


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://carpeta.larinconada.es>  
508AC6C66DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A96B807



### III. RESUMEN EJECUTIVO



NOMBRE: RONCERO VILARRUBI  
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:  
508AC6C66DFAEFC4664BB1C2ED3CAC4564A96B807



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

