DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B

ESTUDIO DE DETALLE

C/ VICENTE MARTÍN Y SOLER Nº10 Y C/ MOZART Nº3

LA RINCONADA, SEVILLA

PROMOTOR: MONBAÑO CERÁMICAS S.L.

ARQUITECTO: JAVIER BARRERA GARCÍA-BAQUERO
COAS: 6505

MAYO 2.023

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 19/07/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B

ÍNDICE

I. MEMORIA

0. ANTECEDENTES

1. EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN

2. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4. DESCRIPCION DE LOS TERRENOS

5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

6. CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

7. RESUMEN EJECUTIVO.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

III. PLANOS

P.01 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ESTADO ACTUAL

P.02 PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ALINEACIONES, RASANTES, ÁREAS DE MOVIMIENTO Y ALTURAS MÁXIMAS.

P.03 PROPUESTA DE PARCELACIÓN (NO VINCULANTE)

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 19/07/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B

I. MEMORIA

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 19/07/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B

I. MEMORIA.

0. ANTECEDENTES

Con fecha 17 de abril de 2023, por acuerdo plenario en el Ayuntamiento de La Rinconada, se realiza la Aprobación Definitiva del documento urbanístico para la Modificación Puntual núm. 29 del PGOU de 2007 de La Rinconada de carácter no estructural, promovida por Monbaño Cerámicas S.L.

El objeto de esta Modificación puntual nº 29 del PGOU, es modificar el uso de las dos parcelas sitas entre las calles Vicente Martín y Soler y Mozart, pasando de la calificación de uso Industrial Manzana Cerrada (Z-7) a Unifamiliar Manzana Cerrada (UC), sin incremento de edificabilidad.

1. EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, están emplazadas en la calle Vicente Martín y Soler nº 10 y calle Mozart nº 3, del municipio de La Rinconada, con referencia catastral **6436218TG3563N** y **6436217TG3563N.**

La actuación es promovida por MONBAÑO CERÁMICAS S.L., con CIF.: B-91.798.629 y domicilio social en Carretera Cruce de Brenes, nº 9, de San José de La Rinconada (Sevilla); siendo su representante Dña. Mónica Domínguez Zambrano, NIF.: 47.500.591-W.

El autor del presente Estudio de Detalle es D. Javier Barrera García-Baquero, arquitecto colegiado COAS 6505, con domicilio profesional en C/ Generación del 27 nº3, 41.300 San José de La Rinconada (Sevilla).

2. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle procede al amparo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicada en el BOJA nº 154 de 31 de diciembre de 2002, y en vigor desde el 20 de enero de 2003, de aplicación a la redacción y formulación del presente Estudio de Detalle.

El Artículo 7 de la Ley 7/2002, define los Estudios de Detalle como Planes de desarrollo dentro de los instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística.

El planeamiento vigente que es de aplicación en el municipio es el *Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada*, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 20 de abril de 2007, junto con su documentación complementaria aprobada por el mismo órgano colegiado en su sesión de fecha 29 de junio de 2007, así como sus modificaciones puntuales y estructurales posteriores, especialmente la nueva *Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al Plan*

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 19/07/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B

de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su Sesión del 8 de febrero de 2018, publicado en el BOJA nº 91 de fecha 14 de mayo de 2018.

Las parcelas objeto del presente documento están clasificadas como **suelo urbano consolidado**. Las parcelas son de uso residencial, estando calificadas por el planeamiento como **Unifamiliar Manzana Cerrada,** con dos plantas de altura.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El artículo 15 de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA), indica que los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

"…

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

…"

Por otro lado, el artículo 9.8 de las *normas urbanísticas y ordenanzas de carácter pormenorizado* del P.G.O.U. determina que "*para completar la ordenación establecida por este Plan General en el suelo urbano… podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:*

a. *Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado de viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.*

b. *Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes,… sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.*

c. *Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada, pudiendo realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución.*

d. *Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos*

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 19/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B

permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie."

El objeto del presente Estudio de Detalle es, por tanto, la adecuación de los espacios interiores de la parcela para la implantación del uso del suelo previsto tras la Aprobación Definitiva de la Modificación puntual nº29 no estructural del PGOU, mediante la parcelación de las parcelas catastrales en varias parcelas, tras la aprobación del presente Estudio de Detalle, conforme a los criterios establecidos en las normas urbanísticas del municipio.

Con ello se pretende establecer un viario secundario interno de acceso a las parcelas, para el tráfico rodado de acceso de vehículos a los garajes interiores de las distintas parcelas, al igual que para garantizar el acceso e intervención de los bomberos en caso de incendio, con definición de su rasante; así como la reordenación de la volumetría permitida, con la definición de unas alineaciones obligatorias en fachadas y unas alineaciones máximas interiores.

El hecho de establecer las alineaciones obligatorias de fachada y las alineaciones máximas interiores, no solo garantiza la creación del nuevo viario, sino que garantiza un espacio libre de edificación, con dimensiones superiores a las requeridas para la iluminación y ventilación de estancias habitables.

El resto de condiciones urbanísticas que deban cumplir las edificaciones del ámbito serán las que fija en las Normas Urbanísticas PGOU del municipio.

La aprobación del Estudio de Detalle se sujetará a lo dispuesto en los artículos 31, 32 y 33 de la LOUA.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

El ámbito de intervención se emplaza en el conjunto que componen las 2 parcelas sitas en calle Vicente Martín y Soler nº 10, y calle Mozart nº 3 del municipio de La Rinconada, provincia de Sevilla.

Se trata de un ámbito de forma irregular, de ***1.588,07 m²*** de superficie, con dos linderos prácticamente paralelos con la vía pública, siendo el mayor de ellos de 20,94 m con la calle Vicente Martín y Soler y el menor de 20,02 m con la calle Mozart.

Al tener el ámbito acceso con dos calles paralelas, no existe fondo de saco en el mismo.

El ámbito presenta por tanto los siguientes linderos:
- Al Norte:
    - Con la calle Vicente Martín y Soler (Acceso desde la vía pública).

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 19/07/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B

- Al Sur:
  - Con la calle Mozart (Acceso desde la vía pública).
- Al Oeste:
  - Plaza y trasera de viviendas a calle Alcalde Antonio Falcón Ariza, línea quebrada con longitudes 19,76 m + 7,55m + 29,72 m.
  - Medianera y trasera a vivienda situada en calle Vicente Martín y Soler nº8, con línea quebrada de longitudes 7,34 m + 17,55 m.
- Al Este:
  - Lavadero de coches, paso de servidumbre y trasera de vivienda a calle Camino del Maestro Vicente, longitud total 67,71 m.

Los terrenos en su estado actual poseen una topografía prácticamente plana, con una diferencia de cota entre ambas calles (mayor longitud del ámbito) de 14 cm.

En cuanto a las infraestructuras, el solar cuenta con conexión para la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, de telecomunicaciones, de electricidad y de saneamiento.

5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Además de las disposiciones recogidas en la LOUA, las Normas Urbanísticas del PGOU de La Rinconada regulan las actuaciones sujetas a Estudio de Detalle, que para las parcelas objeto del presente documento, además del artículo 9.8 anteriormente citado, estarían afectadas por los siguientes artículos:

En el *Título V. Condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, Capítulo II. La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado, Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado, artículo 5.4 Alcance de la Determinación de los Usos Globales, apartado 5,* se establece que:

> *5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.*

En el artículo *5.5 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima*, *apartado 3*:

> *3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último, ni la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.*

Y en el artículo *5.6 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima*, *apartado 3*:

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 19/07/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Por otro lado, se establece en el *Título XIV. Condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, Sección 3ª. Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintas Zonas del Suelo Urbano*, artículo 14.2.4, apartado 3 que:

3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario

Tal y como se ha señalado en apartados anteriores, la ordenación propuesta consiste fundamentalmente en establecer un nuevo viario que garantice el acceso a las parcelas resultantes tras la futura parcelación del conjunto de parcelas que componen el ámbito de actuación, la cual se realizará mediante el correspondiente proyecto de parcelación tras la aprobación del presente Estudio de Detalle, así como garantizar el acceso a los bomberos en caso de emergencia, a dichas futuras parcelas.

Para ello se establecen, además de unas alineaciones obligatorias para cada fachada, unas las alineaciones máximas interiores, garantizando así la creación del viario interior, entendiendo por alineación máxima como la más próxima a dicho espacio.

El viario interior generado dispone de una anchura mínima de 3,5 m que garantiza el acceso de los vehículos de bomberos, permitiendo ubicarse a una distancia de cualquier fachada inferior a 23 m y permitiendo un espacio de maniobra para los bomberos de anchura superior a los 5 m.

Con la nueva propuesta se pretende garantizar la materialización del ámbito, mediante una futura división del mismo en varias parcelas, con un máximo de 8 parcelas conforme a las condiciones de parcelación estipuladas para la zona calificada como Unifamiliar en Manzana Cerrada, y garantizándose una densidad de vivienda no superior a las señaladas por la Modificación Puntual nº 29 del PGOU de carácter no estructural.

Por tanto, se garantiza igualmente que por cada parcela se dispone de una edificabilidad superior a 100 m^2t y que el cómputo total de edificabilidad del conjunto de las futuras parcelas lucrativas resultantes, es igual al establecido por la Modificación Puntual nº 29 del PGOU de carácter no estructural.

Por otro lado, se establece la Altura Máxima en una única planta, ya que tras la aprobación de la Modificación Puntual nº 29 del PGOU, como resultado de la aplicación del coeficiente de homogeneización en Industrial de 0,60, nos resulta una Edificabilidad total bastante baja como para desarrollar futuras

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 19/07/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B

viviendas en 2 plantas. Además, actualmente existen viviendas cuyos patios traseros lindan con nuestro ámbito de actuación y de esta forma garantizamos que los futuros volúmenes edificatorios, no interfieran sobre los actuales. Por encima de la Altura Máxima, se permitirán construcciones, siempre y cuando se cumplan los requisitos recogidos en la sección 6ª del artículo 11.24 del PGOU.

Se consigue de este modo la regeneración de la trama urbana y la desaparición de tipologías edificatorias más similares a una zona industrial que el de una de las zonas residenciales del municipio más antigua y consolidada.

6. CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Se muestra a continuación una tabla comparativa del estado de los parámetros urbanísticos propios de la ordenación pormenorizada antes y después de la aprobación del presente Estudio de Detalle y entrada en vigor del mismo:

PARÁMETRO URBANÍSTICO	PREVIO A ENTRADA EN VIGOR DEL ESTUDIO DE DETALLE	POSTERIOR A ENTRADA EN VIGOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
ALINEACIONES Y POSICIÓN EN LA PARCELA	A definir en Estudio de Detalle	Según Estudio de Detalle
USO	Residencial	Residencial
CALIFICACIÓN	Unifamiliar Manzana Cerrada	Unifamiliar Manzana Cerrada
ALTURA MÁXIMA	PB+1 (+ Castillete según Sección 6ª art. 11.24 PGOU)	PB (+ Castillete según Sección 6ª art. 11.24 PGOU)
OCUPACIÓN	80% Uso Residencial	Según área de movimiento señalado en el Estudio de Detalle
EDIFICABILIDAD	0,60 m^2t / m^2s	Resultante de la aplicación de los parámetros de alineaciones, ocupación y altura en el presente Estudio de Detalle

En el punto II del presente documento, se establece la edificabilidad para cada una de las parcelas.

La Rinconada, 05 de mayo de 2023

Fdo. Javier Barrera García-Baquero
ARQUITECTO COAS 6505

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 19/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B

7. RESUMEN EJECUTIVO.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN C/ VICENTE MARTÍN Y SOLER nº 10 Y C/ MOZART nº 3. LA RINCONADA, SEVILLA.

- **Técnico Redactor:** D. Javier Barrera García-Baquero, arquitecto colegiado nº 6.505 por el C.O.A. Sevilla.

- **Fecha del documento**: mayo de 2023.

- **Ámbito:** Parcelas sitas en las calles Vicente Martín y Soler nº 10 y Mozart nº 3 del municipio de La Rinconada, provincia de Sevilla.

- **Objetivos y Finalidades de la Ordenación:**
  - El objeto del presente Estudio de Detalle es establecer un viario secundario, para el tráfico rodado de acceso de vehículos a los garajes interiores de las distintas parcelas, al igual que para garantizar el acceso e intervención de los bomberos en caso de incendio, con definición de su rasante; así como la reordenación de la volumetría permitida, con la definición de unas alineaciones obligatorias en fachadas y unas alineaciones máximas interiores.
  - Por otro lado, se establece la Altura Máxima en una única planta, ya que se dispone de poca edificabilidad total para desarrollar futuras viviendas en 2 plantas y actualmente existen viviendas cuyos patios traseros lindan con nuestro ámbito de actuación y de esta forma garantizamos que los futuros volúmenes edificatorios, no interfieran sobre los actuales. Por encima de la Altura Máxima, se permitirán construcciones, siempre y cuando se cumplan los requisitos recogidos en la sección 6ª del artículo 11.24 del PGOU.
  - Por último, se pretende, tras la aprobación del presente Estudio de Detalle, la segregación de la parcela catastral en varias parcelas, 8 como máximo, conforme a las condiciones de parcelación estipuladas para la zona calificada como *Unifamiliar en Manzana Cerrada* por el PGOU.

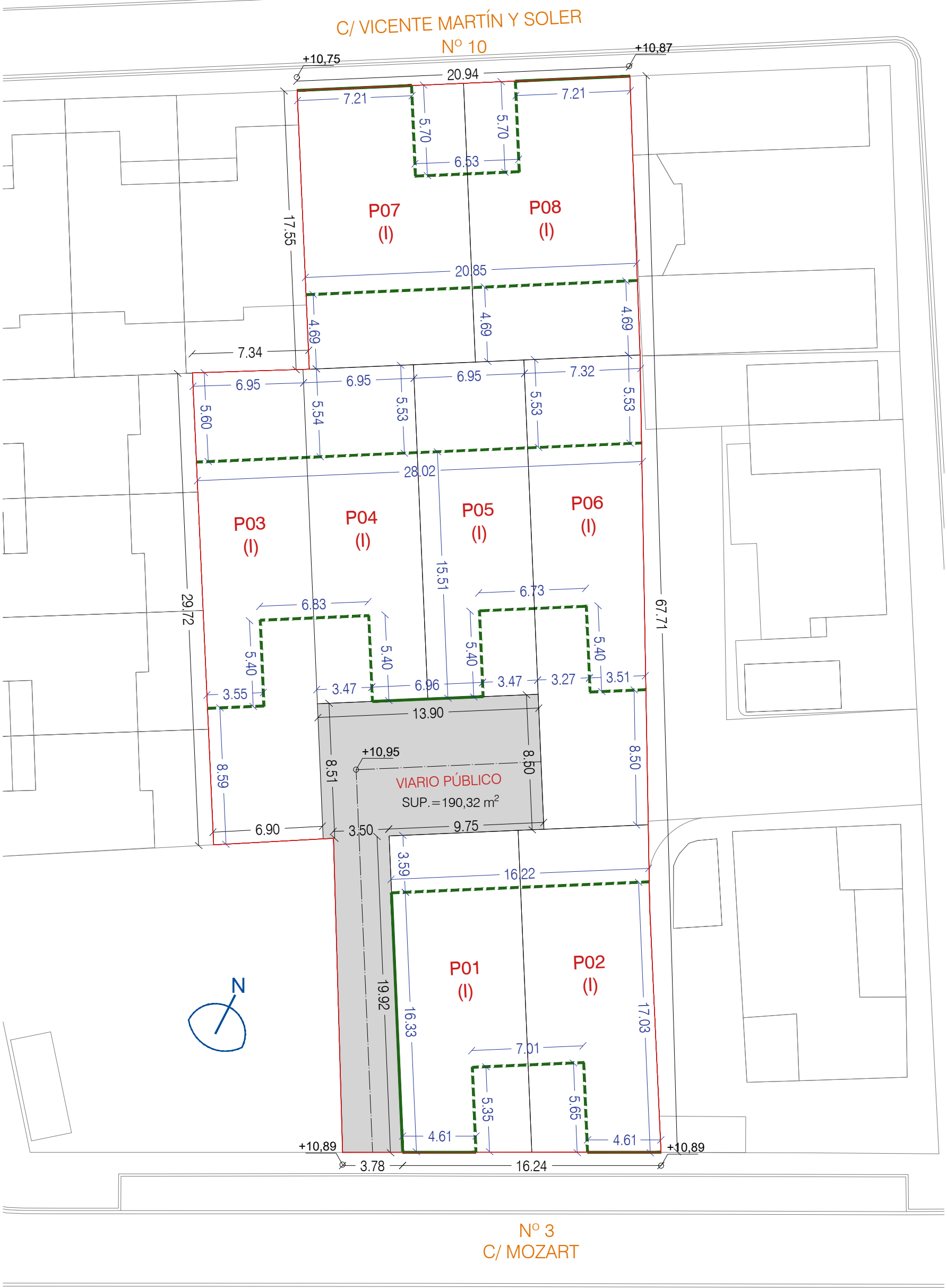
- **Iniciativa:** MONBAÑO CERÁMICAS, S.L.

En la página siguiente se adjunta un plano de situación del ámbito de la ordenación, y alcance de dicha alteración.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 19/07/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B



LÍMITE DE ACTUACIÓN

ALINEACIÓN A VIAL OBLIGATORIA

ALINEACIÓN OBLIGATORIA

(I) NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMO

VIARIO INTERIOR (PÚBLICO)
ACCESO VEHÍCULOS A GARAJES

±0,00 COTA DE RASANTE

SUPERFICIE DEL ÁMBITO=1.588,07 m²
SUPERFICIE VIARIO PÚBLICO=190,32 m²

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
19/07/2023
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B

NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
FECHA DE FIRMA:
19/07/2023
HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B

II. NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

Las normas urbanísticas de aplicación serán las establecidas por *el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada* y por la Modificación Puntual Nº29 de carácter no estructural del PGOU, con la excepción de las condiciones de posición y forma, altura y ocupación de las edificaciones en las parcelas, que serán las definidas en el presente Estudio de Detalle.

Según artículo 14.2.38 del PGOU, Condiciones de Edificabilidad para tipología Unifamiliar en Manzana Cerrada, se establece que la edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de la superficie de la parcela por 1,6 m^2/m^2.

Por otro lado, tal y como se establece en la Modificación Puntual núm. 29 de carácter no Estructural del PGOU, la Edificabilidad total no podrá ser superior a 952,84 m^2t.

En la siguiente tabla, se muestran los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura, entre las parcelas que se definirán en un futuro Proyecto de Parcelación, observándose que el cálculo de dicha edificabilidad, es la resultante de la ocupación real de la parcela por su altura.

Nº PARCELA	EDIFICABILIDAD (m^2t)	OCUPACIÓN % (MÁX 80%)	ALTURA
P01	125,00	76,69	PB
P02	125,00	75,49	PB
P03	116,42	56,73	PB
P04	105,00	71,80	PB
P05	105,00	71,80	PB
P06	116,42	56,79	PB
P07	130,00	70,80	PB
P08	130,00	71,10	PB

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 19/07/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

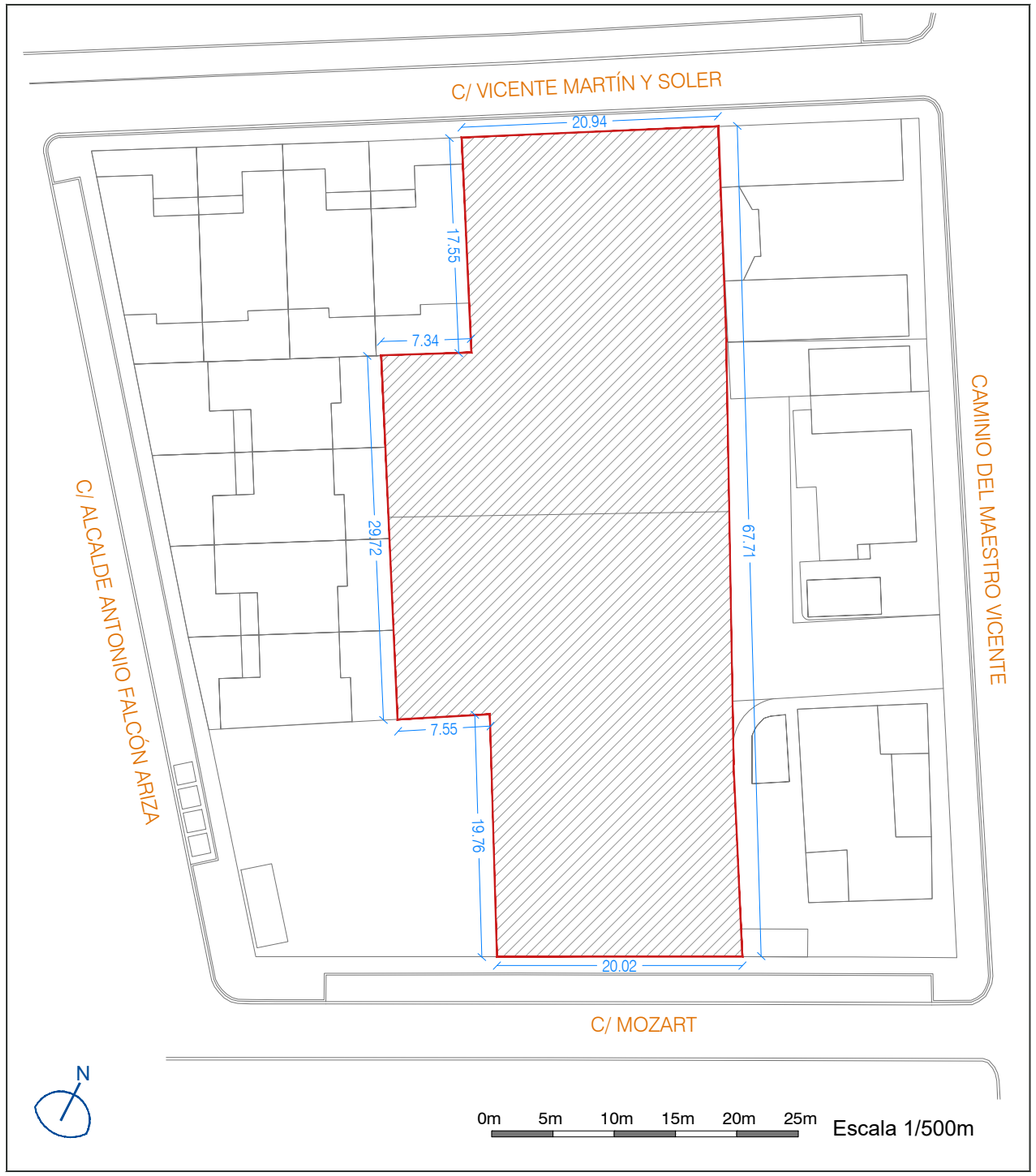
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 19/07/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B

III. PLANOS

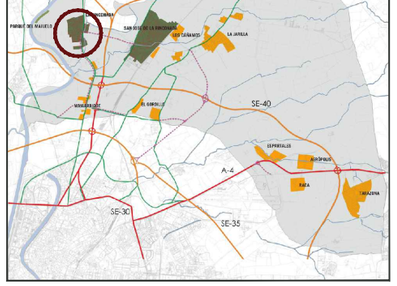
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

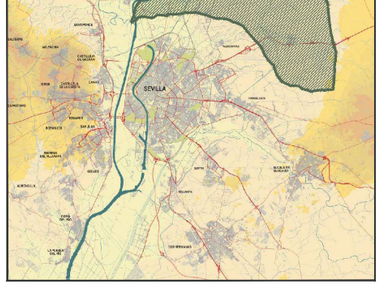
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B



SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA=1.588,07 m²

ÁMBITO DE ACTUACIÓN





ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS SITAS EN C/ VICENTE MARTÍN Y SOLER Nº10 Y C/ MOZART Nº3
LA RINCONADA, SEVILLA.

www.estudiobarrera.com

SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ESTADO ACTUAL

Fecha: 05/05/2023
Expediente: 003/2023
Escala: 1:1.000m/1:500m

01

ARQUITECTO

Colegiado nº 6505 C.O.A.S.
JAVIER BARRERA GARCÍA-BAQUERO

PROMOTOR

MONBAÑO CERÁMICAS S.L.
C.I.F.: B-91.798.629

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SE REDACTA POR EL ARQUITECTO PROYECTISTA D. JAVIER BARRERA GARCÍA-BAQUERO. SU UTILIZACIÓN, TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
FECHA DE FIRMA:
19/07/2023
HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B

LÍMITE DE ACTUACIÓN

ALINEACIÓN A VIAL OBLIGATORIA

ALINEACIÓN OBLIGATORIA

(I) NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMO

VIARIO INTERIOR (PÚBLICO)
ACCESO VEHÍCULOS A GARAJES

±0,00 COTA DE RASANTE

SUPERFICIE DEL ÁMBITO=1.588,07 m²
SUPERFICIE VIARIO PÚBLICO=190,32 m²

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS SITAS EN C/ VICENTE MARTÍN Y SOLER Nº10 Y C/ MOZART Nº3
LA RINCONADA, SEVILLA.

www.estudiobarrera.com

ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS

Fecha: 05/05/2023
Expediente: 003/2023
Escala: 1:300m

02

ARQUITECTO
Colegiado nº 6505 C.O.A.S.
JAVIER BARRERA GARCÍA-BAQUERO

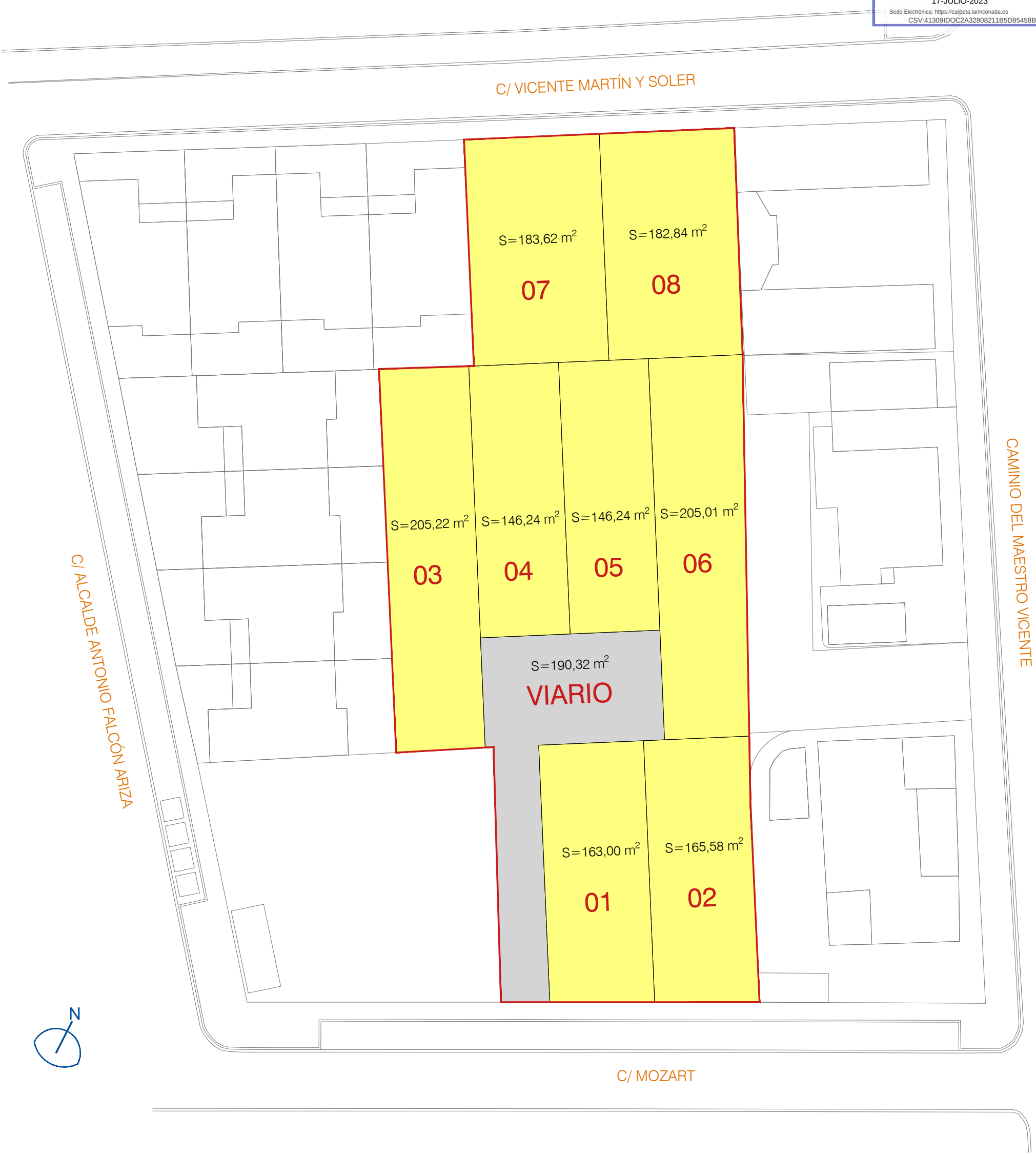
PROMOTOR
MONBAÑO CERÁMICAS S.L.
C.I.F.: B-91.798.629

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SE REDACTA POR EL ARQUITECTO PROYECTISTA D. JAVIER BARRERA GARCÍA-BAQUERO. SU UTILIZACIÓN, TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 19/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
17-JULIO-2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2A32808211B5D85458B



VIARIO INTERIOR SECUNDARIO

PARCELAS PRIVADAS

SUPERFICIE DEL ÁMBITO=1.588,07 m^2
SUPERFICIE ÁREA DE MOVIMIENTO=1.397,75 m^2
SUPERFICIE VIARIO INTERIOR=190,32 m^2

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS SITAS EN C/ VICENTE MARTÍN Y SOLER Nº10 Y C/ MOZART Nº3
LA RINCONADA, SEVILLA.

www.estudiobarrera.com

PROPUESTA DE PARCELACIÓN

Fecha: 05/05/2023
Expediente: 003/2023
Escala: 1:300m

ARQUITECTO
Colegiado nº 6505 C.O.A.S.
JAVIER BARRERA GARCÍA-BAQUERO

PROMOTOR
MONBAÑO CERÁMICAS S.L.
C.I.F.: B-91.798.629

03

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SE REDACTA POR EL ARQUITECTO PROYECTISTA D. JAVIER BARRERA GARCÍA-BAQUERO. SU UTILIZACIÓN, TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 19/07/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2A32808211B5D85458B