FASE	1.920.426,34	2.112.468,97								
PRESUPUESTO POR ACTIVIDAD €	MEN	SUAL	34.578,15	93.109,27	185.298,57	299.210,78	357.716,78	369.173,41	382.233,35	391.148,67
THE SOURCE TO THE SECOND SECON	ACUM	ULADO	34.578,15	127.687,42	312.985,99	612.196,77	969.913,55	1.339.086,95	1.721.320,30	2.112.468,97

			MESES							
DISTRIBUCION DE FASES OCTUBRE 2019	PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	PRESUPUESTO DE CONTRATA	1	2	3	4	5	6	7	8
SEGUNDA FASE										
Cap. 128 FASE - DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS	60.474,39	66.521,83								
Cap. 229 FASE - FIRMES Y PAVIMENTOS	450.012,81	495.014,10								
Cap. 329 FASE - RED DE ALCANTARILLADO	98.487,42	108.336,16								
Cap. 429 FASE - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	66.891,14	73.580,25								
Cap. 5 29 FASE - RED DE MEDIA TENSIÓN	149.800,05	164.780,05								
Cap. 629 FASE - RED DE BAJA TENSIÓN	135.744,39	149.318,83								
Cap. 729 FASE - RED DE ALUMBRADO	154.350,08	169.785,08								
Cap. 82º FASE - RED DE TELEFONÍA	14.628,78	16.091,66								
Cap. 92º FASE - SEÑALIZACIÓN	12.114,22	13.325,64								
Cap. 10 2# FASE - JARDINERÍA	104.887,72	115.376,49								
Cap. 11 2# FASE - MOBILIARIO URBANO	25.575,79	28.133,37								
Cap. 12 2# FASE - ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	81.549,47	89.704,42								
PRESUPUESTO DE SEGUNDA FASE	1.354.516,26	1.489.967,89								
PRESUPUESTO POR ACTIVIDAD €		ISUAL	24.388,68	65.671,89	130.694,90	211.039,53	252.305,01	260.385,61	269.597,06	275.885,21
	ACUN	IIIADO	24,388,68	90.060.57	220.755.47	431.795.00	684.100.01	944.485.62	1.214.082.68	1.489.967.89

### PROPUESTA DE DESGLOSE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION POR FASES

FECHA DE INICIO DE LA PRIMERA FASE	FECHA DE INICIO DE LA SEGUNDA FASE
1 MES DESDE LA APROBACION DEL	1 MES DESDE LA FINALIZACION DE LA
PROYECTO DE URBANIZACION ACTUALIZADO	PRIMERA FASE
DURACION 12 MESES	DURACION 12 MESES

### PUESTA EN SERVICIO DE LAS RESERVAS DE SUELO Y DOTACIONES:

La reserva de aparcamientos, dotaciones y el sistema de espacios libres incluidos en el Modificado del Plan Parcial, se pondrán en servicio a medida que se urbanice, HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682 de Electrónica: https://carpe digo seguro del documento:

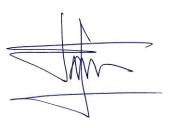
según el siguiente esquema:

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DIVIDOS POR FASES					
PRIMERA FASE	SEGUNDA FASE				
57% EDIFICABILIDAD	43% EDIFICABILIDAD				
83% DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	17% DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS				

### PLAZOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE EDIFICACIÓN

El plazo para solicitar licencia de edificación será el de 24 meses a contar desde la recepción de las obras de urbanización de cada fase.

### El Arquitecto



fdo.: Fco. Javier Fernández M.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

FECHA DE FIRMA: 13/05/2022

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Con la presente Modificación se ven afectadas alguna de las ordenanzas del Plan Parcial vigente de 2011, por lo que a continuación se introducen las Modificaciones en las Ordenanzas en el presente Modificado del Plan Parcial 2022:

### TITULO I: PREÁMBULO

### CAPITULO I. - Objetivo de las Ordenanzas.

Artículo 1. - Las presentes Ordenanzas tienen por objeto el reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación tanto pública como privada en el ámbito del *Modificado del* Plan Parcial 2022.

### TITULO II: GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

### Capítulo I. - Ámbito de aplicación.

Artículo 2. - El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Modificado del Plan Parcial HAZA DE LA ERA, S.U.P. 1-03 2022, con una superficie total de 109.912,74 m2, y calificados como terrenos urbanizables programados para uso característico residencial según el planeamiento general del término municipal de La Rinconada, aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Rinconada en sesión celebrada el día 26 de Junio de 2.000, con sujeción a la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Conseiería de Obras Públicas y Transportes del día 30 de Junio de 2.000, y refrendado en el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, aprobado definitivamente por la CTOTU, en fecha 20 de abril de 2007, con texto refundido aprobado por el mismo órgano con fecha de 17 de septiembre de 2007.

### Capítulo II. - Contenido del Plan.

Artículo 3. - Las determinaciones del Modificado del Plan Parcial vienen recogidas en los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.
- Ordenanzas reguladoras.
- Plan de etapas.
- Estudio económico financiero.

### Capítulo III. - Terminología de conceptos.

Artículo 4. - Sector. - Unidad territorial de planeamiento parcial.

Artículo 5. - Unidad de Ejecución. Ámbito territorial para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Artículo 6. - Sistemas locales. Espacios destinados a usos o servicios públicos de interés para un sector ó unidad de ejecución que podrá tener carácter privado cuando supere los mínimos legales. El suelo necesario para espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas al servicio del sector será de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 7. - Manzana. Parcela ó conjunto de parcelas, delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022 EXPEDIENTE 22-01 MARZO 2022

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

Artículo 8. – Parcela. Parte de la manzana resultante de la parcelación de la missas que la manzana resultante de la parcelación de la missas que la companya de la manzana resultante de la parcelación de la missas que la companya de la companya del companya de la companya de la companya del companya de la companya del companya de la companya de la companya del companya del companya de la companya de la companya de la companya del companya cual se puede edificar. Su superficie es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la misma.

Para cada norma zonal vienen asignadas unas superficies mínimas de parcela, que deberán ser respetadas.

Artículo 9. - Parcela mínima. Es la parcela con las dimensiones mínimas admisibles, según la ordenación aprobada por el Modificado del Plan Parcial 2011, a fin de constituir fincas independientes.

Artículo 10. - Solar. Es la superficie de suelo apto para la edificación de acuerdo con las determinaciones del Plan.

Artículo 11. - Lindes ó linderos. Son las líneas que señalan los límites de una propiedad. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía ó espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía ó espacio público, tendrán consideración de lindero frontal, todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela, aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

Artículo 12. - Líneas de edificación. Son las líneas que delimitan el área edificable, es decir, las superficies que pueden ser ocupadas por la edificación.

Artículo 13. - Retranqueo. Espacio o faja de terreno expresado en metros comprendido entre las lindes del solar y las líneas de edificación.

No computarán a efectos de Retranqueo los volúmenes originados por elementos de instalaciones, siempre que éstos no se sitúen en la fachada principal.

Artículo 14. - Rasante natural. Cota altimétrica de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 15. - Rasante modificada. Cota altimétrica del perfil del viario ó espacio público.

Artículo 16. - Altura de la edificación. Es la distancia vertical entre la rasante modificada de la acera en contacto con la edificación y la cara de la cota inferior del forjado ó estructura que forma la cubierta de la última planta. Puede regularse también por el número de plantas, excluidos los sótanos y semisótanos.

Artículo 17. – Altura de coronación. Distancia comprendida entre la altura de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

Artículo 18. - Altura de las plantas. Se define como altura libre, la distancia vertical existente entre la cota de la solería ó pavimento totalmente terminado de una planta y la cara inferior del techo de la planta.

Artículo 19. - Superficie ocupable. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, resultante de las normas aplicables y del índice de ocupación.

Artículo 20. - Índice de ocupación. Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela.

Artículo 21. - Superficie edificada por planta. Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.

Artículo 22. - Superficie total construida. Es la suma de las superficies edificadas de cada



PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

planta del edificio, excluidos los sótanos y semisótanos.

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

Artículo 23. - La superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para cada manzana con el fin de limitar la superficie máxima que puede construirse en dicho ámbito. El índice de edificabilidad es el cociente entre la superficie edificable y la superficie de parcela.

Artículo 24.- A efectos de cómo computar la edificabilidad máxima, en este Plan Parcial, no computarán como superficie edificada:

- 1. Los sótanos y semisótanos, siempre que no estén destinados a uso residencial.
- 2. Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- 3. Los patios interiores de parcela.
- 4. Los porches y terrazas cubiertas abiertas frontalmente, ni las galerías ni zonas comunes abiertas frontalmente, para el acceso a las viviendas.
- 5. Las construcciones construidas por encima de la altura máxima destinadas a instalaciones y servicios del edificio.
- 6. Las construcciones auxiliares en zonas comunes de edificios plurifamiliares, destinadas a usos lúdicos o instalaciones al servicio del edificio, con la limitación del 5% de ocupación y una altura máxima de 1 planta.

Artículo 25. - Tipología edificatoria. Resultado de la posición de la edificación dentro de la parcela, que responderá a uno de los siguientes tipos:

A) Edificación aislada.

Cuando la edificación se sitúa en el interior de la parcela, manteniendo distancias respecto a todos sus linderos.

B) Edificación adosada.

Cuando la edificación se sitúa coincidiendo con sus linderos laterales ó trasero.

C) Edificación pareada.

Cuando la edificación se sitúa en el interior de la parcela, coincidiendo con uno de los linderos y manteniendo distancias respecto a los otros.

### TITULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo I. - Normas generales de los usos. En lo no especificado en estas ordenanzas, se cumplirá todo lo preceptuado en el planeamiento general del término municipal de La Rinconada, el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, aprobado definitivamente por la CTOTU, en fecha 20 de abril de 2007, con texto refundido aprobado por el mismo órgano con fecha de 17 de septiembre de 2007.

Las condiciones de cada zona son la base para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del Modificado del Plan Parcial 2022. Se adoptan los modelos de implantación residencial (tipologías) principalmente de vivienda colectiva, si bien se permite combinar o sustituir con vivienda unifamiliar como así se recogía en el PGOU 2.000 en el artículo 6.7.3.

Tipologías edificatorias: La ordenación de las unidades de vivienda se ajustarán a las condiciones de edificación de las zonas que integran el sector. No obstante, y siempre que no se supere el número máximo de viviendas previsto para el conjunto, se podrá, en las zonas de vivienda colectiva, introducir tipologías unifamiliares y, en las zonas de vivienda unifamiliar, utilizar varios de estos tipos de edificación, con objeto de diversificar la oferta y adaptar mejor el diseño a las condiciones del entorno.

### Artículo 26. - Carácter de los usos.

a) Uso Exclusivo: es aquel que no admite otro uso dominante ó compatible.

Artículo 27. - Usos pormenorizados. En el ámbito del presente Modificado del Plan Parcial 2022 se establecen los siguientes usos de acuerdo con las condiciones particulares de cada

- Como uso característico el residencial con las siguientes categorías:
  - Vivienda Unifamiliar con tipologías entre medianeras o pareadas.



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

- Vivienda Plurifamiliar Colectiva.

- Como usos compatibles los siguientes:
  - Usos Dotacionales señalados en el plano de Calificación, Regulación y Gestión del Suelo y la Edificación del presente Modificado del Plan Parcial 2022, es decir, áreas libres y zonas verdes, centros docentes o deportivos y servicios sociales y comerciales.
  - Uso de Servicios Comerciales e Industrial en forma de pequeño taller, siempre y cuando la actividad que desarrollen respete la Ley Autonómica 7/94 de 18 de Mayo de Protección Ambiental v sus Reglamentos.
  - Se considera también compatible el uso de oficinas, y despacho profesional con el de vivienda.
  - Se permite la localización de pequeñas construcciones con uso de almacén en los testeros de parcela siempre que no superen los 15 m2 de superficie ni 2.2 m de altura libres, y que se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.

Artículo 28. – El aprovechamiento del sector no superará las 46.919,88 u.a. El aprovechamiento tipo se establece desde el P.G.O.U en 0.42 u.a./m2

### CAPITULO II. - Calificación del suelo en cuanto a usos

Artículo 29. - A los efectos de las presentes Ordenanzas se definen los siguientes usos del suelo con los ámbitos señalados en la documentación gráfica del Modificado del Plan Parcial 2022:

a) Sistema local:

EXPEDIENTE 22-01 MARZO 2022

- Viario y aparcamiento
- Jardines y zonas de juego
- Servicios de interés público y social (SIPS)
- Zonas edificables:
- Manzanas 1+6, 2+7 3+8, 4 y 5:

Uso característico: Residencial.

Manzana 9+10:

Uso característico: Comercial.

SIPS:

Uso característico: Equipamientos para Servicios de Interés Público y Social, educativo,

social y comercial

### CAPITULO III. – Suelo edificable y no edificable de titularidad pública y privada.

### Artículo 30. - Suelo de titularidad pública.

Estará constituido por los siguientes terrenos:

- 10. -Viario y aparcamientos y carril-bici
- 2º. -Plazas, Jardines y zonas de juegos.
- 3º. -El Equipamiento Dotacional para Servicios de Interés Público y Social SIPS, el equipamiento educativo, social y comercial.

### Artículo 31. - Suelo de titularidad privada.

Estará constituido por los terrenos no comprendidos en el artículo anterior, y correspondientes al uso Residencial y Comercial.

### CAPITULO IV.- Desarrollo del Modificado del Plan Parcial.

Artículo 32. - El desarrollo del Modificado del Plan Parcial 2022, cumplirá con las especificaciones fijadas en el Artículo 67 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en el planeamiento general del término municipal de La Rinconada, aprobado definitivamente por la CTOTU, en fecha 20 de abril de 2007, con texto refundido aprobado por el mismo órgano con fecha de 17 de septiembre de 2007.



MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

Para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del Modificado del Plan Parcia 2002/400000 de la ordenación pormenorizada del Modificado del Plan Parcia formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones de la LISTA y las es de los artículos siguientes.

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

### Sección 1a. - Proyecto de Reparcelación, Estudios de detalle y parcelaciones.

### Artículo 33. - Proyecto de Reparcelación.

Deberá formularse, para expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establece el Modificado del Plan Parcial, así como para la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento.

### Artículo 34. - Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tienen un carácter complementario y no pueden contener determinaciones que le sean propias a Planeamientos Superiores. Su misión es completar y adoptar determinaciones gráficas o/y literarias preestablecidas, sin estar facultado en sí mismo para establecer estas determinaciones.

Así los objetivos, y atribuciones que la legislación vigente confiere al Estudio de Detalle, se fijan en el art. 71 de de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

- 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.

Se podrá distribuir la edificabilidad asignada a una manzana entre las diferentes tipologías dando lugar a nuevos volúmenes.

### Artículo 35. - Parcelaciones.

Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezca el instrumento de gestión elegido.

Los Proyectos de Parcelación, se someterán a licencia municipal.

### Sección 2a. - Proyecto de Urbanización.

Artículo 36. – Se podrá redactar un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del ámbito de éste Modificado del Plan Parcial 2022, o varios desarrollados en fases, siempre que en la primera fase se contemplen las condiciones técnicas generales para la implementación de las siguientes, con la previsión y desarrollo necesarios para la completa planificación de todo el conjunto, siendo de aplicación el art. 54 del Reglamento de Planeamiento:

- 1. El Plan parcial establecerá un Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos. En cada etapa habrá de preverse:
- a. Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- b. Las obras de urbanización correspondientes.
- c. La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.
- d. La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.
- 2. El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las



determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del previsiones.

. 3. En los supuestos en que sea necesario, el Plan parcial podrá contener una previs edificación, que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.

Así mismo en aplicación del art.96 de la LISTA, las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en esta ley, garantizando su distribución equilibrada entre fases.

Artículo 37. - El Proyecto o Proyectos de Urbanización tendrá como finalidad la realización material de las determinaciones de este Modificado del Plan Parcial 2022 en cuanto a la ejecución de las obras de Urbanización, tales como red viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, canalización telefónica, jardinería y demás infraestructuras exigidas por la legislación vigente.

El proyecto de urbanización, recogerá todas las medidas correctoras y protectoras establecidas por la declaración de impacto ambiental relativa a éste *Modificado del* Plan Parcial 2022, que le correspondan.

Artículo 38. - El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en este Modificado del Plan Parcial, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo, y subsuelo en la ejecución material de las obras, así como por los requerimientos derivados del cálculo y prescripciones de las compañías suministradoras.

Cuando la adaptación se refiera a las determinaciones sobre el régimen del suelo, y ordenación, deberá aprobarse previa ó simultáneamente la correspondiente modificación del Plan Parcial.

Sección 3<sup>a</sup>. – Normas Generales de Urbanización.

Artículo 39. - Conexiones exteriores. El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales y acreditar que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para los usos a que se destinan, ajustándose a las especificaciones de las empresas suministradoras.

Artículo 40. – La urbanización podrá ejecutarse de una sola vez, o por fases completas, estableciendo la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos que se establecen, a medida que se urbanice.

Artículo 41. - El sistema viario, salvo justificación en contrario, se adaptará tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales y transversales a las rasantes establecidas en este Modificado del Plan Parcial 2022.

La Urbanización deberá adaptarse al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, de la Consejería de La Presidencia.

Artículo 42. – Las características técnicas del perfil del vial se adaptarán a la intensidad y tipo de tráfico. Las secciones del viario serán las establecidas en este Modificado del Plan Parcial 2022.

Artículo 43. - Salvo justificación en contrario, como sección estructural del firme se adoptará una sub-base de albero compactado, base de zahorra natural compactada y pavimento de aglomerado asfáltico en caliente sobre riegos de imprimación y de adherencia, cuyos espesores se fijarán a partir del estudio geotécnico y de las previsiones de tráfico correspondiente.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

FECHA DE FIRMA: 13/05/2022

PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022 POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

Artículo 44. – Salvo justificación en contrario los aparcamientos exteriores serán declimanto de la contrario los aparcamientos exteriores serán de la contrario los aparcamientos exteriores serán de la contrario del la contrario de la contr de hormigón H-175 de 0,15 m de espesor mínimo con juntas de retracción establishados de de la composición del composición de la composición de la composición de la composició terminación fratasada con helicóptero, sobre zahorra artificial de 0,25 m. de espesor.

En su encuentro con el asfalto se colocará una faja compuesta por adoquín de hormigón H-400 enrasado con la capa de asfalto y con el hormigón.

Artículo 45. - Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2.5 m. y se realizarán con bordillo prefabricado de hormigón, ó piedra natural.

La pavimentación de las aceras se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriva de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

El trazado tendrá en cuenta la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte, de acuerdo al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, de la Consejería de La Presidencia.

Artículo 46. - Condiciones de suministro de agua. La red de abastecimiento de agua se dimensionará considerando un consumo mínimo de 280 l/hab/día, según las normas del Plan Hidrológico del Guadalquivir. Este valor es indicativo: se ajustará a las necesidades específicas según la zona.

Artículo 47. - La red de abastecimiento de aqua se ajustará también a las especificaciones de EMASESA y reunirá las siguientes características:

- La red será de tipo mallada.
- En las zonas bajas de la red se dispondrán desagües.
- Se independizarán los tramos con válvulas.
- La red hidráulica que abastece a los hidrantes cumplirá las especificaciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación ó legislación que lo sustituya.

Artículo 48. - Condiciones de la red de telecomunicaciones. Se dotará a cada una de las parcelas de infraestructura de telecomunicaciones.

### Artículo 49. - Condiciones de las redes de alcantarillado y gestión de residuos sólidos.

Se cumplirán todas las Medidas Protectoras y Correctoras establecidas en la Declaración de impacto ambiental del Plan de Ordenación Urbana de La Rinconada. Las redes de alcantarillado se establecen por el sistema unitario.

Artículo 50. -Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres, cuya ejecución se ajustará a las especificaciones de los servicios técnicos municipales y de EMASESA.

Artículo 51. - Las redes de Energía Eléctrica seguirán las condiciones recogidas en la Normativa de la Compañía Sevillana-Endesa de Electricidad.

### Artículo 52. - Condiciones del Alumbrado Público.

Se procurará la uniformidad de distribución de la luz mediante una adecuada distribución de los aparatos, su altura en relación con el pavimento y la elección de los tipos cuyos sólidos fotométricos resulten más adecuados en cada caso.

Artículo 53. - La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de energía eléctrica.



PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

EXPEDIENTE 22-01 MARZO 2022

Artículo 54. – El Proyecto de Urbanización especificará la jardinería corres 3846 Elegion de Bronde de Bro acuerdo con las directrices municipales, procurando que los elementos vegetales tengan riego automático.

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

Artículo 55. - En lo no especificado, se cumplirán las Normas de Urbanización establecidas en en el planeamiento general del término municipal de La Rinconada, el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, aprobado definitivamente por la CTOTU, en fecha 20 de abril de 2007, con texto refundido aprobado por el mismo órgano con fecha de 17 de septiembre de 2007.

### TITULO IV: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I. - NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

En lo no especificado en estas ordenanzas, se cumplirá todo lo preceptuado en el en el planeamiento general del término municipal de La Rinconada, el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, aprobado definitivamente por la CTOTU, en fecha 20 de abril de 2007, con texto refundido aprobado por el mismo órgano con fecha de 17 de septiembre de 2007.

Las condiciones de cada zona son la base para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del Modificado del Plan Parcial 2022. Se adoptan los modelos de implantación residencial (tipologías) principalmente de vivienda colectiva si bien se permite combinar o sustituir con vivienda unifamiliar.

La ordenación de las unidades de vivienda se ajustarán a las condiciones de edificación de las zonas que integran el sector. No obstante, y siempre que no se supere el número máximo de viviendas previsto para el conjunto, se podrá, en las zonas de vivienda colectiva, introducir tipologías unifamiliares y, en las zonas de vivienda unifamiliar, utilizar varios de estos tipos de edificación, con objeto de diversificar la oferta y adaptar mejor el diseño a las condiciones del entorno.

### CAPITULO II. - NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Artículo 56. – La tipología es la de vivienda unifamiliar adosada o pareada.

La vivienda adosada corresponde a una tipología de vivienda entre medianeras, con edificación alineada a viario o con retranqueo, cuando se trate de frentes de manzanas completos, con patio interior y con una altura máxima de baja más una. Se permitirá una planta cuando sean promociones de viviendas que se ocupen un frente de manzana completa. Cumplirá las siguientes condiciones:

- Se alineará a viario, ó podrá retranquearse total ó parcialmente siempre por frentes de manzanas completos.
- Se adosará a los linderos laterales.
- Se retranqueará del lindero trasero una distancia mínima de tres metros.

La vivienda pareada se permitirá siempre que sea mediante promoción conjunta que ocupe un frente de manzana completo, y el número de parcelas sea par, con una altura máxima de baja más una. Se permitirá una planta cuando sean promociones de viviendas que se ocupen un frente de manzana completa. La vivienda pareada es aquella que cumple las siguientes condiciones:

- Podrán alinearse o no al lindero frontal.
- Se retranqueará de uno de los linderos laterales una distancia mínima de dos metros.
- En el caso de retranqueo con el lindero trasero, éste no será menor de tres metros.

### Artículo 57. - El uso cualificado es el de residencial.

Si en la parcela quedasen espacios libres, se permiten los usos lúdicos de apoyo a las viviendas como piscinas, pistas deportivas y juegos de niños y sus construcciones auxiliares necesarias. En planta sótano se permite el uso de garaje, trasteros, almacenes e instalaciones del edificio, así como otros usos de apoyo al comercial de planta baja en caso de existir éste.

Artículo 58. - La parcela mínima se establece en 120 m2 con frente a viario no inferior a 6

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

metros.

Artículo 59. - La edificabilidad máxima viene expresada en m2techo en el plano O.R.1 para cada manzana.

Artículo 60. – El número máximo de plantas permitido es de dos, baja más primera, y la altura máxima permitida es de 7.5 metros, tomada en la cara inferior del último forjado. En el caso en el que la cubierta de las viviendas se ejecute mediante forjado inclinado, éste no superará los 3.5 metros por encima de la cara superior del último forjado.

Artículo 61. - Las únicas construcciones por encima de la altura máxima de cornisa que se podrán admitir, tendrán un máximo de 3 metros sobre la altura de cornisa y una distancia mínima al plano de fachada de 4 metros, ocupando un máximo del 20% de la superficie de la última planta. También se permitirán elementos decorativos que no sobrepasen en ningún caso los 1.5 metros sobre la altura de la cornisa, a excepción de elementos de cerrajería o que sean imprescindibles para el correcto funcionamiento del edificio, tales como chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción, paneles de energía solar, etc.

Artículo 62. – La altura libre mínima, medida de suelo a techo, será de 2.70 metros.

Artículo 63. - La ocupación máxima se establece en el 70% de la superficie de la parcela.

#### CAPITULO III. - NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN. VIVIENDA COLECTIVA.

Artículo 64. - La tipología es la de bloque de vivienda colectiva, ya sea en manzana cerrada con patio interior o en bloques exentos.

Artículo 65. - El uso cualificado es el de residencial. Se considera como uso compatible el de comercial en planta baja, despacho profesional y oficina.

Si en la parcela quedasen espacios libres, se permiten los usos lúdicos de apoyo a las viviendas como piscinas, pistas deportivas y juegos de niños y sus construcciones auxiliares necesarias. En planta sótano se permite el uso de garaje, trasteros, almacenes e instalaciones del edificio, así como otros usos de apoyo al comercial de planta baja en caso de existir éste.

Artículo 66. - La edificabilidad máxima viene expresada en m2techo en el plano O.R.1 para cada manzana.

Artículo 67. – El número máximo de plantas permitido es de cinco, baja más cuatro, y la altura máxima permitida es de 17,50 metros, tomada en la cara inferior del último forjado. En el caso en el que la cubierta de las viviendas se ejecute mediante forjado inclinado, éste no superará los 3,50 metros por encima de la cara superior del último forjado.

Artículo 68. - Las únicas construcciones por encima de la altura máxima de cornisa sólo se admitirán construcciones destinadas a instalaciones y servicios del edificio. También se permitirán elementos decorativos que no sobrepasen en ningún caso los 1,5 metros sobre la altura de cornisa, a excepción de elementos de cerrajería o que sean imprescindibles para el correcto funcionamiento del edificio, tales como chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción, paneles de energía solar, etc.

Artículo 69. – La altura libre mínima, medida de suelo a techo, será de 2.70 metros.

Artículo 70. - La ocupación máxima de este tipo de edificación en altura no excederá del 30% de la superficie de la parcela.

Artículo 71.- En el caso de tipología de manzana cerrada, la edificación se alineará a viario, o podrá retranquearse siempre que se hagan por fachadas completas. Se permite la tipología de bloques exentos, siempre que se respete una distancia mínima de 7 metros entre ellos.

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

Fuera de la alineación de la manzana y sin computar como ocupación, se adm volados en fachada debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura y sobresalir como máximo 150 cm.

#### CAPITULO IV. – NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN. USO COMERCIAL.

Artículo 72. - La tipología es la de bloque en manzana cerrada o de bloque exento.

Artículo 73. - El uso cualificado es el de Comercial, entendiendo como tal el de comercio, hospedaje, espectáculos, actividades financieras y en general cualquier otra asimilable a la prestación de servicios según establece el Art. 27 de las presentes normas. Queda expresamente prohibido el uso residencial.

Artículo 74. - La línea de edificación será libre respecto a la alineación exterior y respecto a los linderos laterales de la parcela.

En caso de agrupaciones de locales cuya superficie edificada total mayor de 2500 m<sup>2</sup> útiles, la disposición de la edificación vendrá definida para cada manzana mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento adecuado, si no es un proyecto único para toda la manzana.

Artículo 75. - - La edificabilidad máxima viene expresada en m2techo en el plano O.R.1 para cada manzana.

Artículo 76. - El número máximo de plantas permitido es de dos, baja más primera, no superando los 16 metros de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de la fachada. Por encima de la planta primera sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el Art. 24 de las presentes Normas.

Artículo 77. – La altura libre mínima, medida de suelo a techo, será de 3 metros para comercio y de 2.70 metros en el caso de oficinas.

Artículo 78. - La ocupación máxima es del 80% de la superficie de la parcela.

Artículo 79. - La parcela mínima se establece en 250 m2 con frente a viario no inferior a 10 metros y máxima de 20000 m2.

Artículo 80. - Construcciones bajo rasante. La superficie construida bajo rasante destinadas a aparcamientos, instalaciones o trasteros exclusivamente no computará a efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

#### CAPITULO V. – NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN. EQUIPAMIENTOS.

#### Artículo 81. - Uso Dotacional

- 1. Ámbito de aplicación. Es el recogido con esta denominación en el plano de zonificación.
- 2. Usos característicos: Equipamiento público.
- 3. Usos pormenorizados determinados. Los establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, aprobado definitivamente por la CTOTU, en fecha 20 de abril de 2007, con texto refundido aprobado por el mismo órgano con fecha de 17 de septiembre de 2007.
- 4. Tipología edificatoria: Edificación adosada ó aislada.
- 5. Altura máxima: 11 m. y tres plantas.
- 6. Ocupación máxima de parcela para equipamiento educativo se establece en un 50% y para el deportivo un 60%.
- 7. Para lo no especificado, nos remitimos a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, aprobado definitivamente por la CTOTU, en fecha 20 de abril de 2007, con texto refundido aprobado por el mismo órgano con fecha de 17 de septiembre de 2007.

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº .614/2022, DE 11 DE MAYO DE 2022 OBACION INICIAL

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682 de Electrónica: https://carpe digo seguro del documento:

PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO

#### Artículo 82. – Uso Áreas Libres.

- 1. Ámbito de aplicación. Es el recogido con esta denominación en el plano de zonificación.
- Usos característicos: Áreas libres y zonas verdes de dominio y uso públicos.
- 3. Se distingue entre parque urbano y áreas de juegos para niños, de acuerdo con el articulo 45.1.c) del Reglamento de Planeamiento y los artículos 3 y 10 de su Anexo.

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

#### Artículo 83. - Red viaria.

- 1. Ámbito de aplicación. Es el recogido con la denominación "viario y aparcamiento" en el plano de zonificación.
- Usos pormenorizados. Viarios rodados y peatonales, aparcamientos públicos, y carril-bici.

#### TITULO V: GESTIÓN URBANÍSTICA

#### Capitulo I. Sistema de Actuación

Artículo 84. - El sistema de actuación en la única Unidad de Ejecución delimitada en el presente Modificado del Plan Parcial será el de Compensación.

Se deberá redactar un Modificado Proyecto de Reparcelación 2022 y un Modificado Proyecto de Urbanización para la ejecución material de las obras de urbanización.

#### Capitulo II. Conservación de la Urbanización.

Artículo 85. - Los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de ejecución, quedarán en la obligación de conservar y mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos hasta tanto sean recepcionadas definitivamente por el Ecxmo. Ayuntamiento de La Rinconada.

#### El Arquitecto



fdo.: Fco. Javier Fernández M.

S

\*

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 1.614/2022, DE 11 DE MAYO DE 2022 ROBACION INICIAL

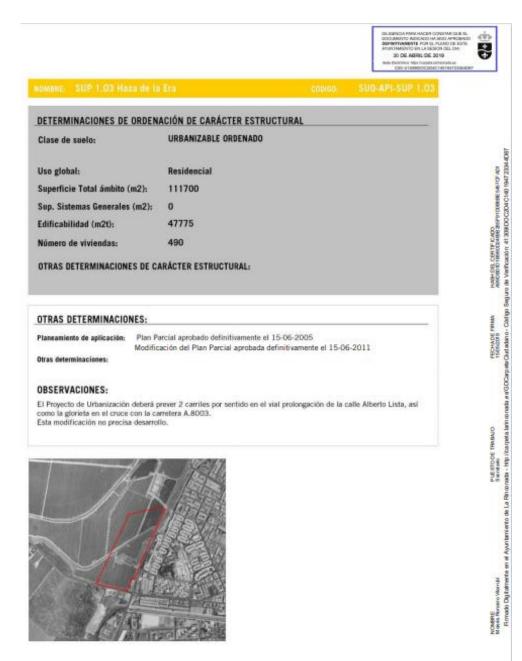
CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

#### **RESUMEN EJECUTIVO**

#### **MEMORIA DE INFORMACION**

El Plan General vigente de La Rinconada, ha incluido como SUELO URBANIZABLE ORDENADO, el Plan Parcial S.U.P. 1.03 "HAZA DE LA ERA", dentro de las Áreas de Planeamiento Incorporado, con la denominación SUO-API-SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA", con los usos del documento del Plan Parcial aprobado definitivamente:

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022



FICHA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL VIGENTE

S

\*

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

A continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la ordenación pormenorizada recognidado de la continuación se reproduce la continuación se reproduce la continuación se reproduce la continuación de l Modificado del Plan Parcial aprobado en 2011 y que sirve de base para la presente

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022



#### ORDENACION URBANISTICA DEL MODIFICADO PLAN PARCIAL 2011

TRAMA	PARCELA	US0	SUP. SUELO (M2)	EDIF. MAX (M2)	Nº MAX. VIV.	COEF.	U.A.
The state of	MI	RESIDENCIAL	5343.44	5335.64	59		5335.64
	M2	(VIV. LIBRE)	4183.24	4692.00	50	10	4692.00
	M3		4183.24	4692.00	50		4692.00
	M4	RESIDENCIAL VPO	4660.03	6168.64	71	0.9	5551.77
	M5	THE STATE OF THE S	2948.62	5882.50	65	0.9	5294.25
-	M6		5892.90	5923.03	66		5923.03
The same	M7	RESIDENCIAL (VIV. LIBRE)	5814.98	5838.54	65	1	5838.54
THE .	M8	N. 10. Sec. 20	5708.58	5742.65	64	7. * 1	5742.65
	M9	The second second	2409.94	1500.00		111	1650.00
	MIO	COMERCIAL	4000.00	2000.00	122	1.1	2200.00
TOTAL			45144.97	47775.00	490	1.	46919.88
	Z.V.I-A	JARDINES	2207.90	HIO HOUSE	100000		37370300000
	Z.V.I-a	JARDINES	2207.90				
	Z.V.I-c	JARDINES	5742.06	1			
	Z.V.2-A	ZONA DE JUEGOS	114.95				
	Z.V.2-B	ZONA DE JUEGOS	706.59				
	Z.V.2-c	ZONA DE JUEGOS	887.38				
	Z.V.2-D	ZONA DE JUEGOS	1006.65				
	Z.V.2-E	ZONA DE JUEGOS	39.09	1			
	Z.V.2-F	ZONA DE JUEGOS	3184.68				
	Z.V.2-G	ZONA DE JUEGOS	576.69				
OTAL Z.V	(.		16673-89	1			
	S.I.P.S. (C)	COMERCIAL	490.00				
	S.I.P.S. (S-I)	SOCIAL	1450.32				
	S.I.P.S. (S-2)	SOCIAL	1914.90				
	DOTACIONAL	DOCENTE	5959.08				
	DOTACIONAL	DEPORTIVO	2940.00				
OTAL EQUIP			12754.30	1			
OTAL DOT.			29428.19	1			
/IARIO Y A	PARCAMIENTO	576 PLAZAS LIBRES	37140.84	1			
TOTAL			11714.00	5			

SUPERFICIE DE INTERVENCION FUERA DEL AREA DE ACTUACION IMPUESTA POR EL PLANEAMIENTO GENERAL. INTERVENCION EXTERIOR 1 SUP: 275,15 M2 INTERVENCION EXTERIOR 2 SUP: 531,60 M2

#### CUADRO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE LAS MANZANAS EXISTENTES EN LA ORDENACION URBANISTICA DEL MODIFICADO PLAN PARCIAL 2011

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

MEMORIA DE ORDENACION

#### JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La modificación planteada parte de la base de una nueva concepción de las manzanas diseñadas, reformándolas para obtener una mayor dimensión de las mismas, de manera que puedan tener cabida tanto la tipología de vivienda unifamiliar en todas sus variantes, como la vivienda plurifamiliar, ya sea en manzana cerrada o en edificación exenta.

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

La modificación no cambia el número de viviendas, ni la edificabilidad máxima. No cambia, usos ni tipologías respecto a lo previsto en el documento original.

La modificación tiene su origen en ajustes en materia de ordenación viaria derivados de los siguientes factores:

- Conformación de macro manzanas residenciales por unión de 2 de ellas y eliminación de pequeños viarios de tráfico rodados innecesarios. Se pasa de 6
- Permitir en las nuevas grandes-manzanas la dotación de zonas deportivas, zonas ajardinadas y áreas peatonales interiores y se reordena la volumetría para permitir estos espacios de forma más armónica.
- Atender una demanda derivada de las circunstancias sociales actuales, que exige mayores espacios interiores de las manzanas.
- Sustitución de viarios convencionales por viarios de plataforma única con protagonismo peatonal., para ajustar este sector al modelo de movilidad urbana actual.
- Incorporación de un carril-bici que circunvalará el sector por todos sus límites, y se unirá con el carril-bici existente, en el casco urbano, y con el previsto en el nuevo viario previsto en el noroeste que unirá el sector con el Pago de Enmedio.
- Incorporación de una nueva rotonda en lugar de cruce como estaba previsto en el PGOU a requerimiento del departamento de Carreteras de la Junta de Andalucía, que, aunque se trata de una conexión exterior, en el límite del sector requiere de algunos ajustes pequeños en el viario y zonas verdes aledañas.

#### MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO

El presente Modificado del Plan Parcial 2022, conlleva una reordenación completa de las manzanas por unión de 6 manzanas en tres grandes manzanas residenciales; elevándose la altura permitidas de IV plantas a V plantas en todas las manzanas de uso residencial, para reducir la superficie de ocupación y propiciar mayores espacios libres privados; eliminar pequeños viarios secundarios; introducir zonas interiores del sector en plataformas únicas semipeatonales; introducir recorridos de carril-bici; sin alterar los usos, ni las edificabilidades, ni el aprovechamiento urbanístico:

Una vez analizadas las modificaciones anteriores, la ordenación pormenorizada del sector en el presente Modificado del Plan Parcial 2022 queda como sigue:



**4**\*(3.

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

M 1+6   RESIDENCIAL   12.356,71   8+4   11.258,67   125,00   1,00   1			MAN	ZANAS LUCRA	TIVAS				
RESIDENCIAL M 2+7 VIVIENDAS LIBRES M 3+8 RESIDENCIAL VIVIENDAS LIBRES 10.876,58 B+4 10.434,65 114,00 1,00 1 M 4 RESIDENCIAL VIVIENDAS LIBRES 10.876,58 B+4 10.434,65 114,00 0,90  M 5 PROTECCION OFICIAL A 48,274,06 A 47,774,99 A 90,00 A 1,10  TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS  20NAS VERDES  Z.V. I-A JARDINES 2.207,90 2.V. I-B JARDINES 2.207,90 2.V. I-B JARDINES 2.207,90 2.V. I-B JARDINES 2.207,90 2.V. I-B JUEGOS 2.V. 2-B JUEGOS 2.V. 2-B JUEGOS 2.V. 2-B JUEGOS 2.V. 2-B JUEGOS 3.3375,95 JUEGOS TOTAL ZONAS VERDES  TOTAL DOTACIONES PUBLICAS SI.P.S. S. 2 SOCIAL SI.P.S. S. 2 SOCIAL JARS,17 DOTACIONES PUBLICAS DOCUMENTAL DOTACIONES PUBLICAS SUPERFICIE VIARIO V APARCAMIENTO SPUBLICAS SUPERFICIE VIARIO V APARCAMIENTO SPUBLICAS SUPERFICIE VIARIO V APARCAMIENTO SPUBLICOS  TOTAL SUPERFICIE DE INTERVENCION FUERA DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL IMPUESTA POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.	TRAMA	PARCELA	uso			D MAXIMA	MAXIMO DE	DE	APROVECHAMIENT URBANISTICO U.A.
M 2+7		M 1+6	RESIDENCIAL	12.356,71	B+4	11.258,67	125,00	1,00	11.258,6
M 3+8		M 2+7		10.982,88	B+4	10.530,54	115,00	1,00	10.530,5
M 4 VIVIENDAS 4.679,11 B+4 6.188,63 71,00 0,90 POTECION POPTICION COMERCIAL 6.410,00 B+1 3.500,00 1,110 POTAL MANZANAS LUCRATIVAS		M 3+8	LIBRES	10.876,58	B+4	10.434,65	114,00	1,00	10.434,6
M 5 OFICIAL 2.968,48 B+4 5.882,50 65,00 0,90  M 9+10 COMERCIAL 6.410,00 B+1 3.500,00 1,10  TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS   48.274,06 47.774,99 490,00 46  Z.V. I-A JARDINES 2.207,90 7 7 7 7 7 7 8 7 8 7 8 7 8 7 8 7 8 7 8		M 4	VIVIENDAS	4.679,41	B+4	6.168,63	71,00	0,90	5.551,7
TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS  48.274,06  48.274,06  47.774,99  490,00  460  2.V. I-A  JARDINES  2.207,90  2.V. I-B  JARDINES  2.207,90  2.V. I-C  JARDINES  5.820,19  2.V. 2-B  JUEGOS  2.V. 2-D  JUEGOS  2.V. 2-D  JUEGOS  2.V. 2-F  JUEGOS  2.V. 2-F  JUEGOS  2.V. 2-G  JUEGOS  2.V. 2-G  JUEGOS  2.V. 2-G  JUEGOS  564,00  TOTAL ZONAS VERDES  17.485,17  TOTAL DOTACIONES PUBLICAS  S.I.P.S. C.  COMERCIAL  490,00  S.I.P.S. 5-1  SOCIAL  1.450,32  S.I.P.S. 5-2  SOCIAL  DOTACIONAL  DOTACIONAL  DOCENTE  DOPORTIVO  2.940,00  TOTAL SIPS Y  DOTACIONAL  TOTAL SIPS Y  DOTACIONAL  DOPORTIVO  2.940,00  SUPERFICIE VIARIO Y  APARCAMIENTOS PUBLICOS  SUPERFICIE VIARIO Y  APARCAMIENTOS PUBLICOS  SUPERFICIE VIARIO Y  APARCAMIENTOS PUBLICOS  SUPERFICIE DE INTERVENCION FUERA DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL IMPUESTA POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.		M 5		2.968,48	B+4	5.882,50	65,00	0,90	5.294,2
Z.V. I-A		M 9+10	COMERCIAL	6.410,00	B+1	3.500,00		1,10	3.850,0
2.V. I-A	TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS			48.274,06		47.774,99	490,00		46.919,8
2.V. I-B				ZONAS VERDE	S				
Z.V. I-C		Z.V. I-A	JARDINES	2.207,90					
Z.V. 2-B		Z.V. I-B	JARDINES	2.207,90					
2.V. 2-B		Z.V. I-C	JARDINES	5.820,19					
2.V. 2-F		Z.V. 2-B		2.128,63					
Z.V. 2-F		Z.V. 2-D	JUEGOS	1.180,60					
TOTAL ZONAS VERDES		Z.V. 2-F	JUEGOS	3.375,95					
TOTAL DOTACIONES PUBLICAS		Z.V. 2-G		564,00					
S.I.P.S. C.   COMERCIAL   490,00		TOTAL ZONAS VERDES							
S.I.P.S. S-1   SOCIAL   1.450,32					UBLICAS				T .
S.I.P.S. S-2   SOCIAL   2.008,52									
DOTACIONAL  DOTACIONAL  DOCENTE  5.991,31  DEPORTIVO  2.940,00  TOTAL SIPS Y DOTACIONAL  12.880,15  TOTAL DOTACIONES PUBLICAS SUPERFICIE VARIO Y APARCAMIENTOS PUBLICOS  OTAL SUPERFICIE AMBITO PLAN PARCIAL  SUPERFICIE AMBITO PLAN PARCIAL  SUPERFICIE DE INTERVENCION FUERA DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL IMPUESTA POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.  BLORIETA SUR  1.733,79			550755075505						
DOTACIONAL  DEPORTIVO  2.940,00  TOTAL SIPS Y DOTACIONAL  12.880,15  TOTAL DOTACIONES PUBLICAS SUPERFICIE VIARIO Y APARCAMIENTOS PUBLICOS  TOTAL SUPERFICIE AMBITO PLAN PARCIAL  SUPERFICIE DE INTERVENCION FUERA DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL IMPUESTA POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.  SIGNIETA SUR  1.733,79		S.I.P.S. S-2	SOCIAL	2.008,52					
TOTAL SIPS Y DOTACIONAL 12.880,15  TOTAL DOTACIONES PUBLICAS SUPERFICIE VIARIO Y APARCAMIENTOS PUBLICOS  TOTAL SUPERFICIE AMBITO PLAN PARCIAL 109,912,74  SUPERFICIE DE INTERVENCION FUERA DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL IMPUESTA POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.  SLORIETA SUR 1.733,79		DOTACIONAL							
DOTACIONAL 12.880,15  TOTAL DOTACIONES PUBLICAS 30.365,32  SUPERFICIE VIARIO Y APARCAMIENTOS PUBLICOS  TOTAL SUPERFICIE AMBITO PLAN PARCIAL 109.912,74  SUPERFICIE DE INTERVENCION FUERA DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL IMPUESTA POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.  SLORIETA SUR 1.733,79		TOTAL SIDS V	DEPORTIVO	2.940,00					
SUPERFICIE VIARIO Y APARCAMIENTOS PUBLICOS  TOTAL SUPERFICIE AMBITO PLAN PARCIAL  SUPERFICIE DE INTERVENCION FUERA DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL IMPUESTA POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.  SLORIETA SUR  1.733,79				12.880,15					
APARCAMIENTOS PUBLICOS  TOTAL SUPERFICIE AMBITO PLAN PARCIAL  SUPERFICIE DE INTERVENCION FUERA DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL IMPUESTA POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.  SLORIETA SUR  1.733,79				30.365,32					
SUPERFICIE DE INTERVENCION FUERA DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL IMPUESTA POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.  SLORIETA SUR  1.733,79				31.273,36					
SLORIETA SUR 1.733,79	TOTAL SUPERFICIE AMBITO PLAN PA	RCIAL		109.912,74					
	SUPERFICIE DE IN	TERVENCION FUER	A DEL AMBITO	DEL PLAN PA	RCIAL IMP	UESTA POR EI	PLANEAM	IENTO GENER	AL.
TOTAL SUPERFICIE FUERA AMBITO 2.373,13	1.0. N. 1961. S. A. N. 17. R. 1971. A. 1971. N. 1982. S. 1971. C. 1971. S.			101 (0.000)					



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

ARGUMENTOS PARA NO SOMETER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDEN ACES (14) 309 IDOC 2416916D127779B4682 PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL AL TRAMITE DE EVALUCION AMBIEN Sede Electronico de l'occ

En el momento de aprobación del PGOU que da legitimidad para el desarrollo de este Sector, la legislación vigente en materia ambiental (ley 6/1994) exigía el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental que se sustanció en el expediente del PGOU, incorporándose la resolución final favorable y los condicionantes que se incluyeron en la dicha resolución Ambiental, dentro de la normativa y planos del PGOU.

En el momento de aprobación del Plan Parcial la EIA no era exigible a este documento, si bien, sí que lo fue al Proyecto de Urbanización que se aprobó en 2011. No obstante dado el tiempo transcurrido, en 2021 se ha retramitado la misma y se ha obtenido la AAU favorable.

En la medida en que el proyecto de urbanización se ha sometido al trámite de AAU podemos entender que los efectos previstos en la zona de influencia sí se han evaluado tanto en lo relativo a los usos (desde el PGOU) como en lo relativo a las obras (desde la AAU).

Se puede entender, por lo anteriormente expuesto, que la modificación de la ordenación pormenorizada que se plantea en el sector SUO API SUP1.03 no requiere un trámite específico de EA estratégica de acuerdo con lo establecido en el artículo 40. 4 de la ley GICA y, por referencia, en el artículo 5 de la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental Estatal:

Artículo 40.4 Ley GICA

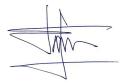
- ". Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:
- b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Artículo 5.2.f) Ley Evaluación Ambiental

f) "Modificaciones menores": cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

#### JUSTIFICACION DEL AUMENTO DE ALTURAS PROPUESTO

En cuanto a la modificación de las alturas que se propone con esta modificación, ésta consiste más bien en una homogenización de alturas. Actualmente se permite una altura máxima en viviendas plurifamiliares en cuatro plantas (PB+3) más ático, lo que en definitiva son cinco plantas, y con la modificación se propone una altura máxima de cinco plantas (PB+4), sin posibilidad de construcciones por encima de esta altura. Esta modificación homogeniza en alturas con las permitidas en las nuevas zonas urbanizadas próximas, como la de Pago de Enmedio, y permite liberar más suelo para espacios libres en la parcela. Dada la edificabilidad que tiene asignado el sector, y que no se modifica, se garantiza además que no se pueda colmatar todas las manzanas con edificaciones a la altura máxima permitida, ya que se excedería de la edificabilidad permitida. Se estima que como máximo se pueda colmatar entre un 40 y 50 % del perímetro de las manzanas con edificaciones de esta altura.

#### El Arquitecto



fdo.: Fco. Javier Fernández M.



POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

# **PLANOS DE INFORMACION**

I-01 SITUACION AMBITO PLAN PARCIAL

I-02 TOPOGRAFIA ACTUAL

I-03 CONSIDERACIONES URBANISTICAS REFORMADO PLAN PARCIAL 2011

I-04 ORDENACION DE LAS EDIFICACIOJNES, ALINEACIONES REF. P.P.2011

I-05 VIARIO. SECCIONES DEL VIARIO REF. P.P.2011

I-06 TOPOGRAFIA MODIFICADA REF. P.P.2011

I-07 PERFILES DEL VIARIO MODIFICADO REF. P.P.2011

I-08 CONEXIONES DE SERVICIOS URBANISTICOS MODIFICADAS REF. P.P.2011

I-09 INSTALACIONES ELECTRICAS MEDIA TENSION REF. P.P.2011

I-10 INSTALACIONES ELECTRICAS BAJA TENSION REF. P.P.2011

I-11 INSTALACIONES ELECTRICAS ALUMBRADO PUBLICO REF. P.P.2011

I-12 INSTALACIONES ABASTECIMIENTO DE AGUA REF. P.P.2011

I-13 INSTALACIONES SANEAMINTO DE AGUAS PLUVIALES REF. P.P.2011

I-14 INSTALACIONES SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES REF. P.P.2011

I-15 INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES REF. P.P.2011

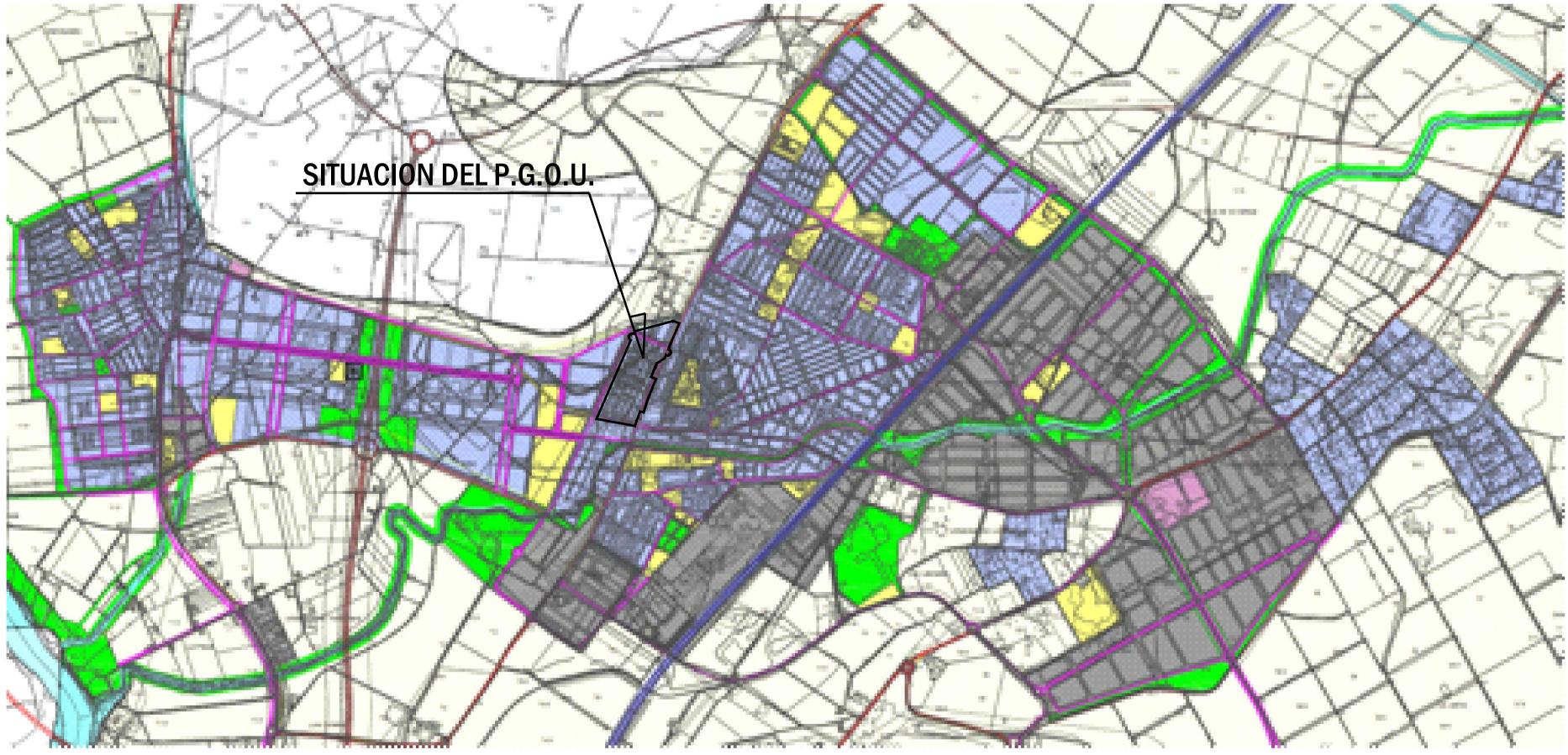
I-16 INSTALACIONES DE GAS NATURAL REF. P.P.2011

I-17 PLAN DE ETAPAS REF. P.P.2011



CSV:41309IDOC2416916D127779B4682



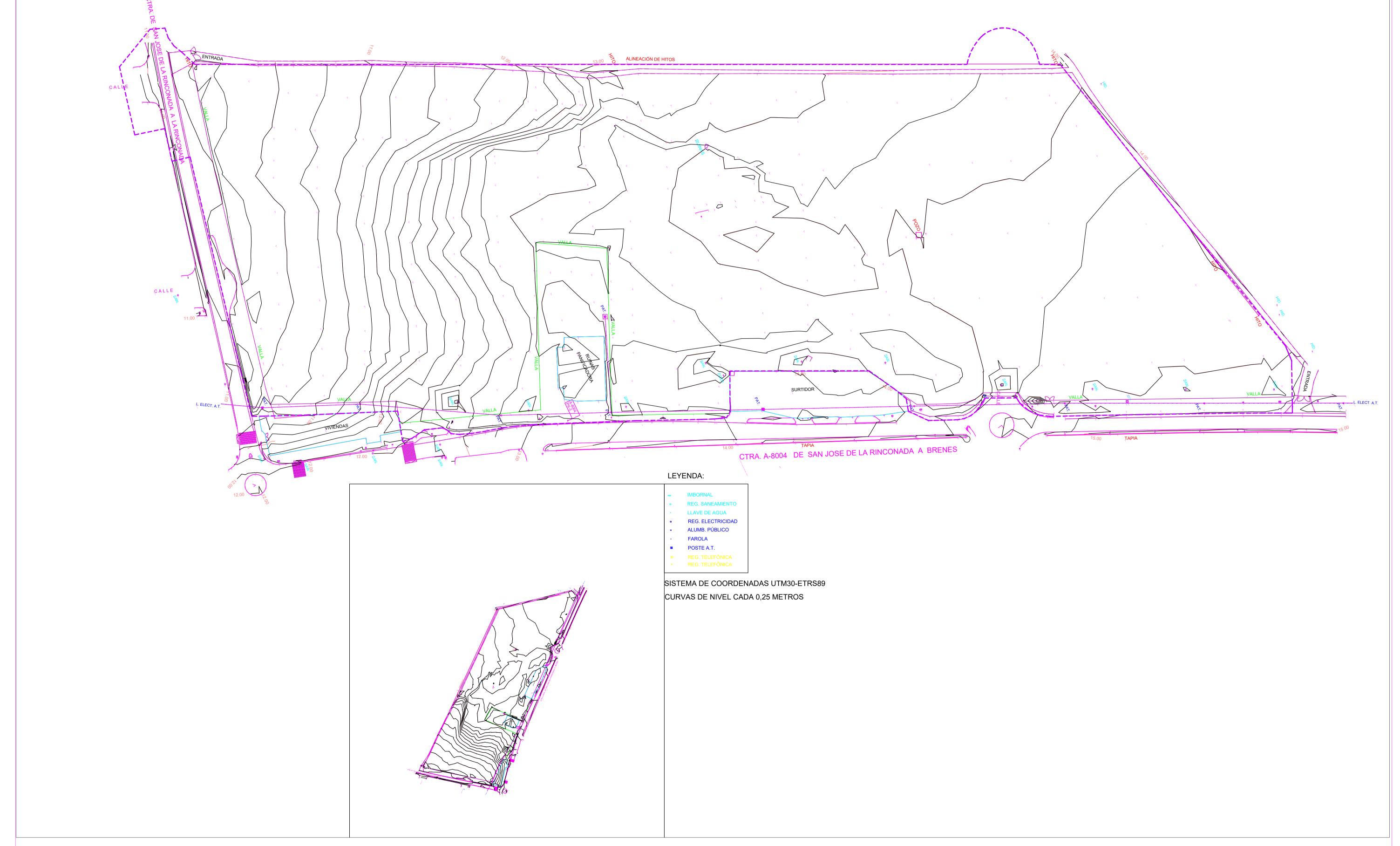


PLANOS DE SITUACION

-01

PLANO DE SITUACION. PLANO DE SITUACION EN EL PLANEAMIENTO GENERAL

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682 Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarp



TOPOGRAFIA ACTUAL
TOPOGRAFIA ACTUAL

ODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

T-02

MENTO Ogrania Major Www.harnconda.es

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL	MODIFICADO PLAN PARCIAL	"HAZA DE LA ERA" S.U.P. 1.03

lee
SITUACIÓN. ESCALA 1/5000

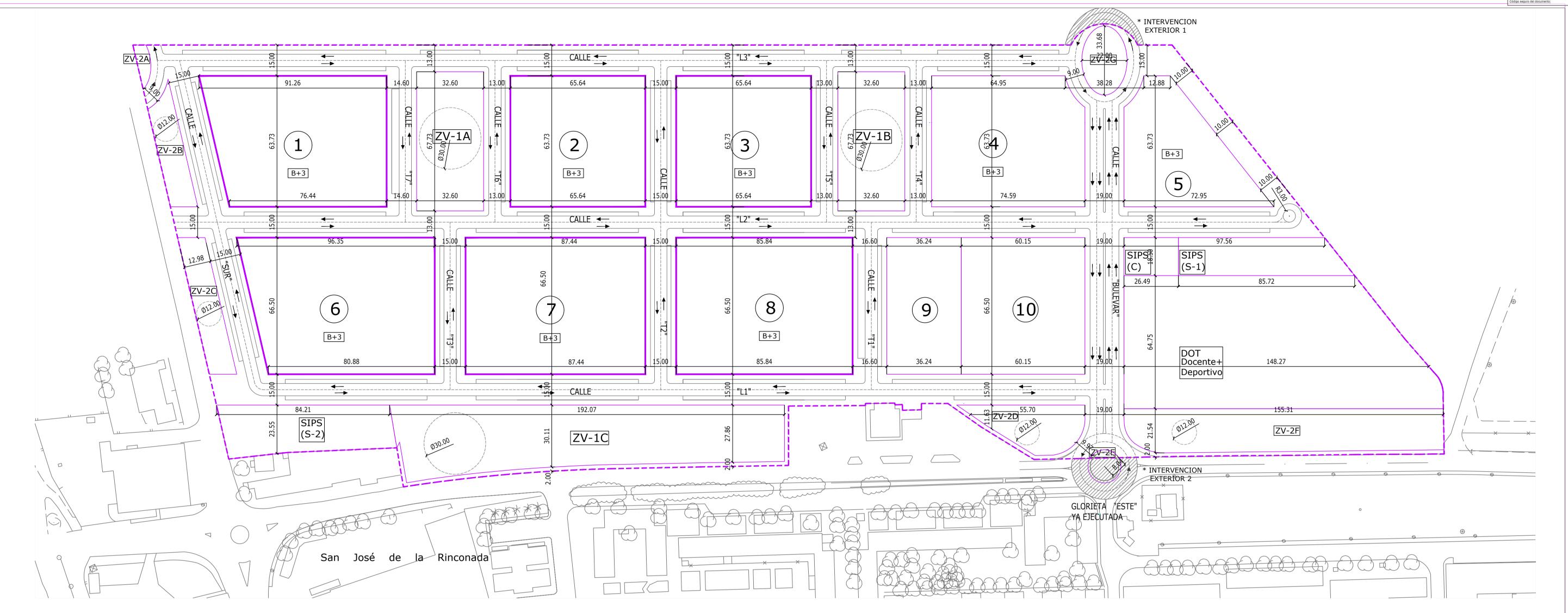
TRAMA	PARCELA	USO	SUP. SUELO (M2)	EDIF. MAX (M2)	Nº MAX. VIV.	COEF.	U.A.
	MI	RESIDENCIAL	5343.44	5335.64	59		5335.64
	M2	(VIV. LIBRE)	4183.24	4692.00	50		4692.00
	M3		4183.24	4692.00	50		4692.00
	M4	RESIDENCIAL VPO	4660.03	6168.64	71	0.9	5551.77
	M5	NEODETTOINE TO	2948.62	5882.50	65	0.9	5294.25
	M6	Deciperation	5892.90	5923.03	66		5923.03
	M7	RESIDENCIAL (VIV. LIBRE)	5814.98	5838.54	65		5838.54
	M8	(,,,,	5708.58	5742.65	64		5742.65
	M9	COMEDOIAL	2409.94	1500.00		1.1	1650.00
	MIO	COMERCIAL	4000.00	2000.00			2200.00
TOTAL			45144.97	47775.00	490		46919.88
	Z.V.I-A	JARDINES	2207.90				
	Z.V.I-B	JARDINES	2207.90				
	Z.V.I-c	JARDINES	5742.06				
	Z.V.2-A	ZONA DE JUEGOS	114.95	1			
	Z.V.2-B	Zona de juegos	706.59	]			
	Z.V.2-c	ZONA DE JUEGOS	887.38	]			
	Z.V.2-D	ZONA DE JUEGOS	1006.65				
	Z.V.2-E	ZONA DE JUEGOS	39.09	]			
	Z.V.2-F	ZONA DE JUEGOS	3184.68				
	Z.V.2-G	ZONA DE JUEGOS	576.69				
TOTAL Z.V.			16673.89	]			
	S.I.P.S. (C)	COMERCIAL	490.00				
	S.I.P.S. (S-I)	SOCIAL	1450.32				
	S.I.P.S. (S-2)	SOCIAL	1914.90				
	DOTACIONAL	Docente	5959.08				
	DOTACIONAL	DEPORTIVO	2940.00				
TOTAL EQUIP.			12754.30				
TOTAL DOT.			29428.19	]			
VIARIO Y A	PARCAMIENTO	576 PLAZAS LIBRES	37140.84				
TOTAL			111714.00				

\* SUPERFICIE DE INTERVENCION FUERA DEL AREA DE ACTUACION IMPUESTA POR EL PLANEAMIENTO GENERAL. \* INTERVENCION EXTERIOR 1 SUP: 275,15 M2

\* INTERVENCION EXTERIOR 2 SUP: 531,60 M2

**CONSIDERACIONES URBANISTICAS P.P. 2011** 

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCa





## LEYENDA

DELIMITACIÓN DEL SECTOR S.U.P. 1.03

Nº DE MANZANA

ALINEACIÓN DE LA EDIFICACION

ALINEACIÓN LIBRE

B+3

ALTURA DE LA EDIFICACION

ORDENACION DE LAS EDIFICACIONES. ALINEACIONES DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2011

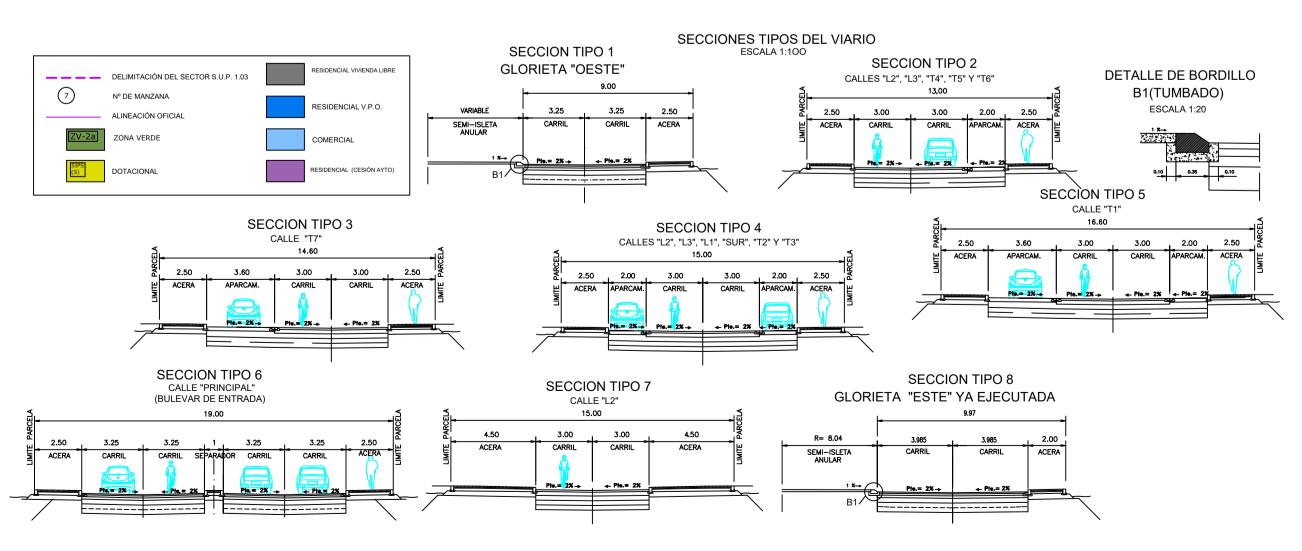
**ALINEACIONES P.P. 2011** 

I-04

Nobacion de Sul

DILIGENCIA POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº





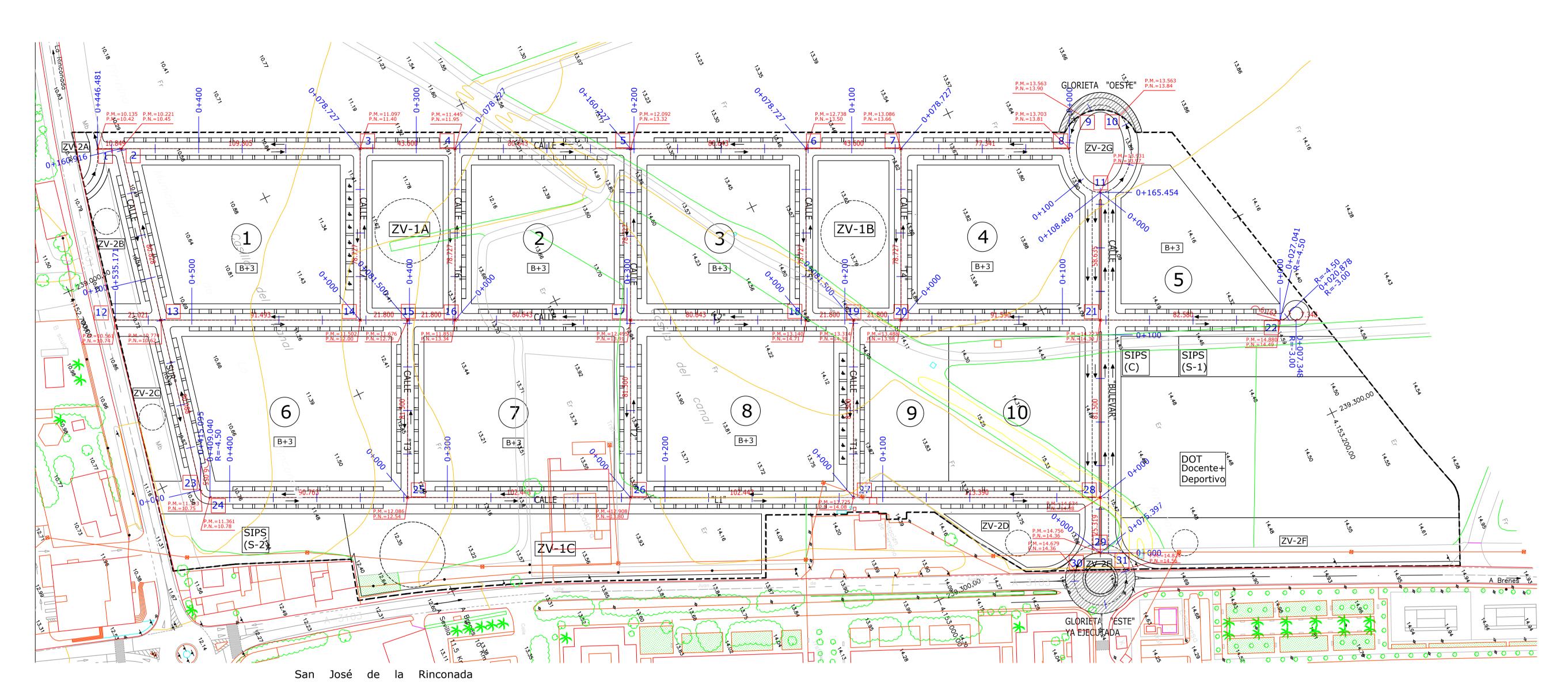


RED VIARIA. SECCIONES TIPO VIARIO DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2011

\* A superinconada

RED VIARIA P.P. 2011

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº





TRAMOS	LONGITUD (m)	COTAS MODIFICADAS	PENDIENTE %
1 al 2	10.849	10.135 - 10.221	0.80
2 al 3	109.805	10.221 - 11.097	0.80
3 al 4	43.600	11.097 – 11.445	0.80
4 al 5	80.643	11.445 – 12.092	0.80
5 al 6	80.643	12.092 - 112.738	0.80
6 al 7	43.600	12.738 – 13.086	0.80
7 al 8	77.341	13.086 - 13.073	0.80
12 al 13	21.021	10.561 – 10.774	0.80
13 al 14	91.493	10.774 - 11.502	0.80
14 al 15	21.800	11.502 – 11.676	0.80
15 al 16	21.800	11.676 – 11.851	0.80
16 al 17	80.643	11.851 – 12.495	0.80
17 al 18	80.643	12.495 - 13.140	0.80
18 al 19	21.800	13.140 – 13.314	0.80
19 al 20	21.800	13.314 – 13.488	0.80
20 al 21	91.590	13.488 - 14.223	0.80
21 al 22	82.580	14.223 - 14.880	0.80
23 al 24	6.055	11.313 – 11.361	0.80
24 al 25	90.763	11.361 – 12.086	0.80
25 al 26	102.443	12.086 - 12.908	0.80
26 al 27	102.443	12.908 - 13.725	0.80
27 al 28	113.390	13.725 - 14.634	0.80

### VIARIOS VERTICALES

TRAMOS	LONGITUD (m)	COTAS MODIFICADAS	PENDIENTE %
2 al 13	80.828	10.221 – 10.774	0.68
13 al 23	80.088	10.774 – 11.313	0.67
3 al 14	78.727	11.097 – 11.502	0.51
4 al 16	78.727	11.445 — 11.851	0.50
15 al 25	81.500	11.676 – 12.086	0.50
5 al 17	78.727	12.092 – 12.495	0.50
17 al 26	81.500	12.495 — 12.908	0.50
6 al 18	78.727	12.738 – 13.140	0.50
7 al 20	78.727	13.086 – 13.488	0.50
19 al 27	81.500	13.314 – 13.725	0.50
11 al 21	58.635	13.931 – 14.223	0.50
21 al 28	81.500	14.223 — 14.634	0.50
28 al 29	25.319	14.634 — 14.756	0.50
			•

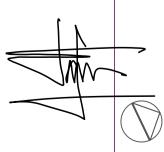
### VIARIOS ROTONDAS

VIANIOSIN	01011045		
TRAMOS	LONGITUD (m)	COTAS MODIFICADAS	PENDIENTE %
8 al 9	16.596	13.703 – 13.563	0.84
9/01/10/	27.223	///////////////////////////////////////	0,84
10 al 11	43.532	13.563 — 13.931	0.84
11 al 8	27.117	13.931 – 13.703	0.84
29 al 30	15.018	14.756 – 14.679	0.50
30/a1/31/	46.085	///////////////////////////////////////	0,50
31 al 29	14.294	14.824 – 14.756	0.50

## **PERFILES**

PUNTOS	PERFILES	PUNTOS	PERFILES
1	P.M.= 10.135 P.N.= 10.42	21	P.M.= 14.223 P.N.= 14.30
2	P.M.= 10.221 P.N.= 10.45	22	P.M.= 14.880 P.N.= 14.49
3	P.M.= 11.097 P.N.= 11.40	23	P.M.= 11.313 P.N.= 10.75
4	P.M.= 11.445 P.N.= 11.95	24	P.M.= 11.361 P.N.= 10.78
5	P.M.= 12.092 P.N.= 13.32 P.M.= 12.738	25	P.M.= 12.086 P.N.= 12.54 P.M.= 12.908
6	P.M.= 12.736 P.N.= 13.50 P.M.= 13.086	26	P.M.= 12.908 P.N.= 13.80 P.M.= 13.725
7	P.N.= 13.66 P.M.= 13.703	27	P.N.= 14.08 P.M.= 14.634
8	P.N.= 13.763 P.N.= 13.81 P.M.= 13.563	28	P.N.= 14.98 P.M.= 14.756
9	P.N.= 13.90 P.M.= 13.563	29	P.N.= 14.36 P.M.= 14.679
10	P.N.= 13.84 P.M.= 13.931	30 31	P.N.= 14.36 P.M.= 14.824
11	P.N.= 13.97 P.M.= 10.561	31	P.N.= 14.56
12 13	P.N.= 10.74 P.M.= 10.774		
13	P.N.= 10.62 P.M.= 11.502		
15	P.N.= 12.00 P.M.= 11.676		
	P.N.= 12.79 P.M.= 11.851		
16 17	P.N.= 13.34 P.M.= 12.495		
	P.N.= 13.91 P.M.= 13.140		
18	P.N.= 14.71 P.M.= 13.314		
19	P.N.= 14.39 P.M.= 13.488		
20	P.N.= 13.98		

\* INTERVENCION EXTERIOR 1 Y 2

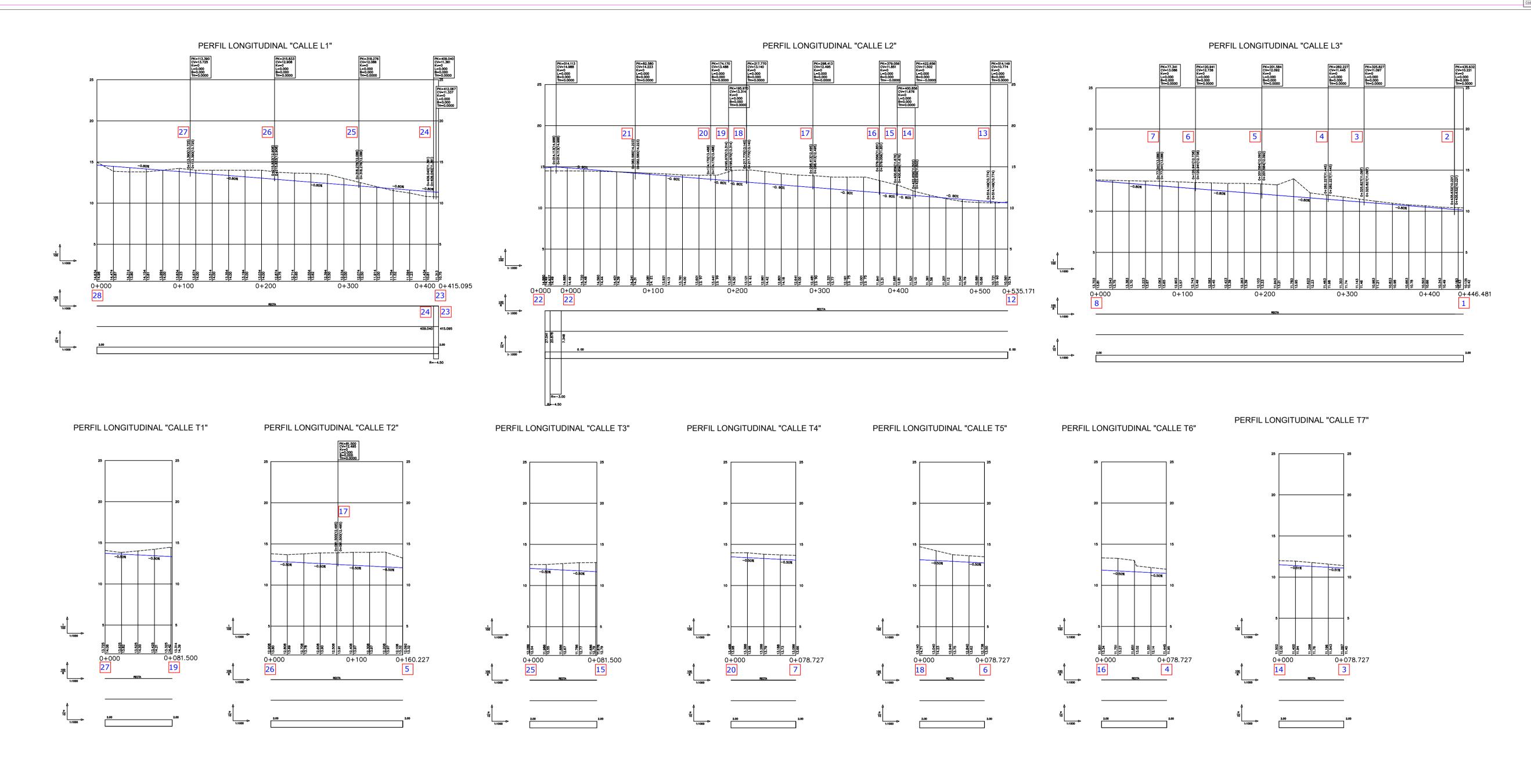


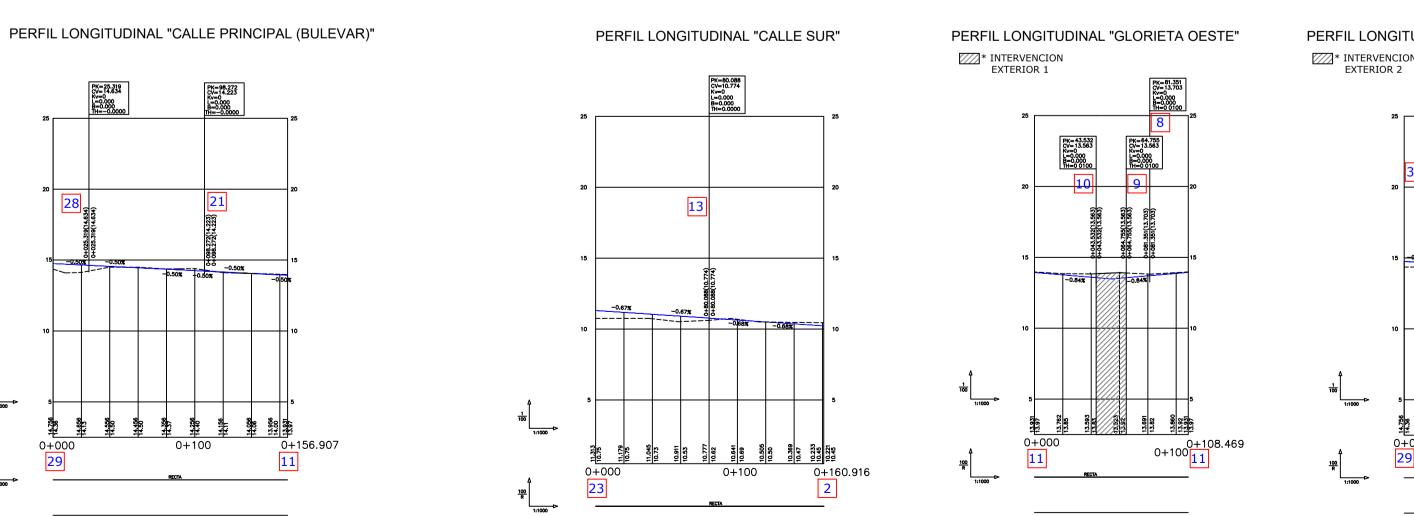
RED VIARIA. TOPOGRAFIA REFORMADA. REPLANTEO. DEL PLAN PARCIAL 2011

DIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

**TOPOGRAFIA REFORMADA P.P. 2011** 

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682 <u>Sede Electrónica:</u> https://carpeta.larinconada.es/GDC





DIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

PERFIL MODIFICADO DEL TERRENO
PERFIL NATURAL DEL TERRENO

RED VIARIA. TOPOGRAFIA REFORMADA. PERFILES DEL PLAN PARCIAL 2011

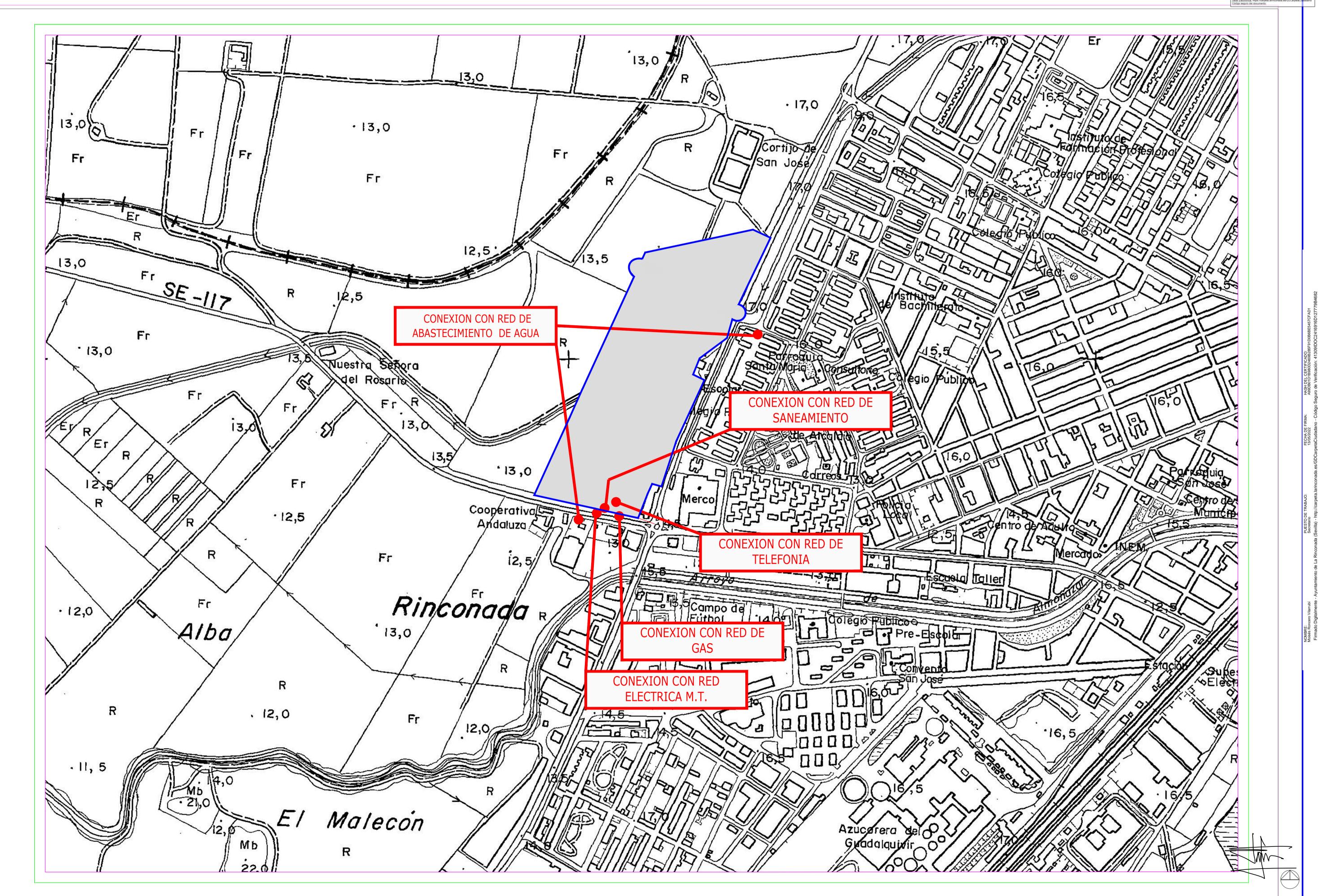
PERFILES DEL VIARIO REFORMADOS P.P. 2011

T 0

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682



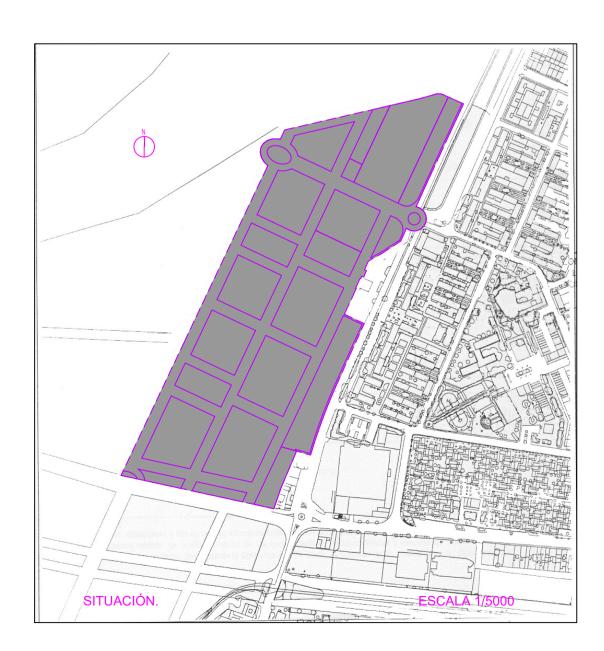
ONEXIONES DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS MODIFICADAS DEL PLAN PARCIAL 2011

DIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

CONEXIONES SERVICIOS URBANISTICOS P.P. 2011

CSV:41309IDOC2416916D127779B468







CENTRO DE TRANSFORMACION

— RED MEDIA TENSION

- POSTE EXISTENTE
- POSTE EXISTENTE A ELIMINAR
- RED DE DISTRIBUCION EN MEDIA TENSION 15 Kv (3x150mm2) EXISTENTE

  RED DE DISTRIBUCION AEREA EN MEDIA TENSION 3x150mm2 A ELIMINAR

INSTALACIONES ELECTRICAS DE MEDIA TENSION DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2011

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

INSTALACIONES ELECTRICAS MEDIA TENSION P.P. 2011

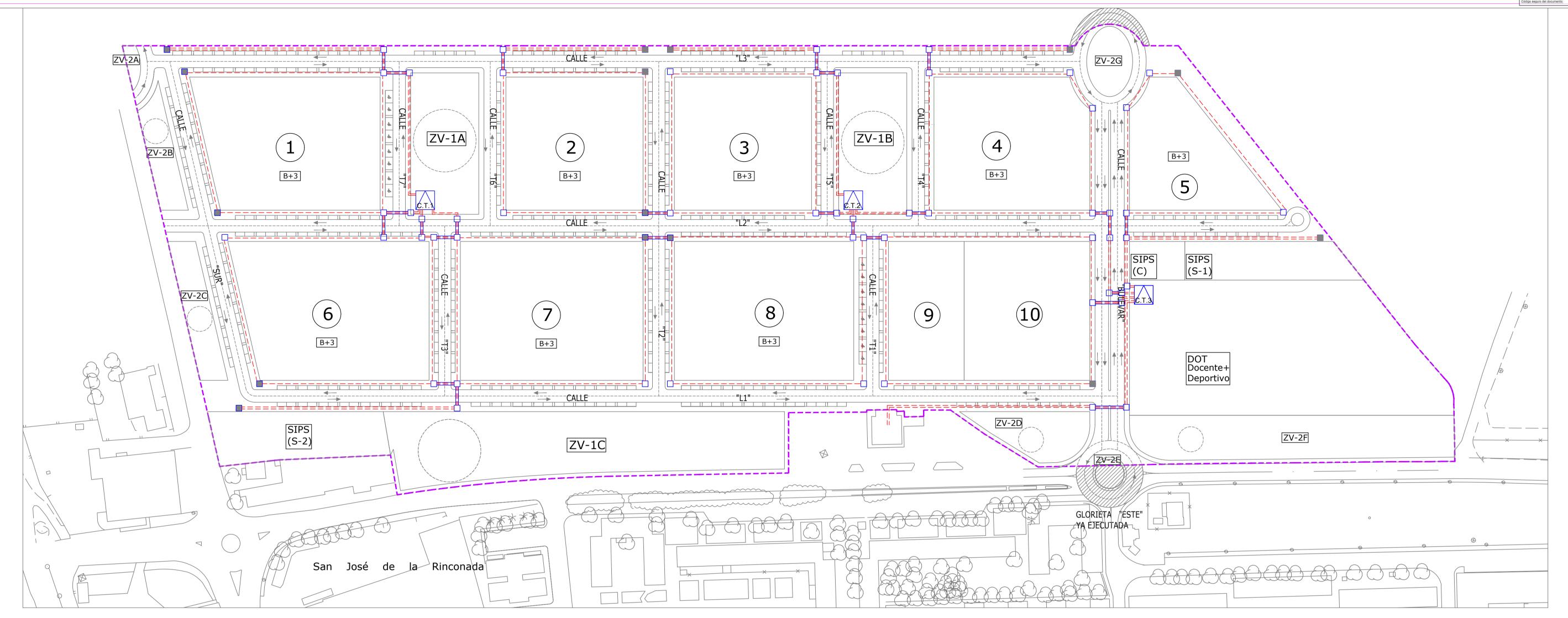
I-09

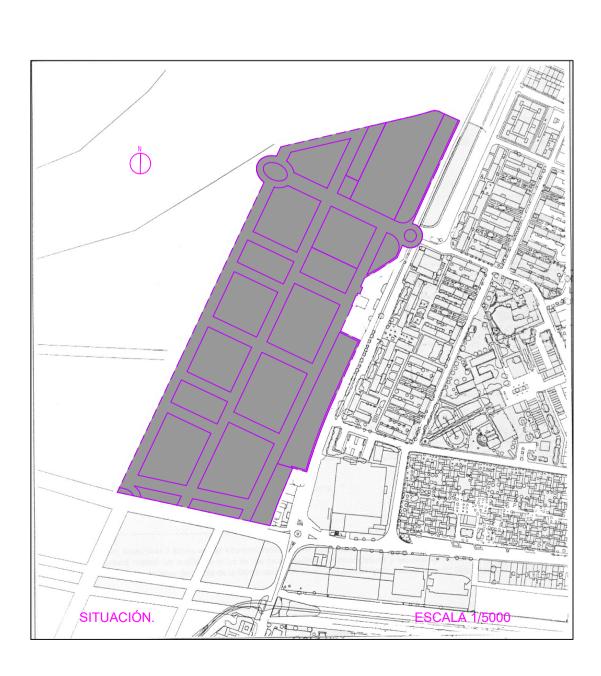
No bacion de

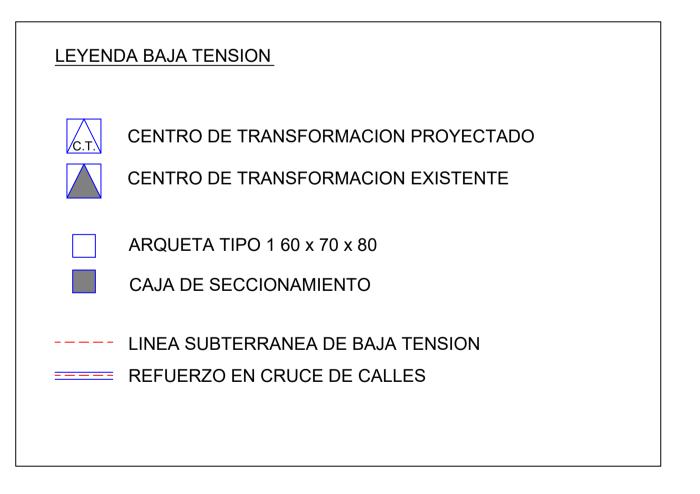
Nº EX

ARQUITECTO: F. JAVIER

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682 Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDC









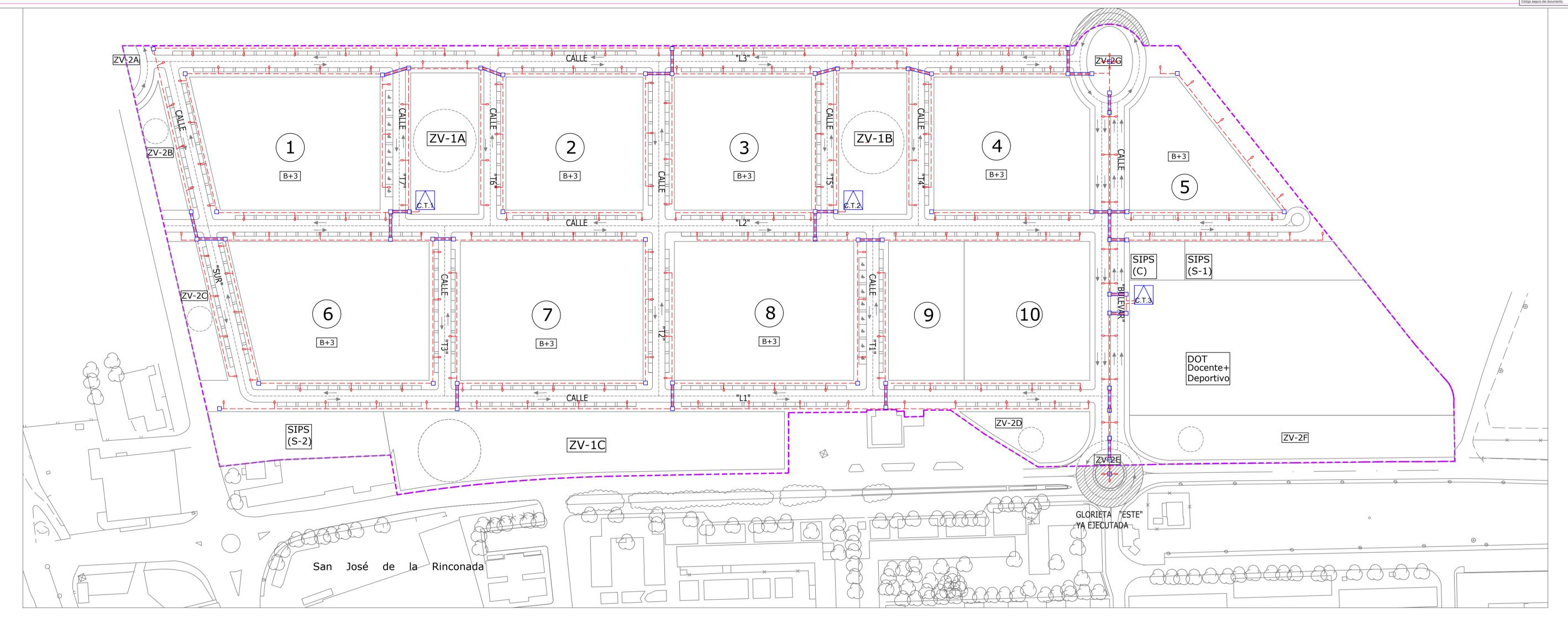
INSTALACIONES ELECTRICAS BAJA TENSION P.P. 2011

INSTALACIONES ELECTRICAS DE BAJA TENSION DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2011

ODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

IOTOR: CRESCASA ER FERNANDEZ M.

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº





IODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

LEYENDA ALUMBRADO

CENTRO DE TRANSFORMACION PROYECTADO

CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE

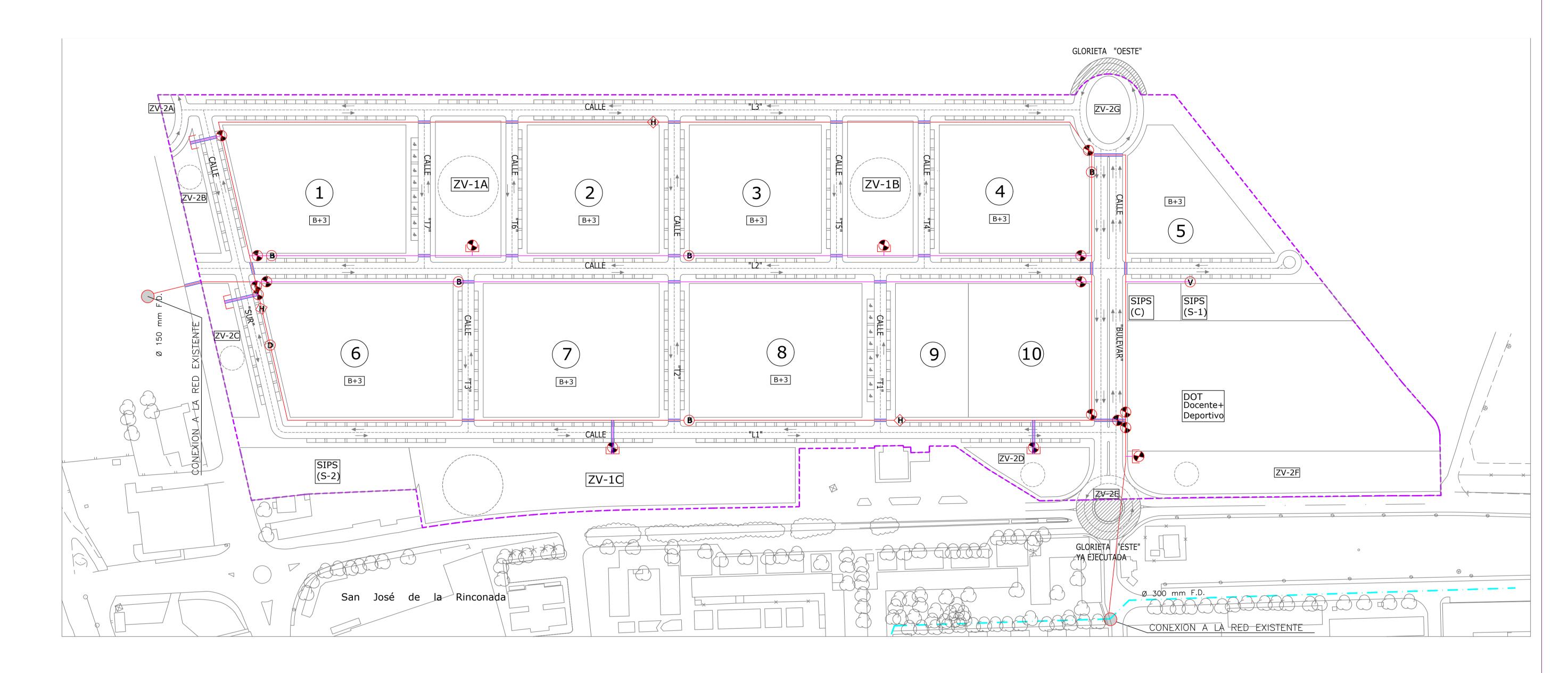
---- RED DE ALUMBRADO PUBLICO REFUERZO EN CRUCE DE CALLES

FAROLA PROYECTADA

ARQUETA

INSTALACIONES ELECTRICAS DE ALUMBRADO PUBLICO DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2011

INSTALACIONES ELECTRICAS ALUMBRADO PUBLICO P.P. 2011





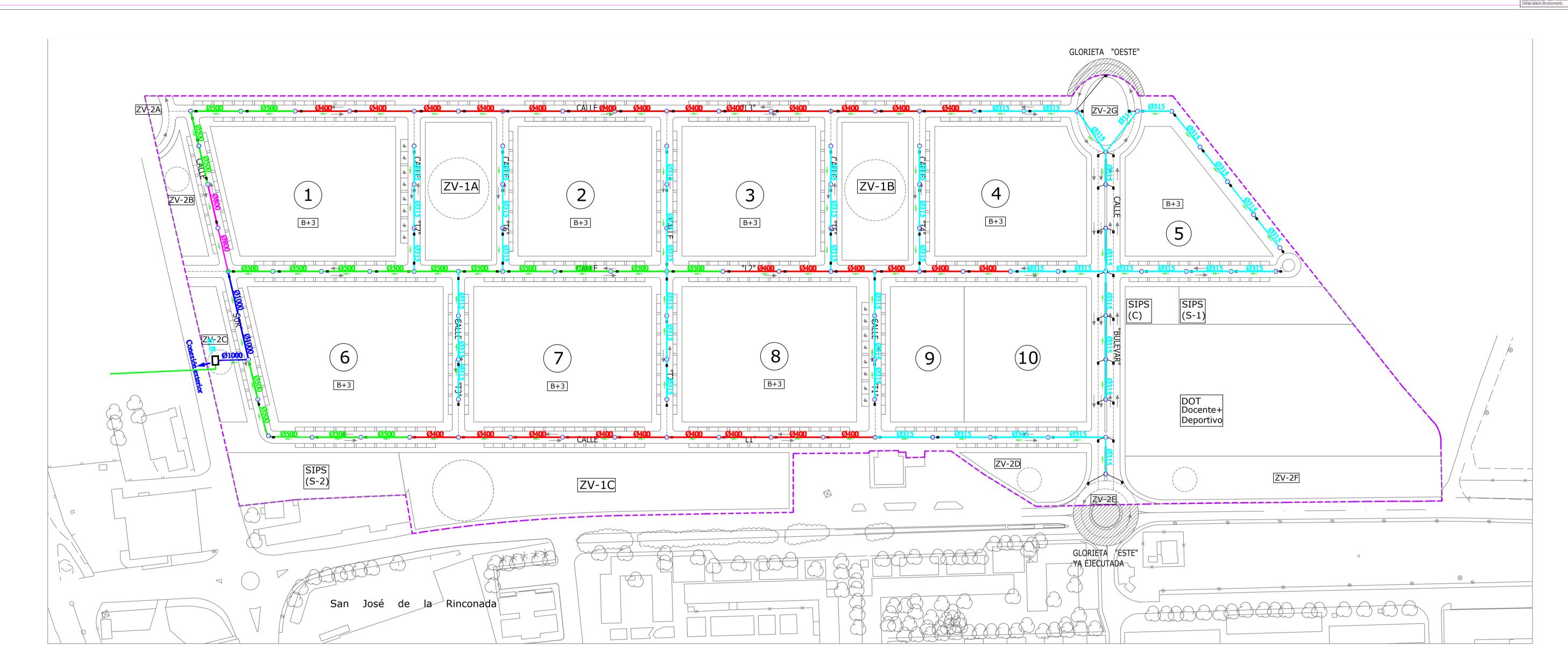
ODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

LEYENDA ABASTECIMIENTO DE AGUA RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE F.D. RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO P.E.A.D. RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO Ø 100 mm F.D. PROTECCION CANALIZACION CON HORMIGON CRUCE CALLE LLAVE DE PASO BOCA DE RIEGO HIDRANTE CONTRA INCENDIOS VENTOSA DESAGÜE

INSTALACIONES ABASTECIMIENTO DE AGUA DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2011

INSTALACIONES ABASTECIMIENTO DE AGUA P.P. 2011

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682





LEYENDA SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

CANALIZACION DE AGUAS PLUVIALES

POZO DE REGISTRO PROYECTADO

IMBORNAL

PENDIENTE

INSTALACIONES SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2011

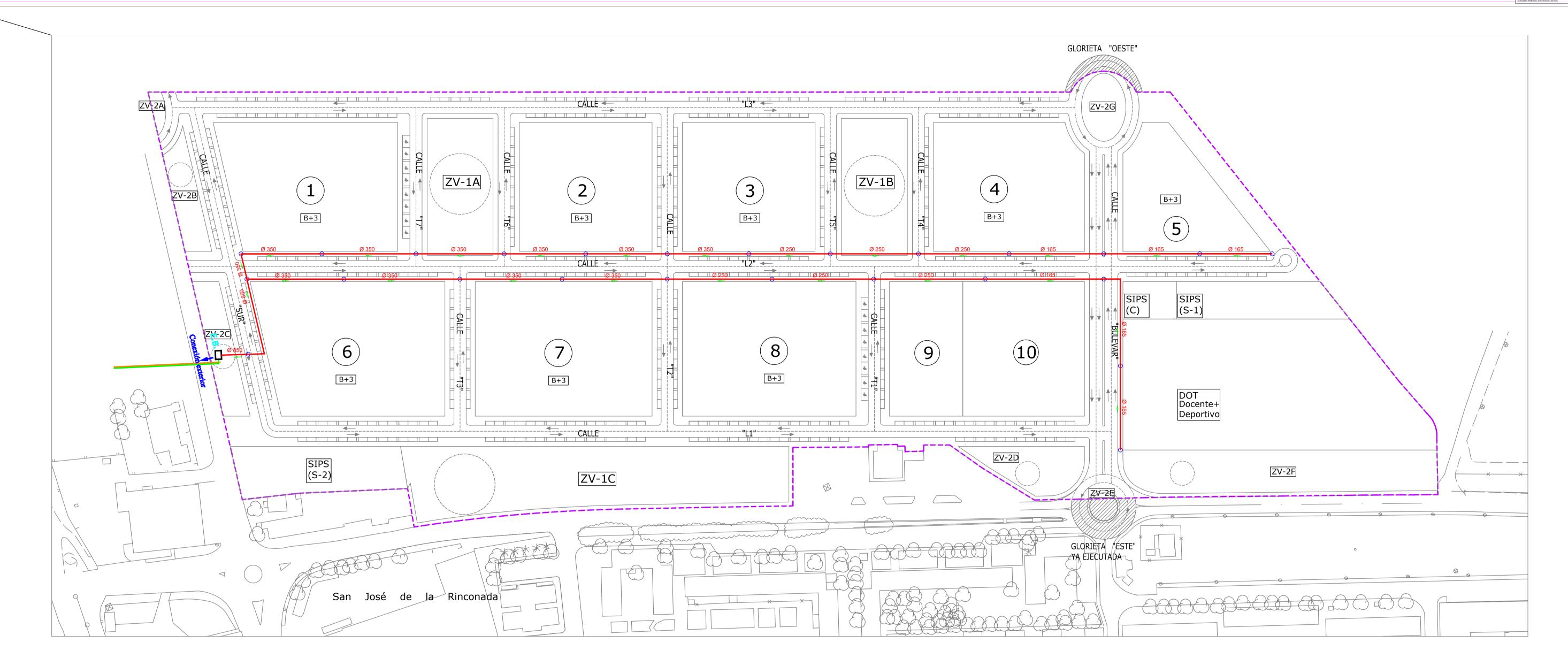
IODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

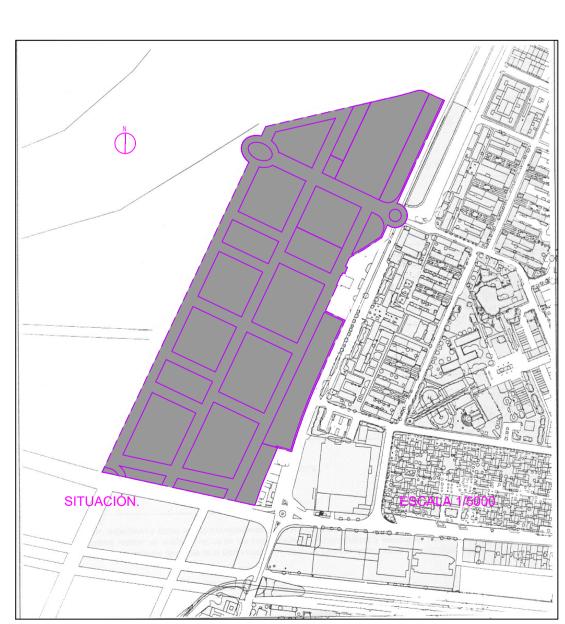
INSTALACIONES SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES P.P. 2011

www.larinconada.e

ARQUITECTO: F. JAVIER FERNANDEZ

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº





## LEYENDA SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES

—— CANALIZACION DE AGUAS FECALES

POZO DE REGISTRO PROYECTADO

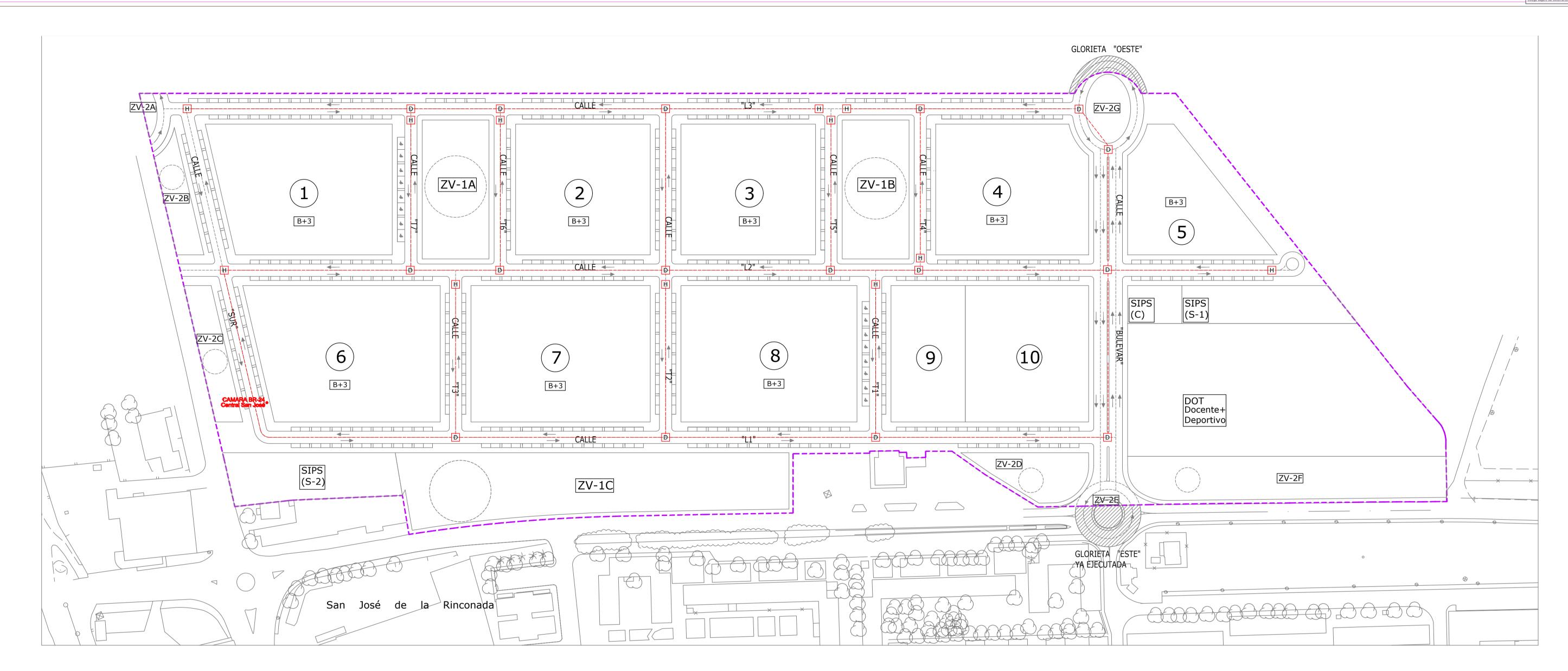
PENDIENTE

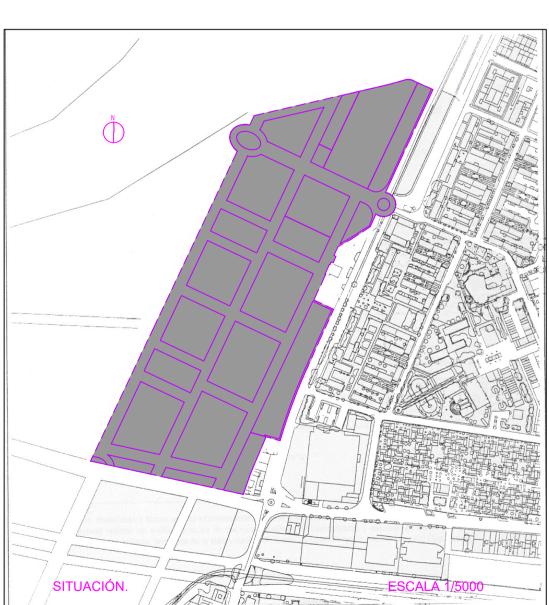
INSTALACIONES SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2011

ODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

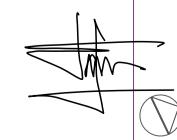
INSTALACIONES SANEAMIENTO AGUAS FECALES P.P. 2011

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682









INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2011

INSTALACIONES TELECOMUNICACIONES P.P. 2011

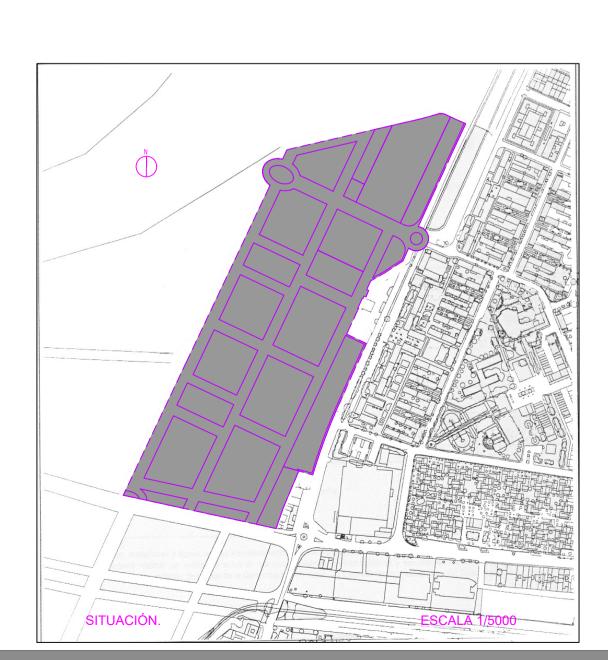
I-15

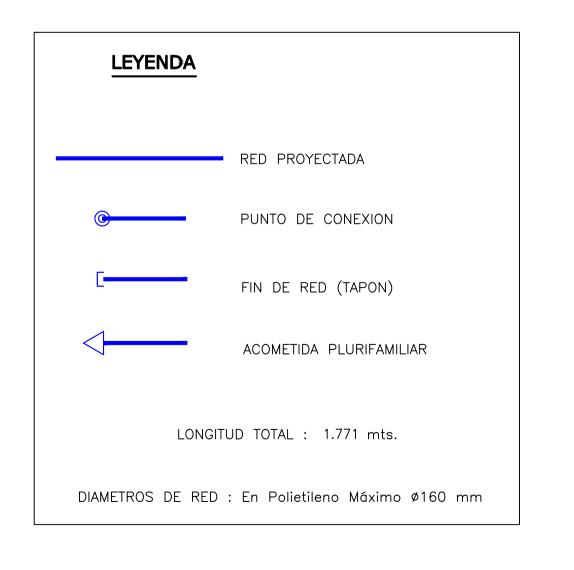
www.larinconada.es

PROMOTOR: CRESC ARQUITECTO: F. JAVIER FERNANDE

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682 sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCa





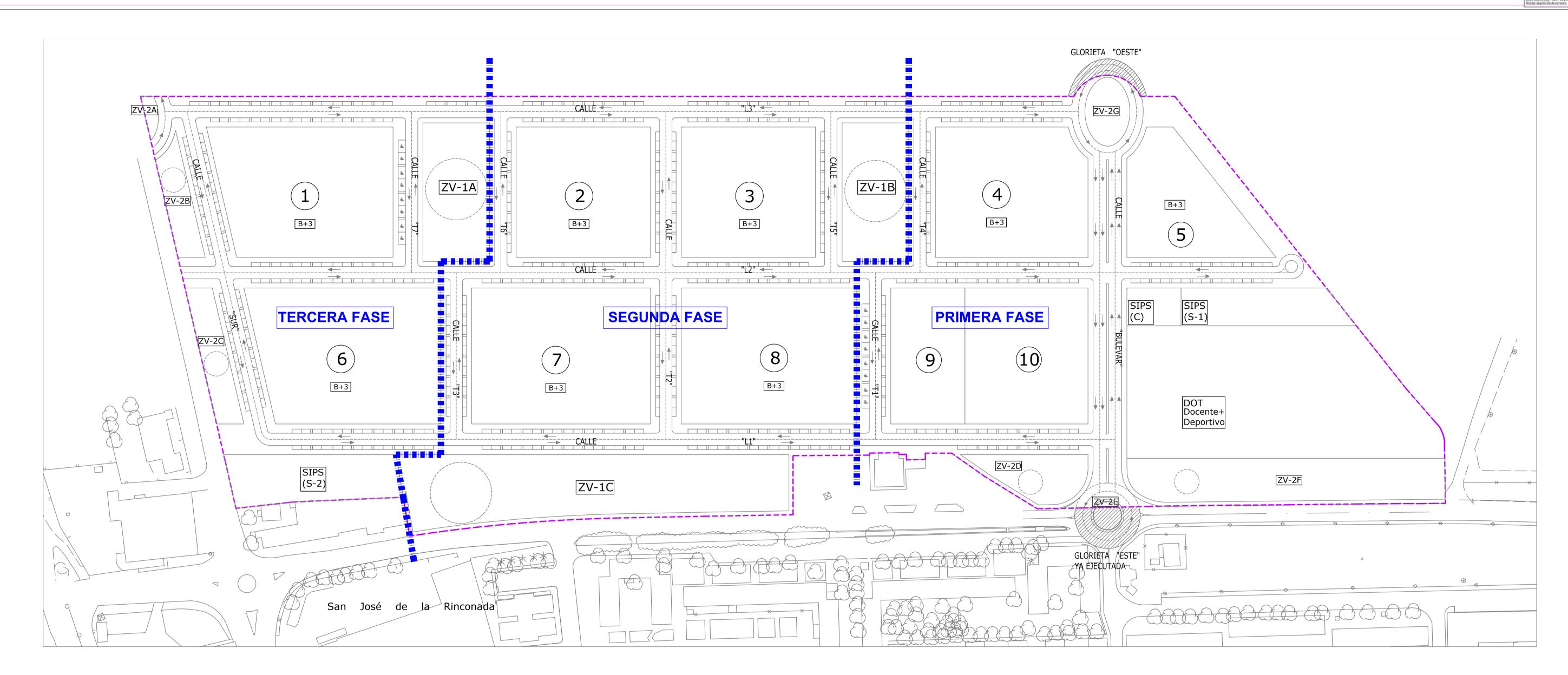


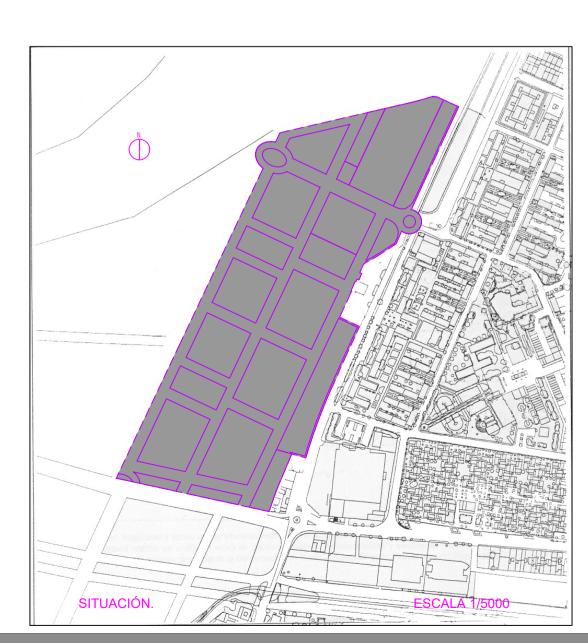
INSTALACIONES DE GAS NATURAL DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2011

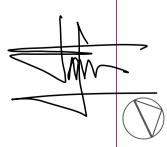
INSTALACIONES DE GAS NATURAL P.P. 2011

I-16

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682







PLAN DE ETAPAS DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2011

PLAN DE ETAPAS DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2011

T.

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

Nº 6XP 22-01
FECHA FEBRERO 2022

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO

POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682

# PLANOS DE **ORDENACION**

O-01 NUEVA ORDENACION EN GRANDES MANZANAS

O-02 ALINEACIONES EXTERIORES E INTERIORES DE LA EDIFICACION

O-03 VIARIO Y APARCAMIENTOS PUBLICOS. SECCIONES TIPO

O-04 TOPOGRAFIA REFORMADA

O-05 REPLANTEO Y PERFILES DEL VIARIO REFORMADOS

O-06 INSTALACIONES DE SANEAMIENTO UNITARIO

O-07 INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

O-08 INSTALACIONES ELECTRICAS DE MEDIA TENSION

O-09 INSTALACIONES ELECTRICAS DE BAJA TENSION

O-10 INSTALACIONES TELECOMUNICACIONES

O-10 INSTALACIONES TELECOMUNICACIONES

O-11 INSTALACIONES ALUMBRADO PUBLICO

O-12 INSTALACIONES DE GAS NATURAL

O-13 PLAN DE ETAPAS

O-14 PLANTA ORDENACION URBANISTICA DEL MODIFICADO PLAN PARCIAL MARZO

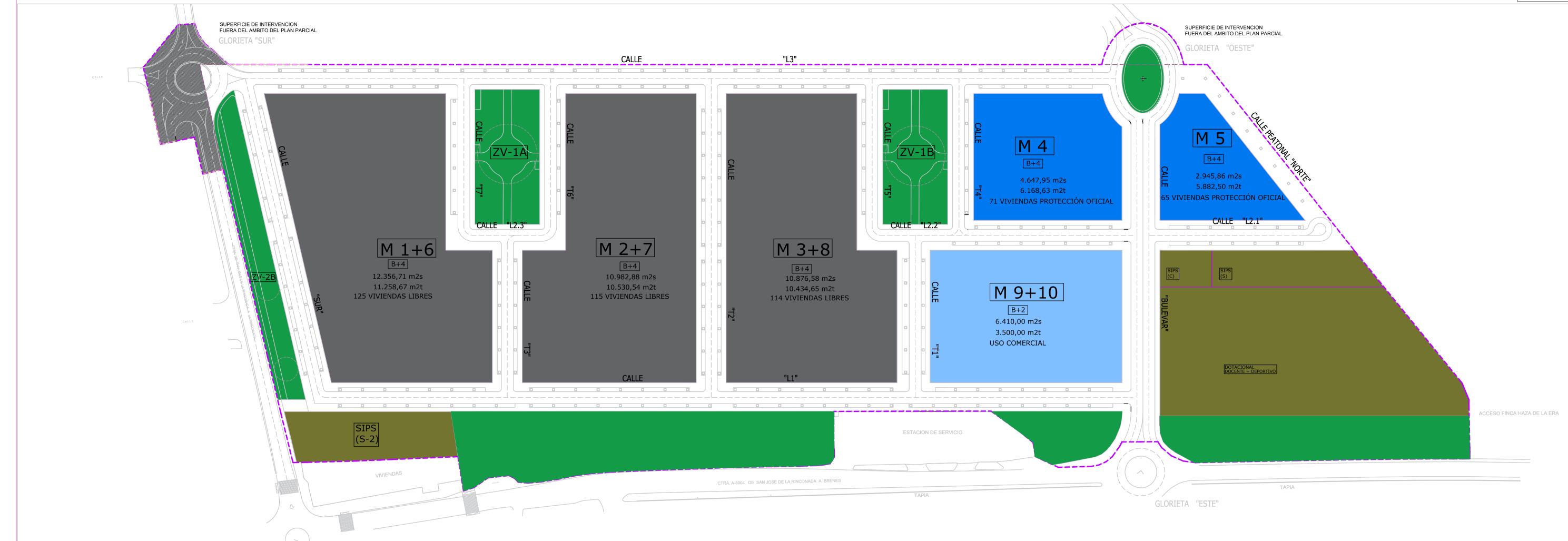
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2416916D127779B4682

FECHA DE FIRMA: 13/05/2022

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

VOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí







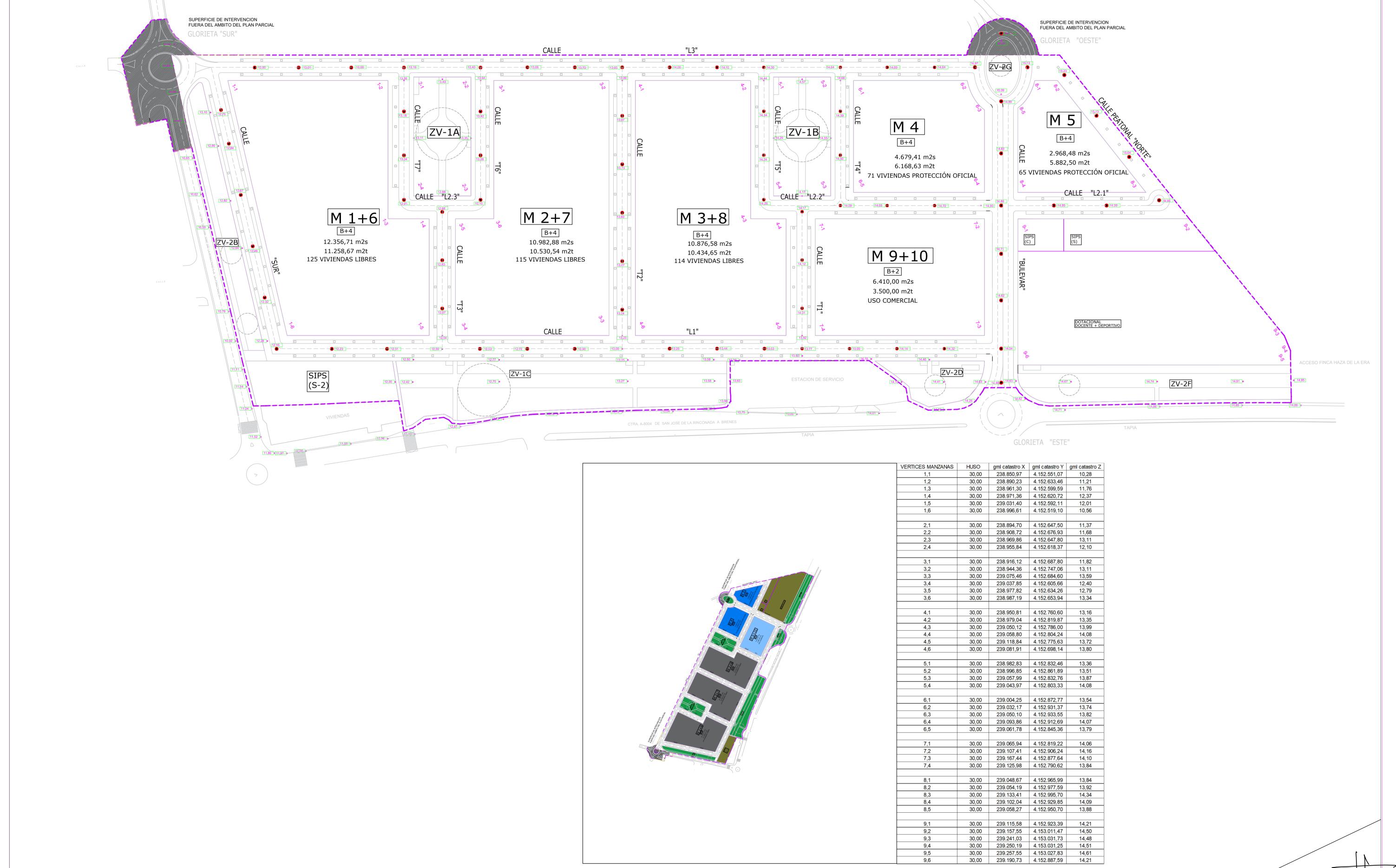
		MAN	ZANAS LUCRA	TIVAS				
TRAMA	PARCELA	uso	SUP. SUELO (m2s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDA D MAXIMA (m2t)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	COEFICIENTES DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO URBANISTICO U.A.
	M 1+6	RESIDENCIAL	12.356,71	B+4	11.258,67	125,00	1,00	11.258,6
	M 2+7	VIVIENDAS	10.982,88	B+4	10.530,54	115,00	1,00	10.530,5
	M 3+8	LIBRES	10.876,58	B+4	10.434,65	114,00	1,00	10.434,6
	M 4	RESIDENCIAL VIVIENDAS	4.679,41	B+4	6.168,63	71,00	0,90	5.551,7
	M 5	PROTECCION OFICIAL	2.968,48	B+4	5.882,50	65,00	0,90	5.294,2
	M 9+10	COMERCIAL	6.410,00	B+1	3.500,00		1,10	3.850,0
TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS			48.274,06		47.774,99	490,00		46.919,88
			ZONAS VERDE	S				1
	Z.V. I-A	JARDINES	2.207,90					
	Z.V. I-B	JARDINES	2.207,90					
	Z.V. I-C	JARDINES	5.820,19					
	Z.V. 2-B	ZONA DE JUEGOS	2.128,63					
	Z.V. 2-D	ZONA DE JUEGOS	1.180,60					
	Z.V. 2-F	ZONA DE JUEGOS	3.375,95					
	Z.V. 2-G	ZONA DE JUEGOS	564,00					
	TOTAL ZONAS VERDES		17.485,17					
		TOTAL [	OTACIONES P	UBLICAS				
	S.I.P.S. C.	COMERCIAL	490,00					
	S.I.P.S. S-1	SOCIAL	1.450,32					
	S.I.P.S. S-2	SOCIAL	2.008,52					
	DOTACIONAL	DOCENTE	5.991,31					
	DOTACIONAL	DEPORTIVO	2.940,00					
	TOTAL SIPS Y DOTACIONAL		12.880,15					
TOTAL DOTACIONES PUBLICAS			30.365,32					
SUPERFICIE VIARIO Y APARCAMIENTOS PUBLICOS			31.273,36					
OTAL SUPERFICIE AMBITO PLAN PA	ARCIAL		109.912,74					
SUPERFICIE DE IN	ITERVENCION FUERA	A DEL AMBITO	DEL PLAN PA	RCIAL IMP	UESTA POR EL	PLANEAM	LENTO GENER	AL.
GLORIETA SUR			1.733,79					
GLORIETA OESTE			639,34					
TOTAL SUPERFICIE FUERA AMBITO	,		2.373,13					
TOTAL SUPERFICIE INTERVENCIO		•	112.285,87					

**DILIGENCIA** 

A Transition of the state of th

www.larinconada.es

CSV:41309IDOC2416916D127779B468:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GD



PLANTA DE TOPOGRAFIA REFORMADA DE LA NUEVA ORDENACION GENERAL EN GRANDES MANZANAS.

ODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

TOPOGRAFIA REFORMADA

0-04

ESCASA ( IDEZ M.



REPLANTEO Y PERFILES DEL VIARIO REFORMADO

PLANTA DE INSTALACIONES DE SANEAMIENTO UNITARIO REFORMADO

0-06

PROMOTOR: CRESCA Nº EXP 22-01 ARQUITECTO: F. JAVIER FERNANDEZ

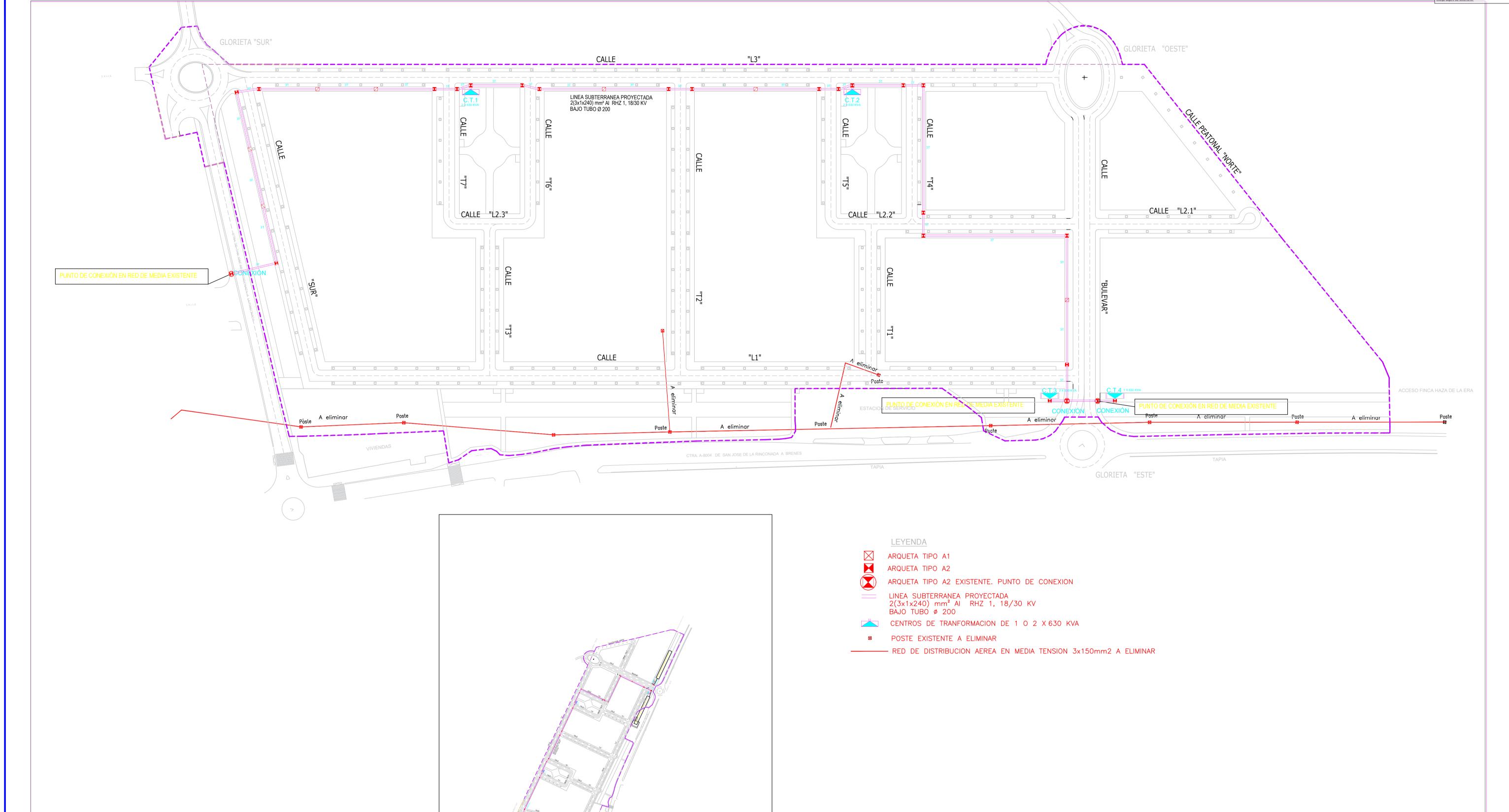
PLANTA DE INSTALACIONES DE SANEAMIENTO UNITARIO REFORMADO.

ODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

PLANTA DE INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA REFORMADO

ODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682
Sede Electronica: https://carpetal.airinconada.es/GDCarpet



PLANTA DE INSTALACIONES ELECTRICAS DE MEDIA TENSION REFORMADO.

PLANTA DE INSTALACIONES DE ELECTRICAS DE MEDIA TENSION REFORMADO

0-08

PLANTA DE INSTALACIONES TELECOMUNICACIONES REFORMADO

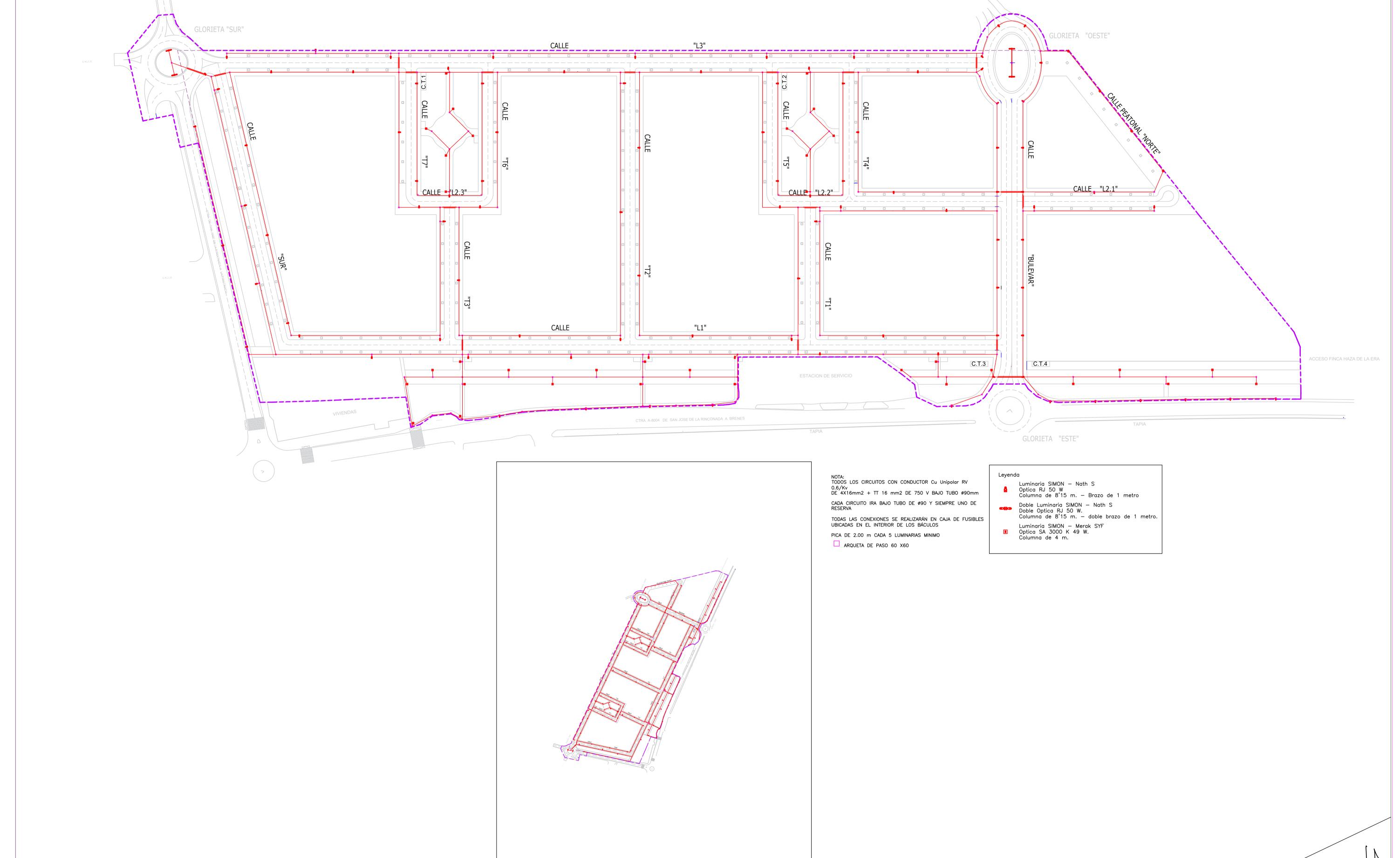
O-10

PLANTA DE INSTALACIONES TELECOMUNICACIONES REFORMADO.

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

AROUITECTO: F. JAVIER FERNANDEZ

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpet



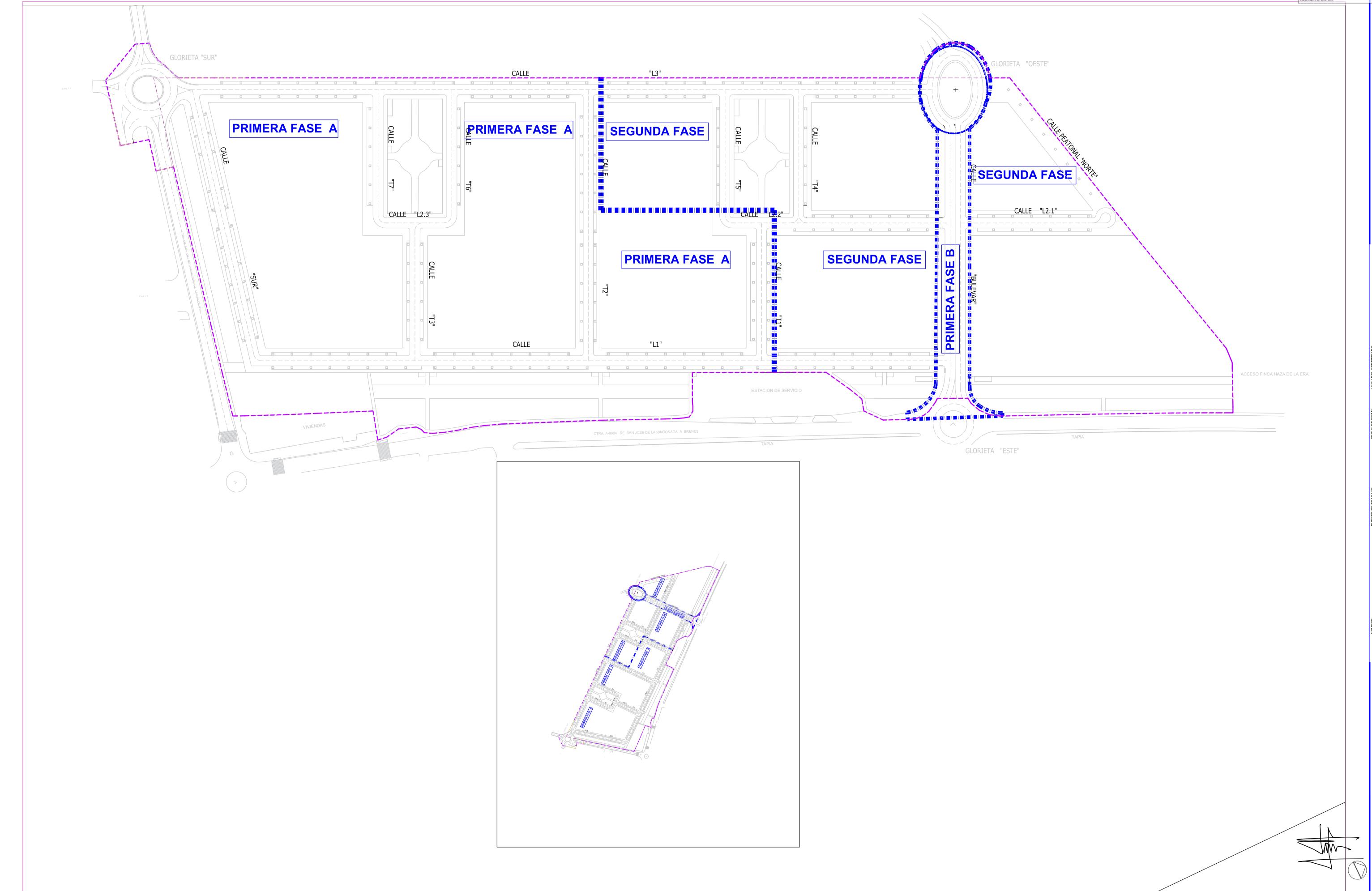
PLANTA DE INSTALACIONES DE ALUMBRADO PUBLICO REFORMADO.

ODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 1.03 "HAZA DE LA ERA" SAN JOSE DE "LA RINCONADA" (SEVILLA) 2022

**DILIGENCIA** 

UNENTO CUM DE CONTROL DE CONTROL

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpet

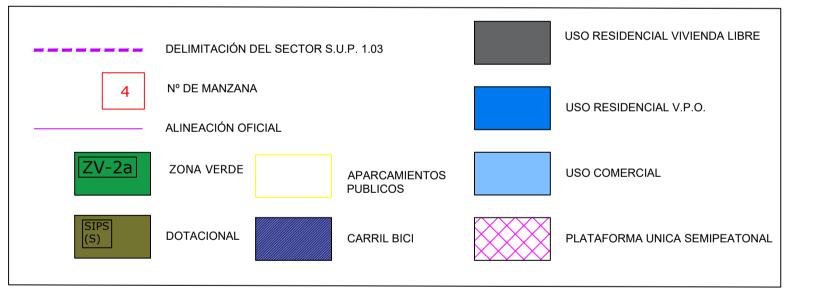


PLAN DE ETAPAS

PLAN DE ETAPAS DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL 2022

CSV:41309IDOC2416916D127779B4682
Sede Electrónica; https://carpeta.larinconada.es/GDCa





NUEVA ORDENACION GENERAL EN GRANDES MANZANAS

0-14

NO pación de la companya de la compa