

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15 DE ABRIL DE 2024
Sede Electrónica: <https://carpeteta.larinconada.es>
CSV:41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C



MLOPEZ ARQUITECTOS
arquitectura y urbanismo

ESTUDIO DE DETALLE

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MANZANA CO-1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DE LA UUI-1 SURESTE DEL ÁREA SUNS-1 "PAGO DE EN MEDIO"

LA RINGONADA. SEVILLA. ABRIL 2024

INICIATIVA: SOFÍA 2015, S.L.
C.I.F. B-90225350

SOCIEDAD PROYECTISTA: MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.
COAS Nº SP-0188
TÉCNICOS REDACTORES: MANUEL LÓPEZ SÁNCHEZ. ARQUITECTO
J. CARLOS OLIVA GÓMEZ. ARQUITECTO
JORGE R. RAMOS HERNÁNDEZ. ARQUITECTO

Calle Cultura, 25 B - Local. C.P. 41300 - San José de La Rinconada (Sevilla)
Tel. 955793268 · info@mlopezarquitectos.com · www.mlopezarquitectos.com



NOMBRE: MOISES RONCERO VILARRUBI
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeteta.larinconada.es>/GDCarpetetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 15/04/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 50BAC6C66DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A96B807



ÍNDICE

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	2
1. EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN.	3
2. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.....	6
II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	8
5. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.....	9
6. AFECCIONES SECTORIALES.	14
III. RESUMEN EJECUTIVO	17
7. RESUMEN EJECUTIVO.....	18
IV. NORMAS URBANÍSTICAS	20
8. NORMAS URBANÍSTICAS.....	21
V. PLANOS	22
01 SITUACIÓN	
02 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	
03 ORDENACIÓN DETALLADA ACTUAL	
04 ORDENACIÓN MODIFICADA.	
05 IMAGEN NO VINCULANTE	



ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA CO-1, UUI-1 DEL ÁREA SUNS-1 "PAGO DE EN MEDIO"

LA RINCONADA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15 DE ABRIL DE 2024
Sede Electrónica: <https://sede.larinconada.es>
CSV: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C



I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

NOMBRE: MOISES RONCERO VILARRUBI
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 15/04/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 50BAC6C6DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A96B807





1. EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN.

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle está emplazada en la zona denominada "Pago de Enmedio", área situada entre los núcleos poblacionales de La Rinconada y San José de la Rinconada, ambos delimitándola al oeste y este de la misma, mientras que al norte se encuentra la carretera A-8001, y al sur, tierras agrícolas de la localidad. Dentro de dicha zona, la manzana se sitúa al sureste de la misma.

La actuación es promovida por la sociedad mercantil **SOFÍA 2015 S.L.**, con domicilio en Avda. Verde que te quiero verde, 41300 San José de la Rinconada (Sevilla) y C.I.F. B-90225350, representada por D. DIONISIO GARCÍA BERBEL, con N.I.F. 75328475-W, en calidad de Administrador de la Sociedad.

La presente documentación es redactada por la Sociedad Proyectista **MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.**, con CIF: B-90425349 y N° Col. SP-0188 del COAS, y con domicilio en C/ Cultura nº 25-B-Local, C.P.: 41.300 San José de La Rinconada (Sevilla).

Los técnicos redactores del mismo son los arquitectos D. Manuel López Sánchez, Arquitecto N° Col. 4754 COAS; D. José Carlos Oliva Gómez, Arquitecto N° Col. 5278 COAS; y D. Jorge Rafael Ramos Hernández, Arquitecto N° Col. 5831.

2. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle procede al amparo de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (en adelante *LISTA*), publicada en el BOJA nº 233, de 3 de diciembre de 2021, y en vigor desde el 23 de diciembre de 2021, de aplicación a la redacción y formulación del presente documento; definiendo en el artículo 60 de la LISTA, los Estudios de Detalle como *Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística*.

El planeamiento general 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, y cuyo último Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Rinconada, en su sesión celebrada el 30 de abril de 2019, y publicada en el BOP Sevilla nº 247 de 24 de octubre de 2019, así como el **Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada de la Unidad Urbanística Integrada 1 "Sureste" del área SUNS-1**





"**Pago de Enmedio**" con Aprobación Definitiva en segunda tramitación por la CTOTU de fecha 26 de junio de 2.014 y Publicación Definitiva en el BOJA nº 182 de 18 de Septiembre de 2.014, El Texto Refundido se aprueba por el Ayuntamiento Pleno el 24 de julio de 2014. Posteriormente se han aprobado cinco modificaciones.

Precisamente, es en la modificación tercera de la ordenación pormenorizada (aprobado definitivamente el 27 de diciembre de 2017, publicado en el BOP nº 055 de fecha de 8 de marzo de 2018) donde, con el fin de dotar de mayor flexibilidad al desarrollo urbanístico del Plan, se modifica el **artículo 46.5** de sus normas urbanísticas, entre otros, estableciendo que las condiciones de posición y forma de la edificación puedan ser modificadas, previa aprobación de un Estudio de Detalle.

La manzana CO-1 (ámbito objeto del presente Estudio de Detalle) es consecuencia del desarrollo urbanístico del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada aprobado, junto con su correspondiente proyecto y obras de Urbanización, por lo que se trata de **suelo urbano** al encontrarse dentro de los supuestos recogidos por el artículo 13 de la LISTA, concretamente en el punto "1.a) *Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo*".

La manzana es de uso residencial (vivienda libre), estando calificada por el Plan de Sectorización como **Zona de Edificación en Condominio**.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El artículo 71 de la LISTA recoge que *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.*

Concretamente, en el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (en adelante RGLISTA), en su artículo 94 establece que, dentro de su ámbito, Los Estudios de Detalle podrán:

- a. *Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*





- b. *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*
- c. **Modificar la ordenación de volúmenes** establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Además, 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:

- d. *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.*
- e. *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.*
- f. *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 delimitar realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución.*
- g. *Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos 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 reordenar los volúmenes edificatorios, y las subzonas, de la manzana CO-1 y, por consiguiente, definir un área de movimiento para el emplazamiento de los nuevos volúmenes edificatorios, con una altura máxima de PB+3+A

El resto de condiciones urbanísticas que deban cumplir las edificaciones del ámbito serán las que se fija en las ordenanzas del Plan de Sectorización.

La aprobación del Estudio de Detalle se sujetará a lo dispuesto en los artículos 81 de la LISTA.





4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

El ámbito de intervención se emplaza a la manzana denominada como CO-1 por el Plan de Sectorización UUI-1 "Sureste" del área SUNS-1 "Pago de Enmedio".

Se trata de una manzana cuadrada, de 90 m de lado, siendo sus linderos los siguientes:

- Al Norte: con la calle Hospital Virgen del Rocío.
- Al Sur: con la calle Hospital Virgen de Valme.
- Al Oeste: con la calle Hospital de las Cinco Llagas.
- Al Este: con la calle Hospital San Lázaro.



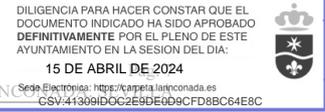
Los terrenos en su estado actual poseen una topografía prácticamente horizontal, con una diferencia de cota de unos 0,5 m, aunque se encuentra a una cota inferior a la de calzada, unos 2 m aproximadamente, existiendo un talud de terreno con pendiente natural en todo el perímetro para resolver dicho desnivel.

En cuanto a las infraestructuras, el ámbito cuenta con varios rodados en todo su perímetro, contando con redes de abastecimiento de agua, de telecomunicaciones y de red eléctrica bajo el acerado y de red de saneamiento que discurre por el eje de las calzadas.

Las cotas de los viales se mantienen respecto a su estado actual.

No existen servidumbres que afecten a la propiedad del suelo que integra el presente Estudio de Detalle, ni al desarrollo urbanístico del mismo.





La superficie total del área de actuación asciende a **8.100,00 m²**. Dado que el presente documento se ha redactado sin el apoyo de un levantamiento topográfico actualizado, cualquier pequeña corrección o ajuste que haya que realizar en el futuro, ya sea en la tramitación del presente documento, o en el proyecto de edificación correspondiente, para adecuar la ordenación a la realidad, se podrá realizar sin necesidad de redactar una modificación del presente Estudio de Detalle. En todo caso, se deberán mantener los parámetros establecidos en el presente documento, a excepción de la superficie bruta de la manzana.



ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA CO-1, UUI-1 DEL ÁREA SUNS-1 "PAGO DE EN MEDIO"

LA RINCONADA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15 DE ABRIL DE 2024
Sede Electrónica: <https://sede.larinconada.es>
CSV: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C



II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

NOMBRE: MOISES RONCERO VILARRUBI
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 15/04/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 50BAC6C6DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A96B807





5. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

Además de las disposiciones recogidas en la LISTA y en el RGLISTA, 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 *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*

La ordenación propuesta consiste fundamentalmente en la definición de una nueva disposición de la volumetría de forma que se concentre la edificabilidad en dos franjas paralelas, a este y oeste de la manzana, dejando el espacio central para la implantación de las zonas de ocio o deportivas que sirvan al conjunto de las edificaciones, así como de las instalaciones locales.

Con la nueva propuesta se pretende potenciar un frente de fachada en altura, hacia la calle Hospital de las Cinco Llagas, cuya anchura de 62 m le confiere una entidad de gran avenida, permitiéndose hasta cuatro plantas de altura, más una planta de áticos retranqueados (PB+3+A). De esta forma se remarca la importancia de este eje de comunicación, con grandes fachadas acordes a su entidad, y a las edificaciones terciarias que tiene en frente, donde actualmente hay instalado un gran establecimiento comercial.

Al otro lado de la manzana, y de forma simétrica al anterior, se define otra área de movimiento de la edificación, en una franja paralela a la calle Hospital San Lázaro, dejando el espacio central de la manzana libre, abierto en sentido norte - sur.





Para ambas subzonas de movimiento se prevé la implantación de tipología plurifamiliar, dado que el artículo 54 Condiciones particulares de usos de las Ordenanzas de ordenación pormenorizada del Plan de Sectorización define para la manzana CO-1 como *uso característico el residencial en tipologías unifamiliares o plurifamiliares*. Dado que ese mismo artículo especifica que *se permite que, en una subzona con uso característico residencial exclusivo en tipologías plurifamiliares se pueda implantar el uso característico residencial exclusivo en tipologías unifamiliares*, siempre quedaría abierta la posibilidad construcción de viviendas de esta última tipología en la manzana.

El interior de la manzana queda como espacio libre para la implantación de zonas de ocio o deportivas, e instalaciones, que sirvan al conjunto de las edificaciones, permitiéndose por tanto en este espacio libre construcciones auxiliares, de una planta de altura y con una ocupación máxima del 5% de la superficie libre de parcela, vinculadas a estas instalaciones y actividades lúdicas que se desarrollen en dicho espacio libre.

En este sentido se deja libre de edificación, excepto por las posibles construcciones de usos lúdicos o auxiliares que pudieran ser necesarias, en el centro de la manzana, potenciándose la visualización N-S, lo que garantiza el soleamiento del interior de la manzana y favorece la circulación de los vientos predominantes, lo que ayuda a refrescar la envolvente edificatoria de las distintas construcciones.

De cara a una posible parcelación de la manzana, está se establece en el presente documento, conforme a la recogido por el artículo 46 de las *Ordenanzas de ordenación pormenorizada del Plan de Sectorización*.

ART. 46. Condiciones de parcelación.

El parcelario será el representado en el plano ORD-POR-1, de Calificación y Usos Pormenorizados. Este parcelario podrá segregarse, previa aprobación de un Estudio de Detalle, con las siguientes condiciones:

1. Podrán segregarse las subzonas de tipologías unifamiliares de las plurifamiliares.
2. Las subzonas de tipologías plurifamiliares podrán segregarse a su vez en otras parcelas con superficie mayor o igual a los 900 M2 y en las que pueda inscribirse un círculo de, al menos, 20,0 metros de diámetro.

Por tanto, se permitirá la segregación en dos parcelas de indenticas superficies, con un margen del 5% de variación que pudiera ser necesarios por requisitos de acceso o de ubicación de infraestructuras, aglutinando cada una el 50% de las áreas de movimiento, y el 50% del espacio libre.





En consecuencia, para mantener una justa distribución de la edificabilidad y del número de viviendas, está se repartirá igualmente al 50% para cada manzana resultante, es decir 60 viviendas y 7.037,50 m² de techo por parcela resultante.

DETERMINACIONES DE LA MANZANA

Condiciones de posición en la manzana

Se establecen dos áreas de movimiento recogido en el plano de Ordenación O-02, con un fondo máximo edificable de 30 metros, permitiéndose la disposición libre de la edificación dentro de ellas.

Las plantas ático se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 20.2 de las ordenanzas.

Condiciones de las construcciones auxiliares

Se permite una mayor volumetría de las construcciones auxiliares que se ubiquen en el espacio libre de manzana, destinadas a albergar usos al servicio de las edificaciones principales, como las vinculadas a los usos lúdicos y recreativos que en ella pudieran tener lugar, o por necesidades de infraestructuras, como centros de transformación, conforme a las condiciones establecidas en el Capítulo 2 de las *Ordenanzas de ordenación pormenorizada del Plan de Sectorización*, incrementándose hasta un máximo de ocupación del 5% de la superficie de espacios libres de la manzana.

DETERMINACIONES DE LAS PARCELAS

Condiciones de parcelación

La manzana podrá segregarse en dos parcelas de igual superficie, permitiéndose un margen de variación del 5% entre ellas, de forma que en cada parcela resultante se integre el 50% del área de movimiento definido para la manzana.

Condiciones de edificabilidad y número de viviendas

La edificabilidad de cada parcela resultante será el 50% de la edificabilidad asignada para la manzana, es decir, 7.037,50 m² de techo, permitiéndose para cada una de ellas un máximo de 60 viviendas por parcela.

Separación entre edificaciones

En caso de más de una edificación por parcela, estas se separarán de las más próximas una distancia mínima equivalente H/2, como mínimo 7 m.





El resto de determinaciones de las parcelas serán las recogidas en las *Ordenanzas de ordenación pormenorizada del Plan de Sectorización*, tanto las comunes, como las específicas de la zona de edificación en condominio.

CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Con el presente Estudio de Detalle,

- No se modifica el uso urbanístico de la manzana.
- No se incrementa ni disminuye el aprovechamiento urbanístico de la manzana.
- No se incrementa ni disminuye la edificabilidad de la manzana.
- No se incrementa ni disminuye el número de viviendas.
- No se alteran las condiciones particulares de zona de la manzana, a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes.
- No se afecta a las dotaciones.

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
PARCELACION	A definir por Estudio de Detalle $\geq 900 \text{ m}^2$, inscripción círculo de $\varnothing 20\text{m}$.	Según Estudio de Detalle
ALINEACIONES Y POSICION EN LA PARCELA	Según plano ORD.POR-2	Según Estudio de Detalle
Densidad	120 viv (Régimen libre)	120 viv (Régimen libre)
Usos predominantes	RESID. PLURIFAMILIAR o UNIFAMILIAR	RESID. PLURIFAMILIAR (o UNIFAMILIAR por art. 54)
USO	<ul style="list-style-type: none"> • Construcciones auxiliares segregadas de la edificación o edificaciones principales y destinadas a albergar usos al servicio de aquella, con una superficie máxima de 25 m^2; • En planta baja, instalaciones de carácter local. 	<ul style="list-style-type: none"> • Construcciones auxiliares segregadas de la edificación o edificaciones principales y destinadas a albergar usos al servicio de aquella, con una superficie máxima del 5% de la superficie libre de parcela; • En planta baja, instalaciones de carácter local.
EDIFICABILIDAD	$14.075 \text{ m}^2\text{t}$ ($1,73 \text{ m}^2\text{t}/ \text{m}^2\text{s}$)	$14.075 \text{ m}^2\text{t}$ ($1,73 \text{ m}^2\text{t}/ \text{m}^2\text{s}$)
ALTURA	Altura máxima, plantas PB+3+A PLURIF. PB+1+T UNIF.	PB+3+A PLURIF. PB+1+T SI UNIF. (art. 54)
OCUPACIÓN	60% Sobre rasante 100% Bajo rasante	60% Sobre rasante 100% Bajo rasante

NOMBRE: MOISES RONCERO VILARRUBI
 Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E8DE0D9CFD8BC64E8C
 PUESTO DE TRABAJO: Secretario
 FECHA DE FIRMA: 15/04/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 50BAC6C6DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A96B807





6. AFECCIONES SECTORIALES.

6.1 AFECCIONES AEROPORTUARIAS.

En base al *Decreto 548/1972 de Servidumbres Aeronáuticas* y al *Real Decreto 764/2017 de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla*, se hace necesario justificar su posible afección o no, a cara de fuera necesario obtener por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) resolución favorable a la ordenación objeto del presente documento, conforme a los *artículos 29 y 30 del Decreto 548/1972 de Servidumbres Aeronáuticas*, y tal y como se especifica en el artículo 7.30 del *Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, en su Título V, Capítulo VI de las Normas Urbanísticas*.

6.1.1 Incidencia sobre la Zona de Servicio Aeroportuaria

La manzana que se ordena queda fuera de la Servidumbre de aeródromo y radioeléctricas (RADAR LEJU, elevación 23 m, plano con pendiente al 2%):



En cuanto a la Servidumbre de operación de aeronaves, la manzana queda afectada por la servidumbre correspondientes a la maniobra ILS, área de aproximación intermedia VOR RWY 09, altitud de 238 m:

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:
15 DE ABRIL DE 2024
Sede Electrónica: <https://sede.larinconada.es>
CSV:41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C

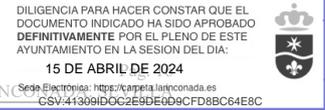


No obstante, el presente estudio de detalle no modifica la altura máxima prevista por el Plan de Sectorización, el cual fue informado favorablemente por AESA durante su tramitación.

La manzana objeto del presente documento queda completamente fuera de las zonas afectadas por las curvas isofónicas [Leq día = 60 dBA] y [Leq noche = 50 dBA] del aeropuerto de Sevilla, tal y como se recoge en su Plan Director, por lo que no procede la justificación de la permisibilidad de la posible existencia de usos residenciales o dotacionales educativo o sanitario como usos predominantes o compatibles:



NOMBRE: MOISES RONCERO VILARRUBI
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 15/04/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 50BAC6C6DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A6B807



6.2 INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

No procede la Evaluación Ambiental Estratégica ya que:

- La manzana objeto del presente Estudio de Detalle, clasificada como "Suelo Urbano" conforme a la D.T. 1ª y al artículo 13 de la LISTA, estaba incluida en el Plan de Sectorización, el cual fue sometido a evaluación ambiental, no modificando el presente documento ningún parámetro que suponga por sí mismo el marco para la futura autorización de proyectos que deban ser sometidos a evaluación de impacto ambiental.

- Por otro lado, la sentencia del tribunal constitucional 86/2019 de 20 de junio concluye que los Estudio de Detalle **son instrumentos complementarios**, tal y como se recoge en el artículo 60 de la LISTA, limitándose su objeto a completar o adaptar la ordenación pormenorizada (alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, accesibilidad y eficiencia energética, características estéticas y compositivas), no pudiéndose en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico o incidir negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Por tanto, el presente documento no necesita someterse evaluación ambiental alguna.



ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA CO-1, UUI-1 DEL ÁREA SUNS-1 "PAGO DE EN MEDIO"

LA RINCONADA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15 DE ABRIL DE 2024
Sede Electrónica: <https://sede.larinconada.es>
CSV: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C



III. RESUMEN EJECUTIVO



NOMBRE: MOISES RONCERO VILARRUBI
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C

PUESTO DE TRABAJO: Secretario

FECHA DE FIRMA: 15/04/2024

HASH DEL CERTIFICADO: 50BAC6C6DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A96B807



7. RESUMEN EJECUTIVO.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CO-1, DE LA U.U.I.-1 DEL ÁREA SUNS-1 "PAGO DE EN MEDIO"

- **Sociedad proyectista:** MLÓPEZ ARQUITECTOS, S.L.P.
- **Equipo Redactor:** D. Manuel López Sánchez, D. José Carlos Oliva Gómez y D. Jorge R. Ramos Hernández, arquitectos colegiados nº 4.754, nº 5.278 y nº 5.831, respectivamente, por el C.O.A. Sevilla.
- **Fecha del documento:** octubre de 2023.
- **Ámbito:** Manzana CO-1 de la Unidad Urbanística Integrada 1 "Sureste" del área SUNS-1 "Pago de Enmedio".
- **Objetivos y Finalidades de la Ordenación:**
 - El objeto del presente Estudio de Detalle es reordenar los volúmenes edificatorios, y las subzonas, de la manzana CO-1 y, por consiguiente, definir un área de movimiento para el emplazamiento de los nuevos volúmenes edificatorios, con una altura máxima de PB+3+A. La ordenación propuesta consiste fundamentalmente en la definición de una nueva disposición de las volumetrías de forma que se concentre la edificabilidad en dos franjas paralelas, a este y oeste de la manzana, dejando espacio central abierto en sentido norte-sur, donde implantar zonas de ocio o deportivas, e instalaciones, que sirvan al conjunto de las edificaciones, permitiéndose en él construcciones auxiliares, de una planta de altura, vinculadas a estas instalaciones y a actividades lúdicas y recreativas que se desarrollen en dicho espacio libre, ocupando un máximo de un 5% del dicho espacio.
 - Igualmente se propone la posibilidad de segregación de la manzana en dos parcelas, de idénticas superficies, con un margen del 5% de variación que pudiera ser necesarios por requisitos de acceso o de ubicación de infraestructuras, aglutinando cada una el 50% de las áreas de movimiento, y el 50% del espacio libre.
En consecuencia, para mantener una justa distribución de la edificabilidad y del número de viviendas, está se repartirá igualmente al 50% para cada manzana resultante, es decir un máximo de 60 viviendas y de 7.037,50 m² de techo por parcela resultante.
- **Iniciativa:** SOFÍA 2015, S.L.
- **Tabla comparativa de los parámetros urbanísticos**





PARÁMETRO URBANÍSTICO	PREVIO A ENTRADA EN VIGOR DEL ESTUDIO DE DETALLE	POSTERIOR A ENTRADA EN VIGOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
PARCELACION	A definir por Estudio de Detalle $\geq 900 \text{ m}^2$, inscripción círculo de $\varnothing 20\text{m}$.	Según Estudio de Detalle
ALINEACIONES Y POSICION EN LA PARCELA	Según plano ORD.POR-2	Según Estudio de Detalle
Densidad	120 viv (Régimen libre)	120 viv (Régimen libre)
Usos predominantes	RESID. PLURIFAMILIAR o UNIFAMILIAR	RESID. PLURIFAMILIAR (o UNIFAMILIAR por art. 54)
USO	<ul style="list-style-type: none"> • Construcciones auxiliares segregadas de la edificación o edificaciones principales y destinadas a albergar usos al servicio de aquella, con una superficie máxima de 25 m^2; • En planta baja, instalaciones de carácter local. 	<ul style="list-style-type: none"> • Construcciones auxiliares segregadas de la edificación o edificaciones principales y destinadas a albergar usos al servicio de aquella, con una superficie máxima del 5% de la superficie libre de parcela; • En planta baja, instalaciones de carácter local.
EDIFICABILIDAD	14.075 m^2t (1,73 $\text{m}^2\text{t}/ \text{m}^2\text{s}$)	14.075 m^2t (1,73 $\text{m}^2\text{t}/ \text{m}^2\text{s}$)
ALTURA	<p>Altura máxima, plantas</p> <p>PB+3+A PLURIF. PB+1+T UNIF.</p>	<p>PB+3+A PLURIF. PB+1+T SI UNIF. (art. 54)</p>
OCUPACIÓN	60% Sobre rasante 100% Bajo rasante	60% Sobre rasante 100% Bajo rasante



ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA CO-1, UUI-1 DEL ÁREA SUNS-1 "PAGO DE EN MEDIO"

LA RINCONADA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15 DE ABRIL DE 2024
Sede Electrónica: <https://sede.larinconada.es>
CSV: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C



IV. NORMAS URBANÍSTICAS

NOMBRE: MOISES RONCERO VILARRUBI
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 15/04/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 50BAC6C6DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A96B807





8. NORMAS URBANÍSTICAS.

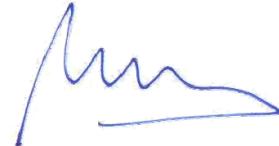
Las normas urbanísticas de aplicación serán las establecidas por las normas urbanísticas del PGOU de La Rinconada y por las ordenanzas del *Plan de Sectorización UUI-1 "Sureste" del área SUNS-1 "Pago de Enmedio"*, con la excepción de las condiciones de parcelación, posición y forma de la edificación de la manzana CO-1, que serán las definidas en el presente Estudio de Detalle.

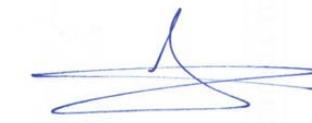
La Rinconada, 20 de octubre de 2023

MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.



El Equipo Redactor,


Manuel López Sánchez
Arquitecto


José Carlos Oliva Gómez
Arquitecto


Jorge R. Ramos Hernández
Arquitecto

NOMBRE: MOISES RONCERO VILARRUBI
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es>/GD/Carpetas/Ciudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C
PUESTO DE TRABAJO: Secretarío
FECHA DE FIRMA: 15/04/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 50BAC6C66DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A66B807



ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA CO-1, UUI-1 DEL ÁREA SUNS-1 "PAGO DE EN MEDIO"

LA RINCONADA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15 DE ABRIL DE 2024
Sede Electrónica: <https://sede.larinconada.es>
CSV:41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C

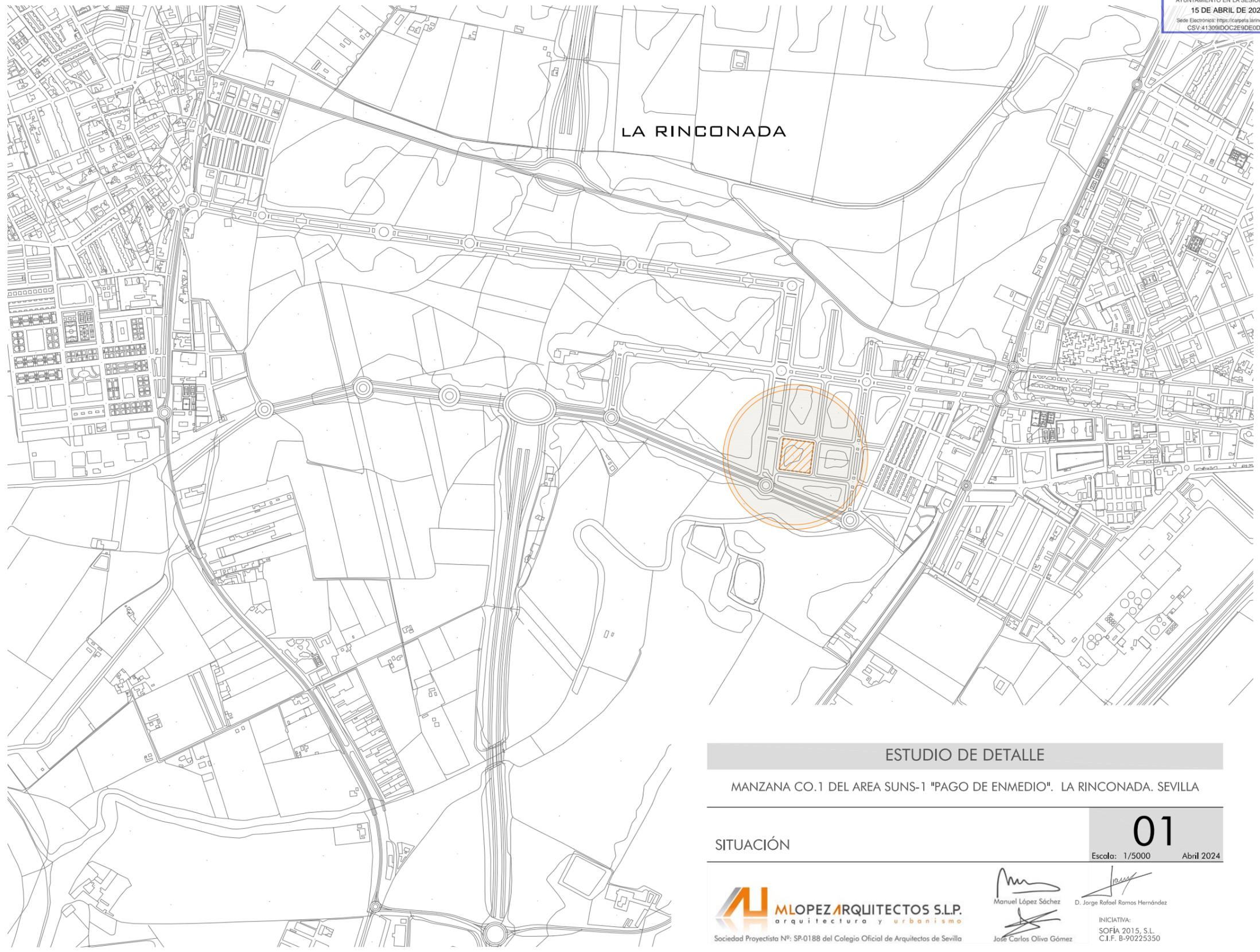


V. PLANOS

NOMBRE: MOISES RONCERO VILARRUBI
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 15/04/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 50BAC6C6DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A96B807



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15 DE ABRIL DE 2024
Sede Electrónica: <https://carpeta.larinconada.es>
CSV: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C



LA RINCONADA

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA CO.1 DEL AREA SUNS-1 "PAGO DE ENMEDIO". LA RINCONADA. SEVILLA

SITUACIÓN

01

Escala: 1/5000 Abril 2024

**MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.**
arquitectura y urbanismo
Sociedad Proyectista Nº: SP-0188 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla


Manuel López Sánchez

D. Jorge Rafael Ramos Hernández

José Carlos Oliva Gómez
INICIATIVA:
SOFIA 2015, S.L.
C.I.F. B-90225350



NOMBRE: MOISES RONCERO VILARRUBI
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 15/04/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 508AC6C6DFAEFC4664BB1C2ED3CAC456A968807

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:
15 DE ABRIL DE 2024
Sede Electrónica: <https://carpeta.larinconada.es>
CSV:41309IDOC2E9DE0D9CFD8B6C64E8C



SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO 8.100 m2

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA CO.1 DEL AREA SUNS-1 "PAGO DE ENMEDIO". LA RINCONADA. SEVILLA

EMPLAZAMIENTO

02

Escala: 1/2500 Abril 2024

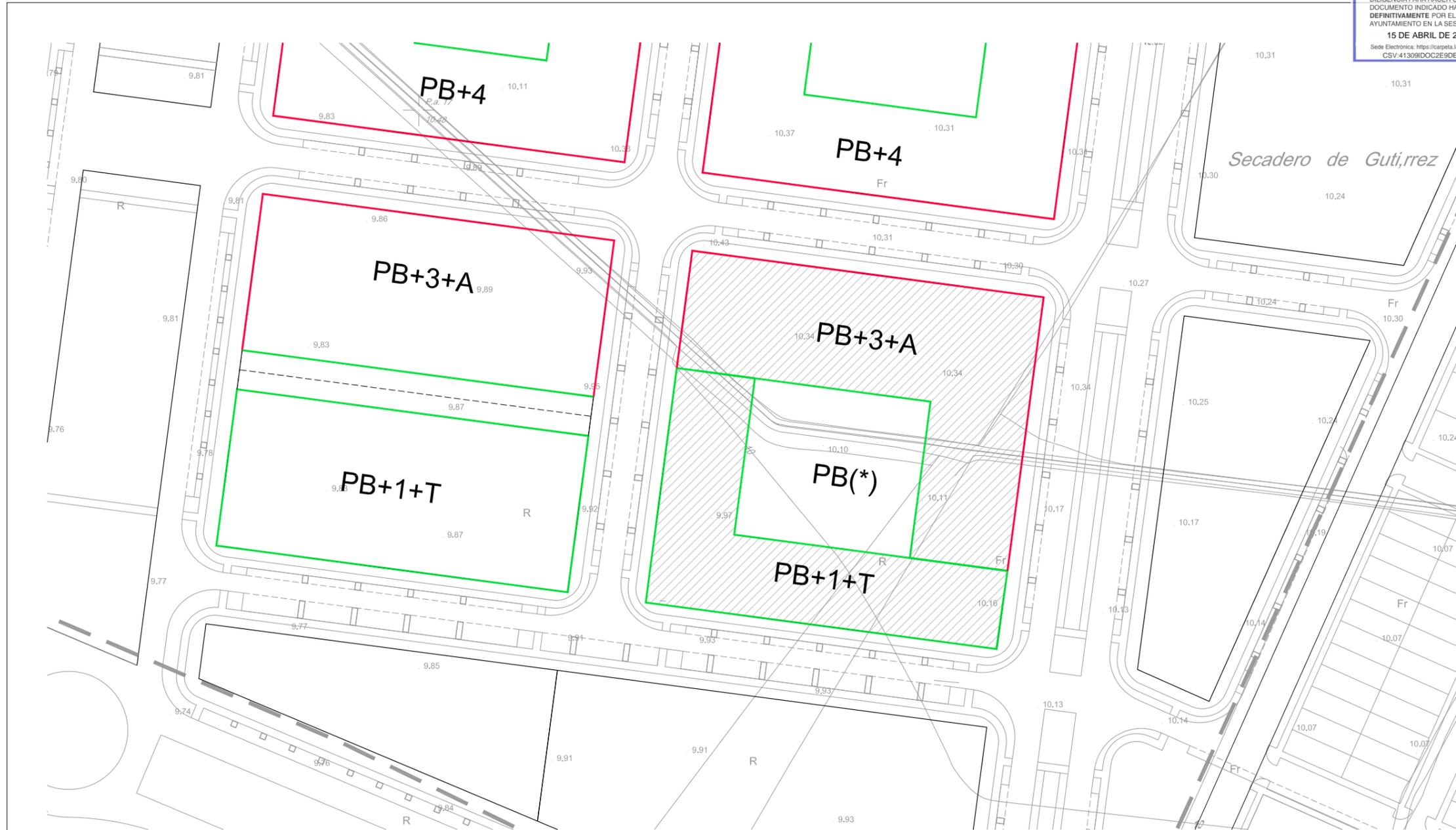
MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.
arquitectura y urbanismo
Sociedad Proyectista Nº: SP-0188 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

Manuel López Sánchez

D. Jorge Rfoael Ramos Hernández
INICIATIVA:
SOFIA 2015, S.L.
C.I.F. B-90225350



NOMBRE: MOISES RONCERO VILARRUBI
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetasCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2E9DE0D9CFD8B6C64E8C
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 15/04/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 508AC6C6DFAEFC4664B81C2ED3CAC456A968807



- ALINEACIÓN OBLIGATORIA EN TODAS LAS PLANTAS EXCEPTO ÁTICOS
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- - - - PLANO DE CAMBIO DE ALTURA
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- (*) SÓLO PARA EDIFICACIONES AUXILIARES VINCULADAS AL ESPACIO LIBRE

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA CO.1 DEL AREA SUNS-1 "PAGO DE ENMEDIO". LA RINCONADA. SEVILLA

FORMA DE LA EDIFICACIÓN
 ORDENACION VIGENTE

03

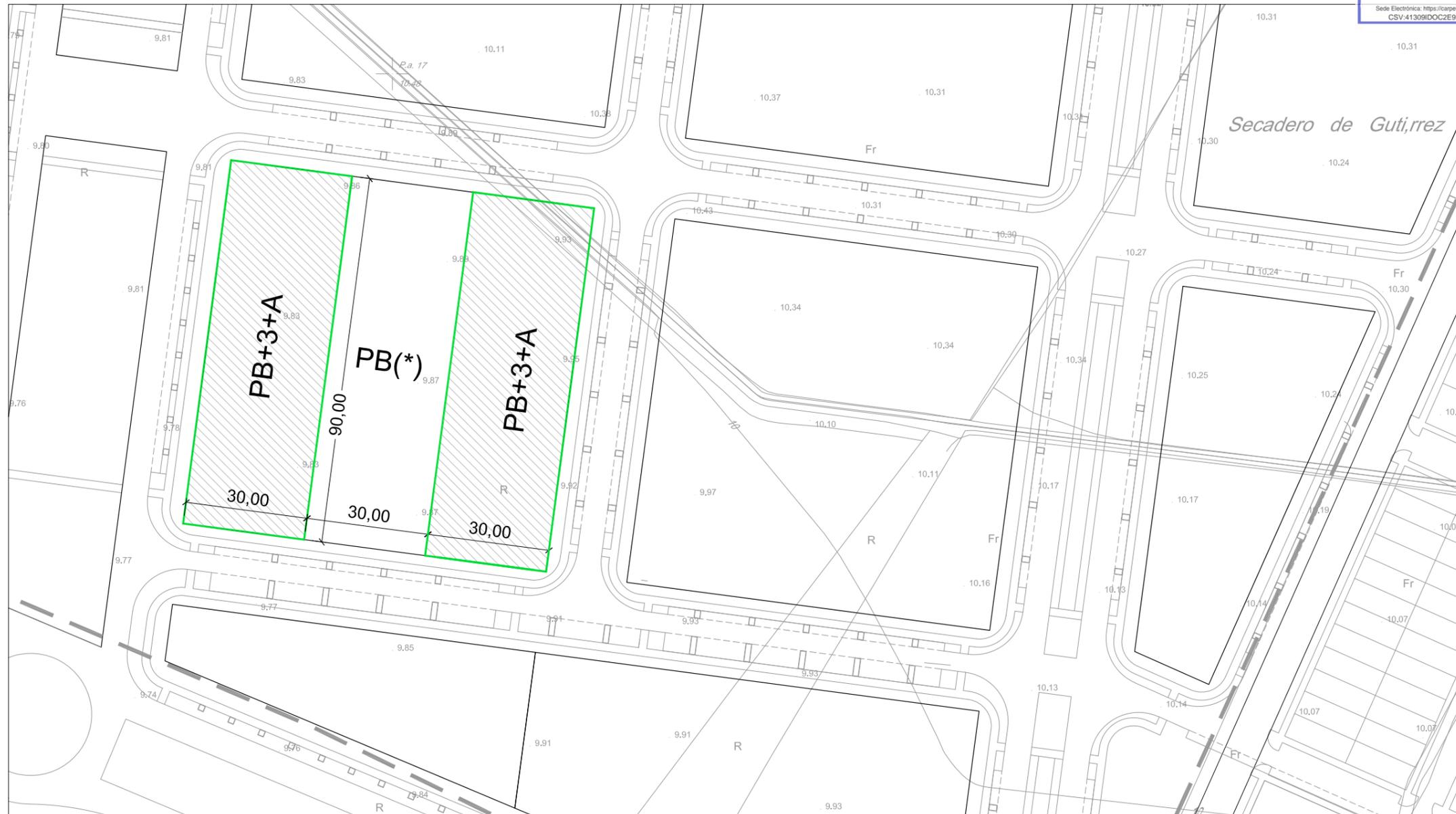
Escala: 1/1000 Abril 2024

MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.
 arquitectura y urbanismo
 Sociedad Proyectista Nº: SP-0188 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

Manuel López Sánchez

 D. Jorge Rafael Ramos Hernández
 INICIATIVA:
 SOFIA 2015, S.L.
 C.I.F. B-90225350





- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

(*) SÓLO PARA EDIFICACIONES AUXILIARES VINCULADAS AL ESPACIO LIBRE, E INSTALACIONES. HASTA UN MÁXIMO DEL 5% DE LA SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA CO.1 DEL AREA SUNS-1 "PAGO DE ENMEDIO". LA RINCONADA. SEVILLA

FORMA DE LA EDIFICACIÓN
 ORDENACION PROPUESTA

04

Escala: 1/1000 Abril 2024

MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.
 arquitectura y urbanismo
 Sociedad Projectista Nº: SP-0188 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

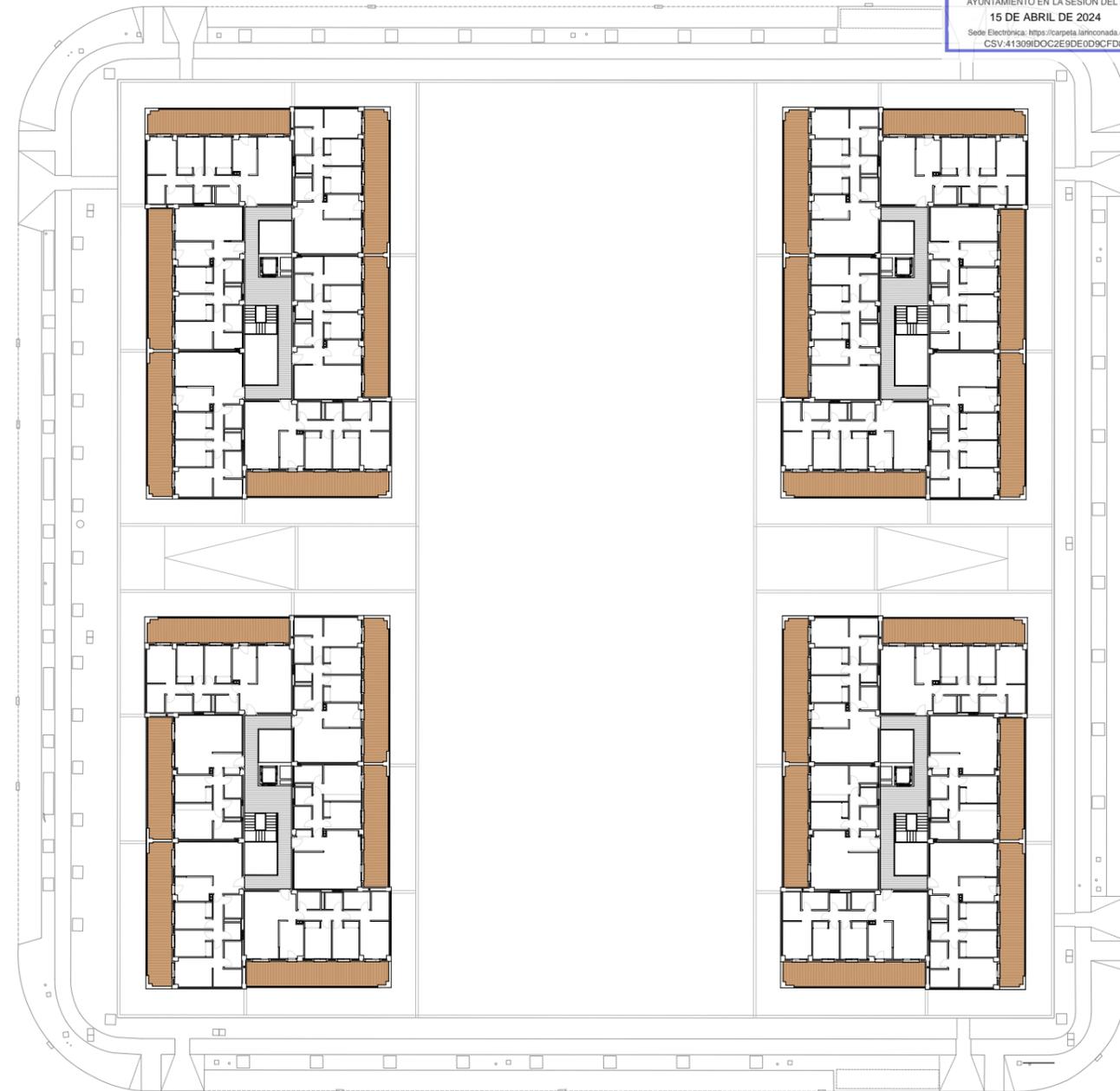
Manuel López Sánchez
 D. Jorge Rafael Ramos Hernández
 INICIATIVA:
 SOFIA 2015, S.L.
 C.I.F. B-90225350



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15 DE ABRIL DE 2024
Sede Electrónica: <https://carpeta.larinconada.es>
CSV:41309IDOC2E9DE0D9CFD8BC64E8C



IMAGENES NO VINCULANTES



PROPUESTA DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA CO.1 DEL AREA SUNS-1 "PAGO DE ENMEDIO". LA RINCONADA. SEVILLA

PROPUESTA DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE

05

Escala: S/E Abril 2024

MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.
arquitectura y urbanismo

Sociedad Proyectista Nº: SP-0188 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

Manuel López Sánchez

D. Jorge Rafael Ramos Hernández

José Carlos Oliva Gómez

INICIATIVA:
SOFIA 2015, S.L.
C.I.F. B-90225350

