DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

ESTUDIO BALLESTEROS
arquitectos

MODIFICADO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU PARA EL SECTOR SC/R-1 "RINCONADA SUR PIONEER"

Documento para Aprobación Definitiva

Sector SC/R-1 "Rinconada Sur Pioneer"
La Rinconada, 41309 Sevilla

Referencia: 21-875 Fecha: Noviembre 2023

ALBERTO BALLESTEROS RODRÍGUEZ
Arquitecto Colegiado nº 3190 C.O.A.S.

SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004 S.L.
C.I.F.: B-91.392.589 Promotor

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moises Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

MODIFICADO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU PARA EL SECTOR SC/R-1 "RINCONADA SUR PIONEER" LA RINCONADA
(Documento para Aprobación Definitiva)

Índice

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN 3
1.1. Objeto del Documento 3
1.2. Antecedentes 3
1.3. Justificación de la conveniencia de la formulación del presente Documento 4
1.4. Marco normativo 5
1.5. Promotora del Documento 5
1.6. Redactor del Documento 5
1.7. Información urbanística 5
1.7.1. Situación, límites y superficie del sector 5
1.7.2. Características naturales del territorio 6
1.7.2.1. Topografía e hidrología 6
1.7.2.2. Geología y geotecnia 6
1.7.2.3. Climatología 7
1.7.3. Usos, edificaciones y vegetación existentes 7
1.7.4. Infraestructuras existentes 7
1.7.4.1. Red viaria existente 7
1.7.4.2. Red de saneamiento existente 7
1.7.4.3. Red de abastecimiento de agua existente 8
1.7.4.4. Red de energía eléctrica existente 8
1.7.4.5. Red de telecomunicaciones electrónicas existente 8
1.7.5. Afecciones existentes de la legislación sectorial 8
1.7.6. Análisis de la existencia de afecciones aeroportuarias 9
1.7.6.1. Incidencia sobre la Zona de Servicio Aeroportuaria 9
1.7.6.2. Incidencia sobre las afecciones acústicas 10
1.7.6.3. Incidencia sobre las servidumbres aeronáuticas 10
1.8. Fincas y propietarios incluidos en el sector 10
1.9. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística que desarrolla 12
1.9.1. Clasificación y calificación del suelo 12
1.9.2. Determinaciones urbanísticas 12
1.9.3. Sistemas Generales Adscritos 12
1.10. Evaluación Ambiental Estratégica 13
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN 15
2.1. Objetivos y criterios de la ordenación propuesta 15
2.2. Descripción y justificación de la ordenación propuesta y su Modificado 16
2.2.1. Estructura de usos del suelo y tipologías 17
2.2.1.1. Uso residencial libre 17
2.2.1.2. Uso residencial protegido 17
2.2.1.3. Espacios libres y zonas verdes 18
2.2.1.4. Reservas para dotaciones de equipamientos 20
2.2.1.5. Sistemas Generales Interiores 21
2.2.1.6. Cuadro resumen de usos, superficies y aprovechamientos 21
2.2.2. Infraestructuras proyectadas 22
2.2.2.1. Estructura y dimensiones de la red viaria y aparcamientos 22
2.2.2.2. Red de saneamiento 25
2.2.2.3. Red de abastecimiento de agua e hidrantes contraincendios 29
2.2.2.4. Red de energía eléctrica 30
2.2.2.5. Red de alumbrado público 31
2.2.2.6. Red de telecomunicaciones electrónicas 32
2.2.2.7. Otras redes y servicios públicos (riego, mobiliario urbano y RSU) 33
2.3. Adecuación de la ordenación propuesta al Convenio Urbanístico suscrito 35
2.4. Adecuación de la ordenación propuesta a las afecciones sectoriales existentes 36
2.4.1. Afecciones de carreteras 36
2.4.2. Afección del conducto soterrado para riego de la CRVIG 36
2.4.3. Afecciones del arroyo Las Pavas 37
2.4.4. Afecciones aeroportuarias 37

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

3. MEMORIA ECONÓMICA 38
3.1. Previsión de costes 38
3.2. Previsión de ingresos 39
3.3. Balance y viabilidad económica 39
4. PROGRAMACIÓN, GESTIÓN Y PLAN DE ETAPAS 40
4.1. Unidades de Ejecución y Sistemas de Actuación 40
4.2. Plan de etapas 40
4.3. Fases de urbanización 40
4.4. Plazos para el desarrollo y la ejecución 40
4.5. Alternativas en la Programación 40
4.6. Garantías de cumplimiento de lo expresado en este documento 41
5. NORMATIVA URBANÍSTICA 42
5.1. Capítulo I: Disposiciones generales 42
5.2. Capítulo II: Desarrollo, gestión y ejecución 44
5.3. Capítulo III: Régimen urbanístico del suelo 46
5.4. Capítulo IV: Normas generales de uso 47
5.5. Capítulo V: Normas generales de urbanización 48
5.6. Capítulo VI: Normas generales de edificación 55
5.7. Capítulo VII: Normas particulares de cada zona 58
5.7.1. Sección 1ª. Normas Particulares de la zona "residencial plurifamiliar" 58
5.7.2. Sección 2ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar libre" 60
5.7.3. Sección 3ª. Normas Particulares de la zona "Dotacional" 62
5.7.4. Sección 4ª. Normas Particulares de la zona "Espacios libres y zonas verdes" 63
6. RESUMEN EJECUTIVO 65
7. TRAMITACIÓN Y MEDIDAS PREVISTAS PARA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA 67
8. ANEJOS 69
8.1. Anejo 1: Fotografías del estado actual del sector 69
8.2. Anejo 2: Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento 73
8.3. Anejo 3: Informe Ambiental Estratégico 83
8.4. Anejo 4: Convenio para dotación de infraestructuras eléctricas 115
9. PLANOS 123
1. Planos de información 123
2. Planos de ordenación 123

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. Objeto del Documento

El presente Documento tiene por objeto modificar la *Ordenación Pormenorizada del sector SC/R-1 "Rinconada Sur Pioneer"* recogida en el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada aprobado el 17 de septiembre de 2007.

La modificación propuesta no altera los parámetros fundamentales de edificabilidad, aprovechamiento o densidad, limitándose a:

- Eliminar el uso "Terciaro exclusivo" pero permitiendo una superficie limitada de comercial de proximidad en planta baja de los edificios que se sitúen en la parcela RPL-3 que es la ubicada en la zona de entrada a la urbanización desde la rotonda de la carretera
- Posibilitar que parte de las viviendas puedan ser unifamiliares, prolongando la avenida de Alemania que viene desde el Norte hasta la Ronda, de forma que se conforma la manzana RPL-2 que en principio sigue siendo para vivienda plurifamiliar y la manzana RUL que se prevé destinarla a vivienda unifamiliar, aunque en todas las parcela residenciales serán compatibles las tipologías plurifamiliar y unifamiliar.
- Intercambiar la ubicación de "Ronda-Paseo peatonal" en el borde Sur para que una conducción soterrada de 400 mm de diámetro para riego de la Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir (CRVIG) quede bajo del Paseo y no bajo el vial.
- Hacer reajustes en la ubicación y distribución de las parcelas dotacionales y espacios libres para situar una parcela dotacional de 2.000 m² de superficie, próxima a la rotonda principal de acceso al sector y con fachada a la Ronda de circunvalación y a la avenida de Francia, aumentando la superficie dotacional y de espacios libres por encima de los estándares establecidos en el PGOU del 2007 y en la ordenación pormenorizada aprobada con el PGOU del 2007.

Según los establecido en los art. 118 a 121 del Reglamento de la LISTA, la presente *"Innovación"* de la Ordenación Pormenorizada del sector SC/R-1 "*Rinconada Sur Pioneer*" se realiza mediante una "*Modificación*" ya que no se altera el modelo general de ordenación vigente del PGOU.

Según el art. 122 del Reglamento de la LISTA, el presente documento deberá contener los documentos refundidos, parciales o íntegros, de los aspectos que se modifiquen.

Así mismo, el presente documento incluye el contenido documental establecido en el art. 85 del Reglamento de la LISTA.

1.2. Antecedentes

Los antecedentes reseñables son:

- El 24 de Octubre de 2005 se suscribe Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de La Rinconada y el anterior titular de los suelos del sector para facilitar la formulación y ejecución de la ordenación del sector que nos ocupa (ver anejo 2)
- El 17 de septiembre de 2007 el Ayuntamiento Pleno aprueba el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, que incluía como

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

anexo la "*Ordenación Pormenorizada Completa del sector SC/R-1 Rinconada Sur-Pioneer*"

- En el año 2010 el ayuntamiento redacta la Modificación 12ª del PGOU del 2007 que modifica el perímetro del sector por su borde Este, al haberse construido una rotonda en el acceso Sur de la Rinconada, reduciendo la superficie del ámbito de 81.630 m²s a 78.780 m²s, sin modificar elr resto de parámetros
- Durante los siguientes años, y debido a la crisis económica, tiene lugar una serie de embargos por parte de entidades bancarias sobre los suelos incluidos en el sector que imposibilita su desarrollo
- En 2021 la promotora Servicios Inmobiliarios Inmova SL inicia las gestiones para dar solución a los diferentes inconvenientes y embargos que presentaban las fincas incluidas y proceder a su adquisición, estando al día de hoy el 86,667% de los suelos a su nombre y libre de cargas
- Durante el 2022 se procedió a tramitar la preceptiva *Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada* del presente Modificado de la *Ordenación Pormenorizada del Sector SC/R-1 "Rinconada Sur Pioneer"* ante la Delegación Territorial de Sevilla de la *Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul* de la Junta de Andalucía
- El 16 de diciembre de 2022 la anterior Consejería emite el "*Informe Ambiental Estratégico*" favorable con lo que ya es posible tramitar ante el Ayuntamiento el *Modificado de la Ordenación Pormenorizada* para lo cual se redacta el presente documento.

1.3. Justificación de la conveniencia de la formulación del presente Documento

Todos los sectores de suelo urbanizable recogidos en el PGOU para el núcleo de la Rinconada han sido ya ejecutados, quedando solo por desarrollar el sector que denominaremos "*Pioneer*".

Este sector se ubica en la entrada principal a la Rinconada desde Sevilla por lo que el impacto visual para el núcleo es considerable.

Unos de los objetivos del PGOU es dotar al núcleo de La Rinconada de una ronda perimetral que organice y facilite el tráfico rodado desde el Sur, discurriendo por el Oeste y Norte hasta cerrar la Ronda en la carretera hacia Alcalá del Río. Este sector es el más importrante ya que se encuentra en la cabecera sur iniciando dicha ronda desde la rotonda existente.

Además la ronda servirá como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir situando sus rasante a la cota 13,00 msnm según el Mapa Topográfico Andaluz a escala 1:10.000.

Por último la ejecución del sector dotará a la Rinconada de 490 nuevas viviendas cuyo mercado potencial más importante es la población de Sevilla. Aunque en este preciso momento se esta pasando una circunstancial crisis inmobiliaria debido a la guerra de Ucrania y subida de intereses, en los últimos tiempos ha habido una notable demanda de viviendas, siendo esperable que vuelva a corto o medio plazo.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

1.4. Marco normativo

El presente documento cumplirá lo establecido en las siguientes normas:

- De ámbito estatal:
  - El RDL 7/2015 que aprueba el "*Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana*" (TRLSRU`15)
  - Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones
- De ámbito autonómico:
  - La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de "*Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía*" (LISTA)
  - El decreto 550/2022 de 29 de noviembre, que aprueba el "*Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para Sostenibilidad del Territorio de Andalucía*" (Reglamento de la LISTA)
  - Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, "*Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía"* (POTA)
  - "*Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla*" (POTAUS) tramitado de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 7 /2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
- De ámbito municipal:
  - El PGOU de la Rinconada, aprobado el 29 de julio de 2007.

1.5. Promotora del Documento

La promotora del presente Documento es la sociedad SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004 S.L., con C.I.F. B-91.392.589 y domicilio actual en calle San Cristóbal nº 3 de San José de la Rinconada, 41300 Sevilla, y cuyo representante legal es D. José López González, con D.N.I. 28.929.875-S, en calidad de administrador único.

Dicha promotora actualmente es la titular del 86,667% de los terrenos incluidos en el sector.

1.6. Redactor del Documento

El redactor del presente Documento es el arquitecto D. Alberto Ballesteros Rodríguez, colegiado nº 3.190 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con domicilio profesional en la calle Luxemburgo nº 12 de La Rinconada, 41309 Sevilla.

1.7. Información urbanística

1.7.1. Situación, límites y superficie del sector

La superficie a ordenar se encuentra al Sur del núcleo poblacional de la Rinconada y lindando por su borde Este con la carretera A-8002 Sevilla-Rinconada.

El sector tiene forma alargada y está definido por los siguientes límites:

- Al Norte, suelos de la urbanización residencial *Huerta de Amores* y suelo urbanizable sectorizado *"Rinconada Oeste".*
- Al Sur, suelo no urbanizable.
- Al Este, carretera A-8002 Sevilla-Rinconada.
- Al Oeste, suelo no urbanizable.

Según la Modificación 12ª del PGOU de 2007, la superficie de suelo ocupada por el sector es de 78.780 m² (ver plano I-02).

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

De acuerdo con el levantamiento topográfico de las fincas incluidas en el ámbito, se verifica que tienen una superficie total de 78.780 m², coincidente con lo expresado en la Modificación 12ª del PGOU de 2007 (ver plano I-09).

1.7.2. Características naturales del territorio

1.7.2.1. Topografía e hidrología

El municipio de la Rinconada se incluye, junto con Alcalá del Río, en la comarca de la Rinconada, situada en la parte baja de la Vega del Guadalquivir, con una topografía de carácter llano con suaves cambios de altura diferenciados en terrazas.

Los terrenos que se encuentran en el ámbito de actuación del presente Sector presentan un topografía homogénea y casi plana con diferencias de cota de aproximadamente un metro, oscilando entre los 12,30 metros en su parte Este y los 13,40 en su parte centro-norte, de cotas relativas al Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1:10.000).

Debido a la horizontalidad de los terrenos, en planos no se han dibujado curvas de nivel.

Respecto a su hidrología, dentro del sector no se identifican cauces superficiales por lo que no hay afección a la hidrografía superficial y la masa de agua subterránea no sufre importantes problemas de contaminación o sobrexplotación.

El río Guadalquivir se sitúa a una distancia de unos 500 metros aproximadamente al Oeste del sector.

1.7.2.2. Geología y geotecnia

Respecto a la geología, la pertenencia del término municipal a la Vega del Guadalquivir, determina que la dinámica fluvial sea la rectora de los principales caracteres morfológicos de sus terrenos. Esta ha servido como elemento homogeneizador tanto de la topografía plana y escalonada como de su edafología, siendo suelos de reciente formación escasamente evolucionados. Dada esta peculiar situación, el municipio se asienta en su totalidad sobre terrenos conformados por materiales aluviales del cuaternario compuesto por cantos, arenas y una fracción limosa y/o arcillosa de muy reciente deposición, de los que resultan unos suelos de elevada calidad agrológica.

El hecho de la estrecha vinculación de la morfología de los terrenos de La Rinconada al río Guadalquivir y los afluentes que cruzan su término, ha determinado que las notables variaciones del régimen fluvial relacionadas directamente con las fluctuaciones climáticas cuaternarias hayan dado lugar a la formación de las terrazas, formación geomorfológica sobre la que se asienta el término municipal.

Las terrazas fluviales son superficies topográficas generalmente llanas, resultantes del encajonamiento del río en su llanura de inundación. Estas terrazas, cuya formación es más antigua que las tierras aluviales sobre las que se asienta la mayor parte del término municipal, es dominio de los sedimentos aluviales.

Los numerosos pantanos y embalses que se han ido construyendo en los últimas décadas a lo largo del Guadalquivir y sus afluentes, ha mitigado su poder erosivo.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Respecto a la geotécnia, no se prevé encontrar condiciones que pudieran suponer problemas de importancia para las infraestructuras de la urbanización, sus viales o las futuras edificaciones. No obstante, durante la redacción del proyecto de urbanización se deberá realizar un estudio geotécnico detallado del suelo para garantizar el correcto diseño y cálculo de los viales y redes de servicios de la urbanización.

1.7.2.3. Climatología

Los terrenos situados en el ámbito del presente Documento no presentan ninguna característica microclimática diferenciada respecto al clima del resto del término municipal. Por esta razón, nos remitimos a los datos sobre climatología de la Memoria de Información de su Plan General de Ordenación Urbanística.

1.7.3. Usos, edificaciones y vegetación existentes

En la zona Noroeste del sector con una superficie aproximada de 8.400 m² y en la situada al Sur con una superficie aproximada de 6.000 m², existen plantaciones de naranjos. En el borde Este del sector se encuentran actualmente unos jardines cuidados y mantenidos por el Ayuntamiento para mejorar la imagen de la entrada a la población desde Sevilla. El resto de suelo del sector es de tierra calma (ver plano I-06).

Solo existen tres edificios situados al Este del sector, un edificio de oficinas de la anterior titular de los terrenos, un almacén sin uso y un pequeño edificio que servía como centro de transformación del suministro eléctrico de la antigua industria. Estos edificios se van a demoler próximamente, por lo que se estan redactando los correspondientes proyectos de demolición.

En los jardines del borde Este y en la zona Este de la tierra calma existen palmeras y árboles de porte considerable que serán conservados en la ordenación propuesta, según se establece en el art. 79.2.d) del Reglamento General de la LISTA (ver plano I-06).

1.7.4. Infraestructuras existentes

En el plano I-07 se recogen el trazado y características de las diferentes infraestructuras que hay en la zona.

1.7.4.1. Red viaria existente

Existen viales en las zonas Norte y Este del perímetro del sector. Por el Norte se encuentran los tres viales que vienen de la urbanización Huerta de Amores y que se prolongarán hacia el Sur por nuestro sector hasta conectar con la futura Ronda de La Rinconada. Por el Este del sector se encuentra la rotonda perteneciente a la carretera A-8002 donde conectará la citada Ronda y la avenida 28 de febrero que es ya tramo urbano aunque perteneciente a la red de carreteras.

1.7.4.2. Red de saneamiento existente

Existen redes de saneamiento en los bordes Norte y Este del perímetro del sector.

Las redes existentes en el borde Norte se destinan exclusivamente al servicio de la urbanización Huerta de Amores por lo que no serán de utilidad para nuestro sector. Por el borde este discurre una conducción de Ø1000 en PRFV que atraviesa la avenida 28 de Febrero y discurre por la calle

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Trabajo hacia la estación de bombeo que tiene Emasesa al fondo de esta calle. Esta conducción si será utilizable pero solo para las aguas residules de nuestro sector, no así para las pluviales.

1.7.4.3. Red de abastecimiento de agua existente

Existen redes de abastecimiento en los bordes Norte y Este del perímetro del sector.

Las redes existentes en las calles de Italia y de Francia del borde Norte son de Ø150 en fundición dúctil y se prolongarán a traves de nuestros nuevos viales para cerrar los anillos de abastecimeinto de agua con la nueva arteria de Ø250 de fundición dúctil que discurrirá por la Ronda en el borde Sur.

Por el borde Este discurre una conducción de Ø250, en fibrocemento en la parte más al Sur y de fundición dúctil en la parte más al Norte (ver poano I-07), a la que se conectarán la arteria de Ø250 FD que discurrirá por la Ronda Sur de Rinconada y los bloques que se construyan justo delante de dicha conducción.

1.7.4.4. Red de energía eléctrica existente

Por el sector atraviesa de Oeste a Este una línea aérea de media tensión, cercana al borde Sur del perímetro, que debará ser soterrada en aquella longitud de su trazado que esté dentro del ámbito del sector.

Esta línea de media tensión tiene capacidad para suministrar energía a esta urbanización.

1.7.4.5. Red de telecomunicaciones electrónicas existente

En el cruce de las calles Francia y Polonia situadas al Norte del sector se instaló en su día una arqueta tipo “D” que serviría de punto de partida para dar servicio de telecomunicaciones electrónicas a nuestro sector.

Es en esta arqueta donde acometeremos para dar servicio a nuestra nueva urbanización (ver plano I-07).

1.7.5. Afecciones existentes de la legislación sectorial

En la ordenación del sector se deben considerar las afecciones existentes de legislación sectorial, que en nuestro caso son (ver plano I-07):

1. Al Este del sector la rotonda existente en la carretera A-8002 que une la Rinconada con Sevilla. En el plano I-07, se representan los distintos límites de las zonas de afección en la rotonda según lo establecido en los art. 12 y 54 a 56 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.

   Según el art. 56.6 de la misma Ley, en los tramos urbanos (como en nuestro caso es la avenida 28 de febrero), la zona de no edificación se determinará en el Planeamiento urbanístico. Si no aparece en el Planeamiento o aparece pero es distinta a lo establecido en la ley 8/2001, tras la aprobación inicial del presente documento se recabará informe vinculante de la administración de la carretera.
2. Al sur y discurriendo cerca del borde del sector existe un conducto soterrado de PVC para agua de riego de diámetro 400 mm perteneciente a la *Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir* (CRVIG). Este conducto tiene una servidumbre de acueducto en una franja de terreno de 5 m de ancho (2,5 m hacia cada lado desde el eje del conducto)

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

que en lo posible deberá tener la calificación de zonas verdes. Esta servidumbre es una de las causas que han motivado la redacción del presente Modificado, como se indicó en el apartado 1.1 anterior.

3. Al Sur del Sector se encuentra el arroyo de Las Pavas que es un cauce público al que se pretende verter las aguas de lluvia que discurren por la red separativa de pluviales, tanto de nuestro sector como de los dos futuros sectores situados al Noroeste: el sector SUS/R-1 "*Rinconada Oeste*" y el SUO/R-1 "*Ampliación del Santísimo*".

   Este cauce tiene dos zonas de protección:

   - Zona de servidumbre: con una anchura de 5 m desde cada margén del cauce en la que no se permite ninguna actuación
   - Zona de policía: con una anchura de 100 m desde cada margén del cauce en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen (ver plano I-07).

   Se deberá solicitar a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir la autorización para la instalación, dentro de la zona de policía, de la red de pluviales que se proyecte y los elementos constructivos precisos para facilitar el vertido al cauce del arroyo, así como la autorización para el propio vertido.
4. Afecciones aeroportuarias por la proximidad de la Rinconada al aeropuerto de Sevilla.

   Esta afección se analizará en el siguiente apartado.

1.7.6. Análisis de la existencia de afecciones aeroportuarias

Tenemos que justificar la procedencia o no de afecciones aeroportuarias en la localización del Planeamiento que se modifica para posteriormente solicitar informe preceptivo y vinculante al Ministerio de Fomento, a la Dirección general de Aviación Civil previo a la tramitación del instrumento urbanístico que se modifica.

Por todo lo anterior, se analizarán las posibles afecciones aeroportuarias en las que pueda estar incluido el ámbito del planeamiento que se modifica:

- Inclusión o no dentro de la zona de servicio aeroportuaria
- Posibles afecciones acústicas
- Servidumbres aeronáuticas

Hay que recordar que el objeto de la presente modificación del planeamiento es cambiar la ordenación sin alterar parámetros estructurantes.

1.7.6.1. Incidencia sobre la Zona de Servicio Aeroportuaria

El ámbito del planeamiento que se modifica queda completamente fuera de la Zona de Servicio Aeroportuaria del aeropuerto de Sevilla tal y como se recoge en su Plan Director y tal y como se refleja en el plano I-08 "*Servidumbres aeronáuticas*" adjunto.

Por tanto, no procede la justificación de la compatibilidad de los usos incluidos en el planeamiento y su posible interferencia en los desarrollos y actividades del aeropuerto.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

1.7.6.2. Incidencia sobre las afecciones acústicas

El ámbito del planeamiento que se modifica queda completamente fuera de las zonas afectadas por las curvas isofónicas [$L_{eq\ día}$ = 60 dBA] y [$L_{eq\ noche}$ = 50 dBA] del aeropuerto de Sevilla tal y como se recoge en su Plan Director y tal y como se refleja en el plano I-08 "*Servidumbres aeronáuticas*" adjunto.

Por tanto, no procede la justificación de la permisibilidad de la posible existencia de usos residenciales o dotacionales educativo o sanitario como usos predominantes o compatibles.

1.7.6.3. Incidencia sobre las servidumbres aeronáuticas

El ámbito del planeamiento que se modifica queda fuera de la zona de Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla tal y como se recoge en su Plan Director y tal y como se refleja en el plano I-08 "*Servidumbres aeronáuticas*" adjunto.

1.8. Fincas y propietarios incluidos en el sector

Recientemente ha sido realizado un levantamiento topográfico que refleja los límites de las diferentes fincas incluidas en el sector y sus propietarios (ver plano I-09).

La relación de propietarios de las fincas incluídas en el ámbito del Sector, por orden de magnitud del suelo aportado, con la información de sus datos y domicilios a efectos de notificaciones y de la superficie de las parcelas que aportan es:

1. García Breval Promociones SL

C.I.F.: B-91.961.540
Domicilio: Calle Monte Carmelo nº 1, pl 5ª, C
41011 Sevilla
Teléfono: 954 42 52 00
Superficie en propiedad incluida en el sector:.....2.086,30 m²

2. Servicios Inmobiliarios Inmova SL

C.I.F.: B-91.392.589
Domicilio: Calle San Cristobal nº 3
San José de La Rinconada, 41300 Sevilla.
Teléfono: 954 79 28 05
Superficie en propiedad incluida en el sector:.....76.694,12 m²

En las siguientes tablas se recogen los datos de las fincas incluídas en el sector y los coeficientes de participación de cada propietario.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

(tabla 1.8.1)

PROPIETARIOS Y FINCAS INCLUIDOS EN EL SECTOR								
Propietario		Finca	Nº finca registral	Superficie inscrita en Registro (m²s)	Superficie real de la finca (m²s)	Superficie real dentro del sector (m²s)	Superficie total dentro del sector (m²s)	Coeficiente participación (%)
1	García Breval Promociones SL	1	22.165	2.086,30	2.086,30	2.086,30	2.086,30	2,648
2	Servicios Inmobiliarios Inmova SL	2	7.388	41.729,00	41.729,00	41.729,00	76.694,12	97,352
		3	No inmatr.	---	17.248,44	17.248,44		
		4	25.863	6.533,29	6.533,29	6.533,29		
		5	25.860	5.285,42	5.285,42	2.765,37		
		6	25.861	6.337,43	6.552,19	6.225,19		
		7	25.862	2.192,83	2.192,83	2.192,83		
Totales						78.780,42	78.780,42	100,00

(tabla 1.8.2)

DATOS REGISTRALES DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL SECTOR								
Propietario		Finca	Nº finca registral	Superficie inscrita en Registro (m²s)	Tomo	Libro	Folio	Inscripción
1	García Breval Promociones SL	1	22.165	2.086,30	1.292	480	91	3ª
2	Servicios Inmobiliarios Inmova SL	2	7.388	41.729,00	1.708	755	89	12ª
		3	No inmatr.	---	---	---	---	---
		4	25.863	6.533,29	1.672	719	137	3ª
		5	25.860	5.285,42	1.536	583	46	3ª
		6	25.861	6.337,43	1.536	583	50	3ª
		7	25.862	2.192,83	1.536	583	52	3ª

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

1.9. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística que desarrolla

1.9.1. Clasificación y calificación del suelo

El Plan General de Ordenación Urbanística del 2007 vigente clasifica los suelos incluidos en el presente sector como "*Suelo Urbano No Consolidado*" de uso global residencial, aptos para ser urbanizados en el sexenio 1 (ver plano I-02).

1.9.2. Determinaciones urbanísticas

Las determinaciones urbanísticas básicas que el Plan General de Ordenación Urbana establece para este sector se resumen en los siguientes puntos:

Denominación:.....SC/R-1 "Rinconada Sur Pioneer"
Área de Reparto:.....AR-SC/R-1
Iniciativa del planeamiento:.....Privada
Sistema de Actuación:..... Compensación
Programación:.....Sexenio 1
Prioridad:..... Alta
Figura de desarrollo:.....Ordenación pormenorizada
Superficie del ámbito:.....78.780 m²
Uso característico:..... Residencial
Densidad de viviendas:.....62,20 viv/ha
Nº máximo de viviendas:.....490 viv
- Viviendas sometida a algún régimen de protección: 147
- Viviendas no sometida a régimen de protección: 343

Edificabilidad total:..... 57.141 m²c
Aprovechamiento objetivo:..... 51.874 u.a.
Aprovechamiento medio:..... 0,6585 u.a./m²s
Aprovechamiento subjetivo:..... 46.686 u.a.
Coeficientes de ponderación por uso:
- Vivienda libre:..... 1,0
- Vienda protegida:..... 0,66

Superficie de sistemas locales de espacios libres públicos:..... 10.200 m²s
Superficie de sistemas generales de espacios libres públicos:..... No hay
Superficie de suelo destinada a dotaciones:.....12.335 m²s

El ficha del Plan General para este sector establece además:

- Como medida correctora ante las avenidas extraordinarias del Guadalquivir que la rasante del vial de de la ronda y del paseo peatonal tengan una rasante mínima de 13,00 msnm, según el MTA a escala 1:10.000, como defensa hidráulica
- Otras directrices para la ordenación del sector que deberán observarse en la redacción del Proyecto de Urbanización.

1.9.3. Sistemas Generales Adscritos

En nuestro caso no es preciso la reserva de suelo para Sistemas Generales ya que en el PGOU del 2007 ningún sector con Ordenación Pormenorizada incluía dichos SSGG, debido a que todos ellos llevaban aparejados un Convenio Urbanístico que contemplaba una carga en metálico para la adquisición y ejecución de sistemas generales (ver estipulación IV del Convenio adjunto en anejo 2).

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

1.10. Evaluación Ambiental Estratégica

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía, es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma.

En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental. Los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, recogen el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del "*Informe Ambiental Estratégico*". En el artículo 40 de la citada Ley 7/2007 se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente Modificado de la Ordenación Pormenorizada del PGOU para el sector SC/R-1 "*Rinconada Sur Pioneer"*, en el término municipal de La Rinconada (Sevilla), se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El "*Informe Ambiental Estratégico*". se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental, formulado de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.
Éste se realiza a los efectos de determinar que, o bien, el instrumento de planeamiento urbanístico no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan; o bien que, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

La tramitación seguida ha sido la siguiente:

- A principios de febrero de 2022 se ultima la redacción de los siguientes documentos:
  - El Avance-Borrador del Modificado de la Ordenación Pormenorizada
  - El Documento Ambiental estratégico
  - El estudio acústico del Planeamiento urbanístico
  - La memoria resumen del estudio de Impacto en la Salud
- El 11 de febrero de 2022 se presenta en el registro del Ayuntamiento la anterior documentación
- El 22 de febrero de 2022 el Ayuntamiento aprueba la documentación anterior presentada y resuelve remitir dicha documentación a la *Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible*

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

- El 7 de marzo de 2022 tiene entrada en la anterior Delegación Territorial la documentación aportada y la solicitud de inicio por parte del Ayuntamiento de la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica
- El 27 de mayo de 2022 la *Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul* emite resolución por la que acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la *Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada* formulada por el Ayuntamiento y le adjudica el número de expediente [EAE/SE/0204/2022]
- En cumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el curso de este procedimiento fueron consultados aquellos organismos y personas que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que enviaran a la Delegación Territorial cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias
- El 16 de diciembre de 2022, una vez consultados los organismos y personas pertinentes, la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul emite “Informe Ambiental Estratégico” favorable, remitiendolo al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación.

Se adjunta el “*Informe Ambiental Estratégico*” como anejo 3.

En el apartado 4.2.C del “*Informe Ambiental Estratégico*” se establecen medidas correctoras y protectoras que deberán ser observadas tanto en el presente documento de planeamiento como en el ulterior Proyecto de Urbanización.
El presente documento cumple las medidas correctoras y protectoras propuestas.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. Objetivos y criterios de la ordenación propuesta

Como objetivos de la ordenación propuesta se pueden citar:

- El desarrollo urbanístico de forma ordenada y controlada de un área de suelo urbano no consolidado con anterior uso industrial, de forma que se cierre la trama urbana de La Rinconada por su borde Sur con una vocación neta de uso residencial
- Dotar al sector de una ordenación pormenorizada dentro de un marco normativo y regulador, para hacer posible la gestión, urbanización y edificación de acuerdo con las condiciones establecidas en el PGOU
- Estructurar la trama urbana de manera que sea compatible con el suelo consolidado colindante al Norte y al Este.
- Crear tipologías de viviendas acordes con la demanda actual del mercado y que hagan económicamente rentable la intervención.
- Establecer las reservas de suelo para espacios libres y dotaciones previstos en el PGOU de manera integrada y articulada con la ordenación de los diferentes usos y tipologías del sector y dar cumplimiento a los objetivos y directrices para la ordenación del sector que se expresan en la ficha SC/R-1 del mismo PGOU, los cuales son:
    - Creación del tramo Sur de la Ronda de La Rinconada
    - Creación del tramo Sur del Paseo peatonal de La Rinconada garantizando su continuidad hacia el Norte
    - Sustitución de las instalaciones industriales en desuso
    - Activación y reequipamiento comercial del sur de la Rinconada

Los criterios seguidos en el diseño de la ordenación son:

- Mantener los criterios generales de ordenación del sector previstos en el PGOU y cumplir los estándares y parámetros urbanísticos establecidos en éste y en la legislación urbanística de aplicación.
- Cumplir las condiciones establecidas por las diferentes Administraciones y Compañías Suministradoras en relación con las afecciones a las que esta sometido este sector y las instalaciones que se hayan de realizar.
- La adaptación a las condiciones topográficas existentes con una geometría y características de parcela que se adecúen a cada uno de los usos previstos.
- La implantación de los diferentes usos y tipologías de manera congruente para conseguir un entorno urbano habitable, sostenible y con buena calidad de vida, que hagan compatible el desarrollo de las expectativas del promotor privado con las exigencias y necesidades de la población actual.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

2.2. Descripción y justificación de la ordenación propuesta y su Modificado

Desde el encargo del documento hasta la propuesta última que se presenta, se han llevado a cabo diversas reuniones con el Promotor, el Ayuntamiento, Compañías Suministradoras y otras Administraciones para fijar los condicionantes de partida e ir depurando la ordenación hasta el resultado final aquí propuesto.

A continuación se realiza una descripción genérica de la ordenación proyectada con la justificación de la decisiones tomadas en su diseño, respetando los objetivos y directrices para la ordenación del sector que se expresan en la ficha SC/R-1 del PGOU de la Rinconada:

- La necesidad y conveniencia de articular el nuevo sector con el suelo urbano consolidado existente en el borde Norte, suponía la continuidad de las calles existentes que consecuentemente condicionaba el diseño del viario en dirección Norte-Sur
- La creación del tramo Sur de la Ronda y el Paseo peatonal al venir en los objetivos establecidos en el PGOU. En el presente Modificado se han intercambiado sus ubicaciones para hacer que la conducción soterrada de 400 mm de diámetro para riego de la Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir (CRVIG) quede bajo las zonas libres del Paseo peatonal y no bajo el vial de la Ronda
- La Ronda parte de la rotonda de acceso en la carretera que conecta con Sevilla, cierra y conecta los viales en prolongación de la urbanización Huerta de Amores y en el futuro se prolongará hacia el Norte bordeando el núcleo de La Rinconada
- Al considerar que en la actualidad no es viable un edifico comercial exclusivo en la entrada al sector desde la carretera, se sustituye éste por edificios residenciales que dispondrán de comercio en planta baja para dotar a la zona de comercio de proximidad
- La parcela para las viviendas plurifamiliares protegidas privadas se ha ubicado junto a la parcela de idéntico uso pertenciente a la urbanización Huerta de Amores
- la parcela dotacional “DOT-1” se ha situado junto a la parcela dotacional simétrica que hay en el sector de Huerta de Amores para obtener una parcela agrupada de gran tamaño que permita al Ayuntamiento aplicaciones más versátiles.
- A requerimiento expreso del Ayuntamiento se ha reservado una nueva parcela dotacional con fachada a la Ronda y a la avenida de Francia cuya superficie de 2.000 m² no esta incluida en la aprobación de la Ordenación Pormenorizada en 2007 ni forma parte de la superficie exigida en el PGOU.

En todo caso, el presente Modificado de la Ordenación Pormenorizada se adecua a las ordenación estructural y determinaciones del PGOU recogidas en el apartado 1.9 de la presente memoria (ver plano O-10 de *Zonificación y estructura urbanística propuesta*”).

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

2.2.1. Estructura de usos del suelo y tipologías

Al ser un Sector de uso característico residencial, el uso predominante es el de vivienda.

A continuación se describen cada uno de los usos y tipologías propuestos en este sector.

2.2.1.1. Uso residencial libre

El uso residencial libre, que será en régimen de vivienda libre, se materializará en las manzanas RPL-1, RPL-2, RPL-3 y RUL.

Las manzanas RPL-1, RPL-2 y RPL-3, por sus características, están más orientadas a tener una tipología de viviendas plurifamiliares, aunque es factible disponer en ellas viviendas unifamiliares adosadas, pareadas o aisladas, pero respetando el número máximo de viviendas de cada parcela.

La manzana RUL, por sus características, está más orientada a tener una tipología de viviendas unifamiliares adosadas, pareadas o aisladas, aunque también es factible disponer en ella viviendas plurifamiliares, respetando el número máximo de viviendas de cada manzana.

Las viviendas unifamiliares podrán ser de una o dos plantas de altura y las plurifamiliares de 5 plantas de altura más ático, ocupando las edificaciones solo parte de la parcela con el objeto de dejar otra parte de su superficie para espacios libres de uso privativo y la posibilidad de instalar piscina y equipamiento deportivo privativo.

En planta baja será compatible el uso comercial solo en la manzna RPL-3, para dotar a la urbanización del pequeño comercio de cercanía con artículos de primera necesidad. Su ubicación en la confluencia de la Ronda y Paseo peatonal con la rotonda y la avenida 28 de Febrero es la más apropiada ya que es la zona de mayor tránsito.

En la siguiente tabla se exponen los datos de superficies y aprovechamiento de las parcelas con este uso.

(tabla 2.2.1.1)

Denominación manzana	Uso	Viviendas (uds.)		Superf. suelo (m^2s)		Edificab. (m^2c/m^2s)	Sup. edificable (m^2c)		Coef. homog.	Aprovech. (u.a.)
RPL-1	Resid. Plurifamiliar (compatible unifamiliar)	30	343	2.111	30.955	1,63	3.434	39.649 + 2.000 comerc.	1	3.434
RPL-2	Resid. Plurifamiliar (compatible unifamiliar)	79		6.526		1,39	9.042		1	9.042
RPL-3	Resid. Plurifamiliar (compatible unifamiliar)	185		14.086		1,65	21.173 (+ 2.000 comercial)		1	23.173
RUL	Resid. Unifamiliar (compatible plurifamiliar)	49		8.232		0,73	6.000		1	6.000
	Totales:	**343**		**---**	**30.955**	**---**	**---**	**41.649**	**---**	**41.649**

2.2.1.2. Uso residencial protegido

El uso residencial protegido se materializará en las manzanas RPP-1 y RPP-2.

La parcela RPP-1 es de titularidad privada y la RPP-2 de titularidad pública, materializando en ésta última el 10% de aprovechamiento del sector y adjudicándose libre de cargas al Ayuntamiento mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Por sus características de superficie de suelo y densidad de viviendas, estas manzanas están orientadas a tener una tipología de viviendas plurifamiliares, aunque es factible disponer en ellas viviendas unifamiliares respetándo siempre el número máximo de viviendas.

En la siguiente tabla se exponen los datos de superficies y aprovechamiento de las parcelas con este uso.

(tabla 2.2.1.2)

Denominación manzana	Uso	Viviendas (uds.)		Superf. suelo (m²s)		Edificab. (m²c/m²s)	Sup. edificable (m²c)		Coef. homog.	Aprovech. (u.a.)
RPP-1 (Titul. Privada)	Resid. Plurifamiliar (compatible unifamiliar)	96	147	3.633	4.954	2.81	10.200	15.492	0,66	6.732
RPP-2 (Titul. Pública)	Resid. Plurifamiliar (compatible unifamiliar)	51		1.321		4.00	5.292			3.493
	Totales:	**147**		**---**	**4.954**	**---**	**---**	**15.492**	**---**	**10.225**

2.2.1.3. Espacios libres y zonas verdes

Los espacios libres y zonas verdes de uso y domino público se materializan en tres parcelas distribuidas por el sector. Las tres parcelas se destinan al sistema local de espacios libres ya que el PGOU no adjudica al sector ningún suelo para sistema general.

Entre las tres parcelas cumplen con las condiciones necesarias para poder desarrollar en ellas las funciones de paseo, estancia, esparcimiento y juego de niños.

- Según el art. 10 del Anexo del RP/78, al tratarse este sector de una "*unidad básica*" (entre 250 y 500 viv), los sistemas de espacios libres de dominio y uso público tendrán los siguientes módulos mínimos:

- Jardines:.....15 m²/viv x 490 viv = 7.350 m²
- Áreas de juego y recreo:..... 3 m²/viv x 490 viv = 1.470 m²

Total: 8.820 m²

- No obstante, según la ficha del PGOU de determinaciones para el planeamiento de desarrollo de nuestro sector, la superficie a reservar para Espacios Libres es de……..……10.200 m²

- En el art. 82.8 del Reglamento de la LISTA se establece que se destinará como mínimo un 10% de la superficie total del ámbito para zonas verdes, incluyendo tanto las públicas (sistemas generales o locales) como privadas:

- 10% de 78.780 m² ……..…….7.878 m²

Dado que en este caso las parcelas privativas RPL-1,RPL-2, RPL-3 y RUL tendrán en su interior una superficie considerable de zonas verdes dotadas de vegetación con superficie permeable, se cumple sobradamente este parámetro

Siguiendo las indicaciones del art. 79.2.d) del reglamento de la LISTA, se integrarán en la ordenación y en las futuras construcciones los elementos naturales existentes, en concreto los árboles consolidados que se encuentran en el borde Este del sector y dos palmeras Washintonias de alto porte en la zona central derecha del ámbito (ver plano I-06).

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Asi pues, se cumple el mínimo más exigente de los anteriores, exponiendo en la siguiente tabla como se distribuyen las parcelas con este uso.

(tabla 2.2.1.3)

Denominación manzana	Uso	Viviendas (uds.)	Superf. suelo (m²s)		Edificab. (m²c/m²s)	Sup. edificable (m²c)		Coef. homog.	Aprovech. (u.a.)
SLEL-1	Sistema local de espacios libres	---	1.602	10.823	---	---	---	---	---
SLEL-2			6.440						
SLEL-3			2.781						
Totales:		---	---	**10.823**	---	---	---	---	---

Los espacios libres y zonas verdes deberán disponer de un diseño detallado con sendas, paseos, zonas de recreo, accesos, etc., que adaptándose a la topografía del terreno tenga un carácter paisajístico natural. Se deberá hacer un estudio específico sobre la masa arbórea, manteniendo las especies naturales y autóctonas existentes y plantando otras especies, entre las que deberá haber de gran porte.

La jardinería y masa arbórea deberán ser coherentes con el clima y tipo de suelo, y con objetivos de sostenibilidad en cuanto a mínimo mantenimiento y consumo de agua. De acuerdo con ello es conveniente la búsqueda de alternativas a la jardinería tradicional, como por ejemplo las técnicas de la xerojardinería que se basan en los siguientes principios:

- Planificación y diseño
- Análisis del suelo
- Selección adecuada de las plantas
- Practicidad de zonas de cesped
- Sistemas eficientes de riego
- Uso de mulching
- Mantenimiento adecuado

En base a dichos principios se realizan las siguientes recomendaciones de plantas para la fase de proyecto de urbanización:

1. Especies arbóreas:

- Hoja perenne:
  - Citrus amaranthus (Naranjo amargo)
  - Olea europaea (Olivo)
  - Tipuana Tipu (Acacia Tipuana)
  - Jacaranda Mimosifolia (Jacaranda)
  - Ligustrun japonicum (Aligustre)
  - Acacia cyanophylla (Mimosa)
  - Ceratonia siliqua (Algarrobo)

- Hoja caduca:
  - Koelreuteria Paniculata (Jabonero de la China)
  - Prunus Pisardi (Ciruelo rojo o de jardín)
  - Gleditsia triacanthos (Acacia tres espinas)
  - Celtis australis (Almez)
  - Platanus Hispánica (Plátano de sombra)
  - Cercis siliquastrum (Árbol de Judea)
  - Tipuana speciosa (Tipuana)

2. Especies arbustivas:

- Hoja perenne:
  - Tuya occidentalis (Tuya)

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

- Nerium oleander (Adelfa)
- Pistacia lentiscus (Lentisco)
- Spartium junceum (Retama de olor)
- Lantana camara (Verbena)
- Laurus nobilis (Laurel)
- Lavandula dentata (Lavanda)
- Rosmarinus officinalis (Romero)

- Hoja caduca:
  - Rhamus lycioides (Espino negro)
  - Cytisus patens (Godua)
  - Cytisus gradiflorus (Escobón)
  - Bougainvillea glabra (Buganvilla)
  - Jasminun grandiflorum (Jazmín)
  - Wisteria sinensis (Glicina)

3. Alternativas de césped admitidas por la xerojardinería: Cynodon dactylon, Artemisia spp. Zoysia japonica, Festuca ovina, Festuca arundinacea, Festuca rubra y Pennisetum cladestinum.

Los espacios libres deberán estar equipados con mobiliario urbano y sistema de riego automático alimentado desde pozos ejecutados para este único fín.

2.2.1.4. Reservas para dotaciones de equipamientos

Las reservas para dotaciones de equipamientos se materializan en tres parcelas situadas en la zona Norte y Oeste del sector.

Se han definido las parcelas destinadas a dotaciones sin diferenciar a qué tipo de equipamiento se destinarán (educativo, social, comercial, etc.), de forma que el Ayuntamiento pueda ejecutar aquél que sea más conveniente según las necesidades de la población.

- Según el Anexo del RP/78, al tratarse este sector de una "*unidad básica*" (entre 250 y 500 viv), las dotaciones tendrán los siguientes módulos mínimos:

- Docente:.....10 m²/viv x 490 viv = 4.900 m²
- Social y comercial:…..... 2 m²/viv x 490 viv = 980 m²

Total: 5.880 m²

- No obstante, según la ficha del PGOU de determinaciones para el planeamiento de desarrollo de nuestro sector, la superficie a reservar para dotaciones es de…….. 12.335 m²

Asi pues, se cumple el mínimo más exigente de los anteriores, exponiendo en la siguiente tabla como se distribuyen las parcelas con este uso:

(tabla 2.2.1.4)

Denominación manzana	Uso	Viviendas (uds.)	Superf. suelo (m²s)		Edificab. (m²c/m²s)	Sup. edificable (m²c)		Coef. homog.	Aprovech. (u.a.)
DOT-1	Dotacional	---	5.188	13.693	---	---	---	---	---
DOT-2			4.247						
DOT-3			2.258						
DOT-4			2.000						
Totales:		---	---	**13.693**	---	---	---	---	---

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

2.2.1.5. Sistemas Generales Interiores

En nuestro caso no es preciso la reserva de suelo para Sistemas Generales ya que en el PGOU del 2007 ningún sector con Ordenación Pormenorizada incluía dichos SSGG, debido a que todos ellos llevaban aparejados un Convenio Urbanístico que contemplaba una carga en metálico para la adquisición y ejecución de sistemas generales (ver estipulación IV del Convenio adjunto en anejo 2).

2.2.1.6. Cuadro resumen de usos, superficies y aprovechamientos

Según se establece en el artículo 58.3 del RP/78, a continuación se expone el cuadro resumen que aparece en el plano O-10 "*Zonificación y Estructura Urbanística propuesta*" donde se recogen las características urbanísticas de las parcelas resultantes en la ordenación del Sector.

(tabla 2.2.1.6)

CUADRO GENERAL DE USOS, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS									
Denominación de parcela	**Uso**	**Viviendas** (uds.)		**Superf. Suelo** (m²s)		**Edificab.** (m²c/m²s)	**Sup. edificable** (m²c)		**Coef. homog.**	**Aprovech.** (u.a.)
RPL-1	Residencial plurifamiliar libre (compatible con unifamiliar)	30	294	2.111	22.723	1,63	3.434	33.649 + 2.000 comercial	1,0	35.649
RPL-2		79		6.526		1,39	9.042			
RPL-3	Residencial plurifamiliar libre + terciario en planta baja (compatible con unifamiliar)	185		14.086		1,65	21.173 +2.000 comercial			
RUL	Residencial unifamiliar libre (compatible con plurifamiliar)	49	49	8.232	8.232	0,73	6.000	6.000	1,0	6.000
RPP-1	Residencial plurifamiliar protegida privada (compatible con unifamiliar)	96	147	3.633	4.954	2,81	10.200	15.492	0,66	10.225
RPP-2	Residencial plurifamiliar protegida pública	51		1.321		4,00	5.292			
SEL-1	Espacios libres y zonas verdes	---	---	1.602	10.823	---	---		---	---
SEL-2				6.440						
SEL-3				2.781						
DOT-1	Dotacional	---	---	5.188	13.693	---	---		---	---
DOT-2				4.247						
DOT-3				2.258						
DOT-4				2.000						
VIARIOS	Viales	---	---	18.355	18.355	---	---		---	---
	Totales:	**490**		**78.780**	**78.780**	**---**	**---**	**57.141**	**---**	**51.874**

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

2.2.2. Infraestructuras proyectadas

2.2.2.1. Estructura y dimensiones de la red viaria y aparcamientos

En el presente documento se ha cumplido lo establecido en las siguientes normativas:

- El artículo 52 de *RP/78*
- El Decreto 293/2009 que regula la normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía
- La Orden VIV/561/2010 documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Los viales se han diseñado estableciendo una jerarquía desde las conexiones a los principales viales exteriores, proporcionando sus dimensiones en función de las alturas de la edificación que habrá en sus bordes y la densidad de tráfico de deberán soportar.

Dimensiones mínimas

Apoyándonos en la tabla 2 del Título XII "*Normas de Urbanización*" del PGOU, concluimos que las dimensiones mínimas para nuestros viarios serán las siguientes:

- Calzada de tráfico rodado de 1 carril y sentido único de circulación..... 4,00 m
- Calzada de tráfico rodado de 2 carriles de circulación (por carril)..... 3,50 m
- Banda de aparcamiento en línea (ancho)..... 2,20 m
- Banda de aparcamiento en batería (fondo)..... 4,50 m
- Aceras:
    - Viario principal..... 5,00 m
    - Viario secundario.....3,00 m
    - Viario local……. 2,50 m
    - Si es borde exterior del sector junto a suelo no urbano..... 1,25 m

Todos los viales deberán contar al menos con una banda de aparcamiento.

Los viales con 15 m de sección o más, deberán contar con dos franjas de arbolado de alineación.

Los viales con menos de 15 m de sección deberán contar, al menos, con una franja de arbolado de alineación.

Viario propuesto

Se han propuesto diferentes categorías de viales cuyas dimensiones y composición aparecen en el plano nº O-12 "*Red viaria, alineaciones, rasantes y secciones tipo*".

La sección mínima del vial de la ronda de la Rinconada, incluído el paseo lateral, será de 27,20 m con una anchura mínima de aceras de 3 m con la siguiente composición:

[Ac+C+C+Ap+Ac+P] = [3,0+3,5+3,5+2,2+3,0+12,0 = 27,20 m].

Todas las calles, menos la Ronda, serán de plataforma única para hacer más cómodo el tránsito de los peatones.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Aparcamientos

La necesidad de reservar terrenos correspondientes a aparcamientos viene establecida en las siguientes normativas:

- RD 2159/1978 Reglamento de Planeamiento (RP/78):
  - Los art 52 y 45.f) establecen la proporción de 1 plaza por cada 100 m² de edificación
  - El art 7 del Anexo del RP/78 establece:
    - La superficie mínima de cada plaza será 2,20 por 4,50 m.
    - del total de plazas previstas, al menos un 2% serán para minusválidos con unas dimensiones mínimas de 4,5x3,3 m
    - Solo se admitirá en viales públicos un máximo del 50% del número total de plazas previstas en el sector
- D 293/2009 Reglamento de accesibilidad:
  - El art 29 establece que en viales públicos se reservará como mínimo una plaza accesible por cada 40 plazas o fracción
  - El art 30 establece:
    - Las plazas accesibles deberán ubicarse proximas a los cruces entre itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios de vehículos
    - Las plazas en perpendicular o diagonal a la acera tendrán un mínimo de 5x2,2 m y una zona de transferencia lateral de 1,5 m de ancho
    - Entre dos plazas contíguas se puede compartir la zona de transferencia
    - Las plazas en línea tendrán un mínimo de 5x2,2 m y una zona de transferencia posterior de 1,5 m de largo
- Decreto 550/2022 Reglamento General de la *LISTA:*
  - El art 82.6.b) establece que se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público.

Así pués, considerando las condiciones más exigentes de las anteriores y partiendo de que en este Sector se prevén 490 viviendas y una edificabilidad de 57.141 m²c, se reservan como mínimo:

- 1 plaza/100m²c ⇒ 572 plazas, admitiendo en viales hasta un 50% ⇒ 286 plazas
- Plazas accesibles (1/40 o fracción): ⇒ 8 plazas acces.

En nuestro caso se reservan (ver plano O-11):

- 309 plazas de aparcamiento
- 8 plazas accesibles dispuestas en línea con unas dimensiones de 6,50 x 2,2 m

Por otro lado en las Normas Particulares de cada zona de las Ordenanzas Reguladoras se establece la obligatoriedad de reservar plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas.

Deberá considerarse el número de plazas a eliminar por la futura existencia de vados para el acceso de los vehículos a las parcelas.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Pavimentación

- Para dimensionar el paquete de firme de las calzadas se considerarán el tipo y densidad de tráfico, así como las características de la explanada que resulte en el estudio geotécnico.
- La pavimentación de las bandas de aparcamiento será diferente de la calzada, preferíblemente en hormigón, y separada de ella mediante un encintado.
- Los pavimentos de las aceras serán antideslizantes de modelo y color a determinar en el Proyecto de Urbanización.
- Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación peatonal, estancia de personas, etc.
- Así mismo, en aceras y aparcamientos se potenciará el uso de materiales drenantes que permita la infiltración al terreno del agua de lluvia, para favorecer la recuperación de los acuíferos y evitar verterla a las redes de pluviales, lo que implica un consumo de energía para el bombeo y depuración de dichas aguas.
- Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo.

Arbolado en viales

El arbolado se situará en las aceras, adosado al bordillo exterior con el objeto de cumplir en dichas aceras con la anchura mínima establecida en el D 293/2009 Reglamento de accesibilidad.
Los alcorques se ubicarán de forma que su distribución sea compatible con la parcelación y vados de acceso de vehículos previstos en las manzanas y cumpliendo el art 32 del D 293/2009 sobre rejillas, alcorques y tapas de registro.

Señales verticales

- Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera y el báculo soporte de todos ellos deberán tener sección circular.
- En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para seguridad de los invidentes.
- Los hitos o bolardos que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1.00 metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

Señalización para el tráfico

La ordenación del tráfico y señalización vial serán propuestas en el Proyecto de Urbanización y deberá someterse a su revisión y aprobación por parte de la policía municipal.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

2.2.2.2. Red de saneamiento

En el diseño, cálculo y ejecución de la red de saneamiento del Sector se deberán cumplir las siguientes normativas:

- Intrucciones Técnicas para Redes de Saneamiento de Emasesa.
- RD 638/2016 que modifica el RD 849/186 "Reglamento del Dominio Público Hidráulico", que en su art. Primero, apartado trece-7 establece que "las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique".

En base a lo anterior, el Proyecto de Urbanización del Sector deberá incluir:

- Sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS)
- Un estudio hidrológico-hidráulico de la red de saneamiento completa

También se deberán considerar en el Proyecto de Urbanización las medidas correctoras y protectoras propuestas en el apartado 4.2.C del "*Informe Ambiental Estratégico*".

Se propone una red separativa de aguas residuales y pluviales, siendo relevante el hecho de que se dispone de un cauce abierto denominado Arroyo Las Pavas muy próximo a la zona de desagüe del sector, donde se podrían verter las aguas pluviales recogidas por la red (ver lo expuesto en apartado 1.7.5).

Debido a que la mayoría de las aceras tienen un ancho de 2,5 m y que se encuentran colmatadas de instalaciones discurriendo por ellas las redes de abastecimiento de agua, riego, electricidad, comunicaciones electrónicas y alumbrado público, no es posible situar en dichas aceras redes de saneamiento. Por ello, el trazado de la red de saneamiento se realizará por el eje de los viales públicos y por las bandas de aparcamientos, adaptándose en lo posible a la topografía del terreno y siguiendo las *Intrucciones Técnicas para Redes de Saneamiento de Emasesa*.
En el plano nº O-13 "*Esquema de la Red de Saneamiento*" se expone el esquema del sistema de evacuación de aguas residuales y pluviales del Sector y sus puntos de vertido tanto para las aguas residuales como para las pluviales; su cálculo pormenorizado y detalles constructivos se realizarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El capítulo 4 de las *Intrucciones Técnicas para Redes de Saneamiento de Emasesa* recoge los criterios a seguir para la gestión de las aguas pluviales optimizando la gestión de las aguas de escorrentía a todos los niveles:

- MEDIOAMBIENTAL. Intentando la mejora de su calidad, el retorno natural de estas aguas al medio físico en condiciones aceptables y la recarga de las aguas freáticas, evitando así el gasto energético de su transporte y de los costosos procesos de depuración

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

- SOCIAL. Promoviendo entornos urbanos menos duros, con utilización de Sistemas urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y propiciando la implementación de zonas verdes de forma que se reduzca el impacto de las urbes
- TÉCNICO. Optimizando la necesidad de recursos y de medios a disponer para el tratamiento de estas aguas
- ECONÓMICO. Colaborando con la disminución de presupuestos necesarios, tanto para infraestructuras, como para los costes de gestión y tratamiento de estas aguas.

Para conseguir loa anterior el Proyecto de Urbanización deberá redactarse teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Caudales de pluviales a adoptar para todos los usos excepto viarios públicos:
  - se limitará la admisión de los caudales de escorrentías procedentes de cada parcela, en los colectores receptores, a un caudal máximo de 100l/seg, por cada hectárea de superficie total, caudal que denominaremos "*Caudal Sostenible de Parcelas*"

    $Q_{SOST.PARC} \leq 100$ l/seg, por hectárea de superficie total
  - Para ello se recomienda la utilización de Técnicas y Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (TDUS y SUDS), en el diseño de todas estas áreas, calculando la aportación efectiva de cada una de estas medidas, en cualquiera de los aspectos en los que se puede contar con su colaboración: infiltración, laminación, retardo, detención o retención
  - Estos elementos, constituirán parte de la Red Interior de la parcela, siendo tanto su diseño, como su mantenimiento, de la exclusiva competencia del propietario de la misma, quien será responsable de cualquier incidencia que pudiera provocarse, derivada de carencias de su diseño, o de un mantenimiento insuficiente o defectuoso
  - Se requerirá para estos trabajos, el empleo de herramientas de Modelización Matemática por análisis hidrodinámico, del comportamiento hidrológico-hidráulico de estos sistemas de saneamiento, para sectores de superficie total, igual o superior a 5.000 m²
  - Para superficies inferiores, aunque se considera conveniente el uso de este tipo de herramientas hidráulicas, se admitirá la justificación por métodos simplificados, bajo la autorización previa de EMASESA
  - En cualquier caso, y de acuerdo con lo prescrito en el aptdo. 11.2 de las *Instrucciones Técnicas de Saneamiento*, la documentación justificativa mínima a presnetar de estos cálculos, deberá estar firmada por un técnico competente legalmente facultado para ello, que aportará una declaración responsable a estos efectos, debiendo, su contenido y especificaciones, ajustarse a lo señalado en estas Instrucciones
  - Con estas herramientas y tras la división del área en cuencas vertientes, se desarrollará, el modelo hidrológico de la red de drenaje, que proporcionará los

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

hidrogramas de entrada, para la simulación hidrodinámica del flujo en los colectores, dimensionando las redes y elementos previstos en ellas

- Caudales de pluviales a adoptar para viarios públicos:
  - se limitará la admisión de los caudales de escorrentías procedentes de estas áreas en los colectores receptores de las redes generales de aguas pluviales, a un caudal máximo de 150 l/seg por cada hectárea de superficie total, caudal que denominaremos "*Caudal Sostenible de Viarios*"

    $Q_{SOST.VIARIOS} \leq 150$ l/seg por hectárea de superficie total
  - Se aplicarán para los Viales los mismos criterios expuestos en los apartados anteriores para el resto de parcelas, haciendo especial hincapié en la conveniente elección y diseño de secciones transversales de viarios, para minimizar los coeficientes de escorrentía; en la preferente utilización de firmes y pavimentos drenantes, jardines y zonas verdes, arbolado, así como cualquier tipo de SUDS, de forma que se posibilite la reducción del caudal punta de escorrentía originado en estos espacios
  - De la misma forma que para el caso de las parcelas, la justificación de estos cálculos en áreas totales superiores a 5.000 m² , se realizará mediante el empleo de herramientas de modelización matemática por análisis hidrodinámico
  - De forma análoga se dimensionarán las redes secundarias, ateniéndose a lo reseñado en el apartado anterior y con idénticas exigencias de justificación y para la documentación justificativa a entregar
- Caudales de pluviales para el dimensionado de las redes generales:
  - Las redes generales se dimensionarán utilizando Herramientas de Modelización Matemática y tras la generación de un Modelo Hidrológico-Hidráulico de la totalidad del sector, desarrollado con las hipótesis y parámetros de cálculo establecidas por EMASESA
  - El caudal de diseño a emplear en las redes generales de aguas pluviales será el obtenido a partir de los caudales sostenibles de cada parcela vertiente, definidos en los apartados anteriores, y de los caudales máximos de escorrentía de las zonas de viarios públicos, mayorados en función de la particularidad del sector y de su solución de vertido. De forma general, el caudal de cálculo a emplear será:

    $$Q_{CÁLCULO} = 2{,}3 \times Q_{SOST.PARC} + 1{,}5 \times Q_{SOST.VIARIOS}$$

    reservándose así un resguardo razonable que asegure una mayor garantía para todo el sistema de saneamiento proyectado.
  - Para la justificación de las redes proyectadas, en el proyecto de Urbanización será imprescindible la aportación a EMASESA de la solución de vertido, junto con los elementos de laminación proyectados, completamente definidos, así como los modelos elaborados, que deberán estar optimizados y calibrados

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

convenientemente y admitir su integración completa con el programa SWMM, tanto a nivel Hidrológico como Hidráulico. Igualmente, se informará de los parámetros, hipótesis y condicionantes de cálculo adoptados, que habrán de respetar lo especificado en estas Instrucciones Técnicas, todo ello en soporte informático, al igual que las redes proyectadas, cuyo trazado y características deberán aportarse en forma digitalizada, compatible con los formatos utilizados por el GIS de EMASESA, de manera que puedan implementarse en esta herramienta

- Conexiones a otras redes separativas o vertido a cauces
    - Las redes de pluviales diseñadas, no podrán conectarse (salvo autorización de EMASESA), a otro tipo de redes, residuales o unitarias, por lo se que preverá su extensión hasta otras redes de pluviales existentes o el vertido a un cauce público existente
    - los vertidos a cauce público deberán contar con autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Giadalquivir

A fín de evitar la rotura de pavimentos en el proceso de edificación posterior, las acometidas individuales de las parcelas quedarán resueltas en el interior de las mismas.
Para asegurar un correcto y fácil mantenimiento de la red, se intercalarán a lo largo de ella pozos de registro que se situarán:

- en cabecera
- en los cambios de dirección, pendiente o sección
- en los encuentros de conductos

- a distancias de entre 30 y 37 m preferiblemente y nunca superiores a los 40 metros.

Se dispondrán imbornales de recogida de aguas de lluvia y riego a distancias de entre 30 y 37 m preferiblemente y no mayores a 40 metros conectados directamente a pozos de registro.

Las zonas verdes dispondrán de un drenaje o red de evacuación suficiente para evitar su encharcamiento.
En el caso de que la red de alcantarillado y red de abastecimiento de agua coincidan en un plano vertical, la primera discurrirá siempre por debajo de la segunda.

Cercano al punto de desagüe de pluviales de nuestro sector se encuentra el cauce abierto del arroyo Las Pavas, por lo que es un punto favorable para el vertido de sus aguas pluviales (ver plano O-13).
Actualmente se estan realizando gestiones con la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG) para comprobar la viabilidad de verter en este punto.
En el plano O-13 se puede ver el esquema de la red de saneamiento propuesto, discurriendo las redes separativas de pluviales y fecales por el eje de los viales y las bandas de aparcamientos.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

La red ramificada de aguas residuales tendrá su vertido final a un pozo existente en el borde Este del sector, que cuenta con un conducto de Ø1000-PRFV que lo conecta con la estación de bombeo al final de la calle Trabajo.

En el plano O-13 se ha indicado el caudal máximo sostenible que puede verter cada parecla a los colectores de las redes generales de aguas pluviales y los puntos de vertido de las redes de residuales y pluviales.

En el capítulo V "*Normas Generales de Urbanización*" de las Ordenanzas Reguladoras, en su artículo 22 "*Red de Saneamiento*", se establecen las condiciones técnicas que servirán de base para el diseño y cálculo de esta red en el Proyecto de Urbanización.

2.2.2.3. Red de abastecimiento de agua e hidrantes contraincendios

En el diseño, cálculo y ejecución de la red de abastecimiento de agua potable del Sector se deberán cumplir lo establecido en las *Instrucciones Técnicas para Redes de Abastecimiento de EMASESA*.

En el plano nº O-14 "*Esquema de la Red de Abastecimiento de Agua*" se expone el esquema del sistema de abastecimiento del Sector y sus puntos de conexión; su diseño y cálculo pormenorizado se realizarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La red será mallada y cerrada en anillos quedando dividida en sectores mediante llaves de paso, con el fin de que en caso necesario, por avería o mantenimiento, cualquiera de los mismos pueda quedar fuera de servicio y disponer para el resto de abastecimiento alternativo.

Las conducciones en la Ronda de Rinconada serán de fundición dúctil con Ø250FD, siendo el resto de conducciones de Ø150FD y Ø100FD. Se situarán a una profundidad mínima de 80 cms bajo las aceras y 100 cms bajo las calzadas.

Se instalarán hidrantes contraincendios en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación, debidamente señalizados, y distribuidos de tal manera que se cumpla:

- Que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 m, según el apartado 2.8.5.2 de las *Instrucciones Técnicas para Redes de Abastecimiento de EMASESA*
- Que se encuentren a menos de 100 m de las fachadas accesibles de los edificios, según la tabla 1.1 del DB SI-4 del CTE
- Siempre se instalarán en conducciones de al menos 150 mm de diámetro para garantizar el caudal necesario.

Las bocas de riego se colocarán en los conductos de Ø150FD y Ø250FD, serán de los mismos materiales y modelos normalizados por EMASESA. No obstante, estas tomas no están destinadas para el riego sino para purgar o vaciar un tramo de red y siempre por parte de esta compañía.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Al objeto de poder vaciar completamente la red, en su punto más bajo se dispondrá un pozo con válvula de desagüe, conectado a un pozo de descarga, conectado a un pozo de la red de saneamiento, todo ello según modelo de la compañía suministradora.
Todos los elementos de la red serán homologados por EMASESA, y se someterán a las pruebas de presión y estanquidad establecidas por esta empresa suministradora.

En este sector se realizan cuatro conexiones a las redes existentes en el entorno:

- A la red de Ø250FC mm en fibrocemento existente junto a la rotonda de la carretera A-8002 Sevilla-Rinconada
- A la red de Ø150FD existente en la avenida de Francia
- A la red de Ø150FD existente en la avenida de Alemania
- A la red de Ø150FD existente en la avenida de Italia

Se colocará una brida ciega provisional en el extremo Noroeste de la Ronda, para que cuando se ejecute el sector "Rinconada Oeste" se pueda prolongar la conducción Ø250FD que discurre por la Ronda.

En el capítulo V "*Normas Generales de Urbanización*" de las Ordenanzas Reguladoras, en su artículo 23 "*Red de Abastecimiento de agua e hidrantes contraincendios*", se establecen las condiciones técnicas que servirán de base para el diseño y cálculo de esta red en el Proyecto de Urbanización.

2.2.2.4. Red de energía eléctrica

En el diseño, cálculo y ejecución de la red eléctrica del Sector se deberán cumplir las siguientes normativas:

- Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto, por el que se aprueba el "*Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión*" y sus Instrucciones Técnicas Complementarias
- Resolución de 5 de Mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueban las "Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica Endesa Distribución SLU" en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza
- Instrucción de 14 de Octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficiente de simultaneidad en áreas de uso residencial e industrial (BOJA nº 216 de 5 de Noviembre).

El 30 de junio de 2022 se suscribió un Convenio entre el Ayuntamiento y Servicios Inmobiliarios Inmova 2004 SL para la dotación de las infraestructuras eléctricas a nuestro Sector mediante la ampliación de la subestación El Cañamo II (se adjunta como anejo 4).

En el plano nº O-15 "*Esquemas de la Red de Energía eléctrica en media tensión y baja tensión*" se expone los esquemas de distribución en cada caso y sus puntos de conexión; su diseño y cálculo pormenorizado se realizarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Media tensión

A lo largo de los terrenos incluidos en el Sector y de Oeste a Este discurre una linea aérea de media tensión sobre ocho postes de la que se tomará el suministro eléctrico para nuestra urbanización.

Se plantea sustituir el poste de paso que se encuentra más a Oeste dentro del Sector por un poste en punta y desde este punto soterrar la línea a lo largo de la Ronda, cerrando en anillo los cuatro centros de tranformación propuestos; volverá a ser aérea a partir del poste situado junto a la avenida 28 de febrero de forma que seguirá atravesando esta avenida de forma aérea tal como se encuentra en la actualidad.

En el plano O-15 se exponen detalles de las zanjas para situar las líneas de media tensión y de los centros de transformación y postes en punta a instalar.

Baja tensión

Desde cada centro de transformación partirán circuitos cerrados en baja tensión para alimentar a las diferentes parcelas edificables (ver plano O-15).

La red de distribución en baja tensión será subterránea, discurriendo bajo las aceras, con una estructura de sección uniforme y cerrada en anillo.

La tensión de la línea será trifásica con neutro, de valores eficaces 400 voltios entre fases y 230 voltios entre fase y neutro, a 50 Hz.

Los circuitos de baja tensión tendrán potencia suficiente para dar servicio eléctrico a los usos que les corresponda a cada uno con la siguiente previsión de potencias:

- las viviendas tendrán un grado de electrificación elevada de 9,2 kW con un coeficiente de simultaneidad de 0,80
- Los locales comerciales dispondrán de 100 w/m²
- Para las parcelas dotacionales, al no establecerse edificabilidad, se hará una previsión de carga de 100 Kw.

En el plano O-15 se exponen detalles de las zanjas para situar las líneas de baja tensión y la distribución de circuitos propuesta.

En el capítulo V "*Normas Generales de Urbanización*" de las Ordenanzas Reguladoras, en su artículo 24 "*Red de energía eléctrica*", se establecen las condiciones técnicas que servirán de base para el diseño y cálculo de esta red en el Proyecto de Urbanización.

2.2.2.5. Red de alumbrado público

En el diseño, cálculo y ejecución de la red de alumbrado público se deberán cumplir las siguientes normativas:

- Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto, por el que se aprueba el "*Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión*" y sus Instrucciones Técnicas Complementarias

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

- Resolución de 5 de Mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueban las "Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica Endesa Distribución SLU" en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza
- Instrucción de 14 de Octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficiente de simultaneidad en áreas de uso residencial e industrial (BOJA nº 216 de 5 de Noviembre).

Su diseño y cálculo pormenorizado se realizarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La tensión de la línea será trifásica con neutro, de valores eficaces 400 voltios entre fases y 230 voltios entre fase y neutro, a 50 Hz.

Se deberá prever el encendido permanente, que estará continuamente encendido durante el periodo necesario, y el reducido, que sin perder la uniformidad de la iluminación, se conectará automáticamente cuando la necesidad del alumbrado sea menor.

La red de alumbrado se dividirá en circuitos alimentados desde los centros de transformación.

En el interior de cada CT se colocará un armario de protección y en este armario se montará un interruptor general de corte y protección para los cuadros de alumbrado que se instalara en el exterior de los CT.

La línea de alimentación al cuadro de alumbrado exterior partirá del cuadro de distribución del centro de transformación.

Desde el cuadro de protección saldrán los circuitos del alumbrado exterior en tendido subterráneo bajo tubo y discurriendo por las aceras. Los conductores serán del tipo polietileno reticulado químicamente (XLPE) para un nivel de aislamiento de 0,6/1 Kv.

La instalación de las líneas subterráneas se hará necesariamente sobre terrenos de dominio público, o bien en terrenos privados sobre los que pueda fácilmente documentarse la servidumbre que adopten tanto las líneas como el personal que haya de manipularlas en su montaje, mantenimiento y explotación.

Los tipos y modelos de báculos y luminarias deberán ser consensuados con el Ayuntamiento, procurando que las lámparas tengan una temperatura de color ≤ 3000ºK.

En el capítulo V "*Normas Generales de Urbanización*" de las Ordenanzas Reguladoras, en su artículo 25 "*Red de alumbrado público*", se establecen las condiciones técnicas que servirán de base para el diseño y cálculo de esta red en el Proyecto de Urbanización.

2.2.2.6. Red de telecomunicaciones electrónicas

En el diseño, cálculo y ejecución de la red de telecomunicaciones electrónicas se deberá cumplir lo establecido en la *Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones*, y en concreto en sus artículos:

- Art. 45 "*Derecho de ocupación del dominio público*", que establece:
  "Los operadores tendrán derecho, en los términos de este capítulo, a la ocupación del dominio público necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas,

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas. En particular, la ocupación o el derecho de uso de dominio público para la instalación o explotación de una red no podrá ser otorgado o asignado mediante procedimientos de licitación".

- Art. 49.4 que establece:
  "La normativa elaborada por las Administraciones públicas que afecte a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para permitir, impulsar o facilitar la instalación o explotación de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas y recursos asociados en su ámbito territorial, en particular, para garantizar la libre competencia en la instalación o explotación de redes y recursos asociados y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.
  De esta manera, dicha normativa o instrumentos de planificación territorial o urbanística no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores ni imponer soluciones tecnológicas concretas, itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas".

En el plano O-16 "*Esquema de la Red de telecomunicaciones electrónicas*" se expone el esquema de la red de distribución del Sector y sus puntos de conexión; el trazado de la red se realizará bajo las aceras. Su diseño y cálculo pormenorizado se realizarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La acometida a las redes existentes en el entorno se realizará en la arqueta "D" situada al Norte de nuestro sector en la intersección de la a venida Francia con la avenida de Polonia.

Desde esta arqueta partirá una red de 4 tubos de Ø63 mm discurriendo a lo largo de la prolongación hacia el Sur de la avenida de Francia y ramificándose desde aquí.

En el capítulo V "*Normas Generales de Urbanización*" de las Ordenanzas Reguladoras, en su artículo 26 "*Red de telecomunicaciones electrónicas*", se establecen las condiciones técnicas que servirán de base para el diseño y cálculo de esta red en el Proyecto de Urbanización.

2.2.2.7. Otras redes y servicios públicos (riego, mobiliario urbano y RSU)

El Proyecto de Urbanización deberá prever y definir otros servicios complementarios como son:

- El sistema de riego automático de los espacios libres, que alimentado desde pozos abiertos con este único fín, dispondrá de todos los equipos y elementos precisos para que el riego de estas zonas sea uniforme, suficiente para su buen mantenimiento y autónomía.
- Mobiliario urbano, concretado como mínimo en bancos, fuentes bebederos y papeleras, cuyos modelos serán consensuados con el Ayuntamiento, así como juego de niños, que deberán cumplir con la Normativa específica vigente, en los espacios libres que correspondan.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

- Los contenedores de residuos urbanos, que serán de superficie y se situarán distribuidos por la urbanización en las zonas de aparcamiento, de modelo a definir por la Delegación de Medio Ambiente del Ayuntamiento.

Estas redes y servicios se definirán con el necesario nivel de precisión en el Proyecto de Urbanización.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

2.3. Adecuación de la ordenación propuesta al Convenio Urbanístico suscrito

El 24 de octubre de 2005 se suscribió un Convenio Urbanístico para el desarrollo de este Sector entre el Ayuntamiento de La Rinconada y el principal titular de terrenos en aquella fecha (se adjunta como anejo 2).

A continuación se realiza un análisis comparativo entre las determinaciones urbanísticas establecidas en la estipulación segunda de dicho Convenio Urbanístico y la propuesta realizada en este documento.

Hay que recordar que la Modificación 12ª del PGOU redujo la superficie del Sector manteniendo el resto de parámetros urbanísticos:

(tabla 2.3)

COMPARATIVA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS		
Determinación	**Según Convenio Urbanístico**	**Propuesta**
Superficie del sector	81.462 m²s (aproximada)	78.780 m²s
Uso característico	Residencial	Residencial
Número máximo de viviendas	489 viv	490 viv
Número de viviendas libres	342 viv	343 viv
Número de viviendas protegidas	147 viv	147 viv
Superficie edificable residencial libre	36.066 m²c	39.649 m²c
Superficie edificable residencial protegida	15.457 m²c	15.492 m²c
Superficie edificable terciaria exclusiva	5.500 m²c	2.000 m²c (compatible en PB)
Sistemas de espacios libres públicos	Mínimo 12,5% (10.183 m²s)	13,7% (10.823 m²s)

Afecciones a considerar en la ordenación:

- Soterramiento de línea electrica existente: → Se realizará con la urbanización
- Mantenimiento de la traza de acequia CRVIG: → Ya se encuentra soterrada

Criterios generales para la ordenación pormenorizada:

- Viaro basico: Ronda de la Rinconada y prolongación de viales Norte-Sur: Cumple
- Edificios plurifamiliares con 1 aparcamiento/100 m²c dentro de la parcela: Cumple
- Viviendas protegidas distribuidas en la ordenación: Cumple
- Mín. 60% de espacios comunales de las parcelas para jardines o dotaciones: Cumple
- Sección mínima de viales de 12 m, con anchura mínima de acera de 2,5 m: Cumple
- Anchura mínima de carriles en calzadas de 1 carril por sentido: 3,5 m: Cumple
- Todos los viales con al menos 1 banda de aparcamiento: Cumple
- Viales de sección ≥ 15 m, con dos franjas de arbolado: Cumple

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

2.4. Adecuación de la ordenación propuesta a las afecciones sectoriales existentes

En el plano I-07 "*Infraestructuras, afecciones y servidumbres existentes"* se recogen las afecciones sectoriales existentes, que según el apartado 1.7.5 en nuestro caso son dos:

2.4.1. Afecciones de carreteras

Por su borde Este, el sector linda con una rotonda perteneciente a la carretera A-8002 que une la Rinconada con Sevilla y con la Avenida 28 de Febrero que sigue siendo carretera aunque con la consideración de tramo urbano.

La legislación sectorial de Carreteras se concreta en:

- Estatal:
    - RD 1812/1994 Reglamento General de carreteras
    - Ley 37/2015 de Carreteras
- Autonómica:
    - Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía

Según esta legislación, para las vías convencionales de la red principal de carreteras, se establecen las siguientes zonas de protección:

- Zona de dominio público adyacente: a una distancia de 3,0 m desde la arista exterior de la explanación
- Zona de servidumbre legal: desde la limitación de zona de dominio público adyacente hasta una distancia de 8,0 m desde la arista exterior de la explanación
- Zona de afección: desde la zona de servidumbre legal hasta una distancia de 25,0 m desde la arista exterior de la explanación
- Zona de no edificación: a una distancia de 25,0 m desde la arista exterior de la calzada.

Para estos cálculos, se entiende como arista exterior de la explanación la intersección del talud con el terreno natural; y como arista exterior de la calzada el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En nuestro caso, la avenida 28 de febrero hasta la rotonda se trata de un tramo urbano de la carretera A-8002, por lo que la zona de no edificiación se determina en el planeamiento urbanístico municipal.

2.4.2. Afección del conducto soterrado para riego de la CRVIG

Al sur y discurriendo cerca del borde del sector, existe un conducto soterrado para agua de riego de diámetro 400 mm de PVC perteneciente a la *Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir* (CRVIG). Este conducto tiene una servidumbre de acueducto en una franja de terreno de 5 m de ancho (2,5 m hacia cada lado desde el eje del conducto) que en lo posible deberá tener la calificación de zonas verdes. Esta servidumbre es una de las causas que han motivado la redacción del presente Documento, como se indicó en el apartado 1.1 de la presente memoria.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Como puede verse en el plano O-10 de "*Zonificación y estructura urbanística propuesta*", el presente Modificado propone que este conducto quede bajo los espacios libres y zonas verdes de las parcelas SEL-1 y SEL-2 y en un pequeño tramo, bajo la futura Ronda de La Rinconada.
Con esta nueva distribución de parcelas queda garantizada la fácil reserva de suelo para la servidumbre de acueducto.

2.4.3. Afecciones del arroyo Las Pavas

Al Sur del Sector se encuentra el arroyo de Las Pavas que es un cauce público al que se pretende verter las aguas de lluvia que discurren por la red separativa de pluviales, tanto de nuestro sector como de los dos futuros sectores situados al Noroeste: el sector SUS/R-1 "*Rinconada Oeste*" y el SUO/R-1 "*Ampliación del Santísimo*".

Se encargará a una ingeniería especializada la redacción de dos documentos:

- Un estudio hidrológico-hidráulico de la red separativa interior de la urbanización para aguas pluviles incluyendo los SUDS necesarios en espacios libres y viales
- Un estudio hidrológico-hidráulico de la red de pluviales que discurra por la zona de policía (con una anchura de 100 m desde cada margén del cauce) con los elementos constructivos necesarios para facilitar el vertido al arroyo y que servirá para obtener las autorizaciones correspondientes en la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

2.4.4. Afecciones aeroportuarias

En el apartado 1.7.6 se ha verificado que debido a la distancia a la que se encuentra nuestro sector del aeropuerto de Sevilla, no tenemos ninguna incidencia sobre:

- La Zona de Servicio Aeroportuaria
- Las afecciones acústicas
- Las servidumbres aeronáuticas

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

3. MEMORIA ECONÓMICA

Según el art. 85.1.a).4º del *Reglamento de la LISTA*, en el contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística debe incluirse *una memoria económica que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas en los casos en que proceda, y conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.*
A continuación se recoge la Memoria Económica del presente Modificado.

3.1. Previsión de costes

COSTES DE LA URBANIZACIÓN (€)

COMPRA DE FINCAS Y DERECHOS		Suelo		3.000.000	**3.000.000**
		Inmuebles		---	
		Indemnizaciones		---	
GESTIÓN	HONORARIOS PROFESIONALES	Arquitecto	Ordenación Pormenorizada	26.200	219.842
			Proyecto de urbanización + ESS	74.742	
			Proyecto de reparcelación	6.500	
			Dirección de obra de la urbanización	30.500	
		Ingenieros	Proyecto de electrificación y D.O.	15.000	
			Estudio de SUDS y vertido a cauce	9.700	
			Proyecto de accesos de viales + D.O.	4.000	
		Abogado	Asesoramiento y gestión	48.000	
		Aparejador	Coordinación de seguridad y salud de la urbanización	5.200	
	SEGUROS Y CONTROL DE CALIDAD	Estudio geotécnico		6.000	11.800
		Control de calidad de materiales de la urbanización		5.800	
	TASAS	Colegios profesionales (Arquitectos, Aparejadores e Ingenieros)		5.000	5.000
		Licencia de obras de urbanización		---	
	FISCALES	I.B.I.		---	129.000
		I.C.O. de la urbanización		---	
		A.J.D.	Compra y segregación o agrupación del suelo	39.000	
			Constitución préstamo hipotecario del suelo(1% garantía hipotec)	90.000	
	COMERCIALES	Campañas promocionales y comisiones de ventas		490.000	490.000

	ADMINISTRATIV. Y GENERALES	Notaría y registro por compra del suelo		4.600	1.017.928
		Notaría y registro por hipoteca del suelo		---	
		Gastos generales de empresa		60.000	
		Convenio Urbanístico		553.328	
		Convenio Endesa		400.000	
	FINANCIACIÓN	Tasaciones		12.000	549.000
		Comisiones de estudios, aperturas y 1ª amorti.(1% total de la inversión)		87.000	
		Interés préstamo (4% del valor del suelo + urbanizac.+ gastos a 24 meses)		450.000	
				Total de gastos de gestión	**2.422.570**
OBRAS DE URBANIZACIÓN	Viales		18.355 m² x 162,38 €/m²	2.980.525	**4.396.560**
	Espacios libres		10.823 m² x 45 €/m²	487.035	
	Centros de transformación de electricidad		4 CT x 80.000 €	320.000	
	Conexiones exteriores de viarios a rotonda		5.000	5.000	
	Acometida exterior de pluviales a cauce		205 ml x 2.200 €/ml	451.000	
	Acometida exterior de abastecimiento de agua		3.000	3.000	
	Acometida exterior de electricidad		Soterramiento línea aérea M.T.	50.000	
	Obras complementarias			100.000	

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN
CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

RESUMEN DE COSTES	
Compra de fincas y derechos	3.000.000
Gestión	2.422.570
Obras de urbanización	4.396.560
Total	**9.819.130 €**

CÁLCULO DE REPERCUSIONES			
Superficie de suelo bruta:	78.780 m²s	Repercusiones	124,64 €/m²s bruto
Superficie de suelo neta:	35.909 m²s		273,44 €/m²s neto
Superficie edificable patrimonializable:	51.849 m²c		189,38 €/m²c edificable (*)

(*) Media entre todas las tipologías

3.2. Previsión de ingresos

A continuación se desglosan las ventas previstas según las tipologías disponibles y los precios de venta actuales de mercado en esta zona para suelo edificable:

INGRESOS POR VENTAS		
Plurifamiliar en bloque de vivienda libre	33.649 m²c x 210 €/m²c de repercusión	7.066.290
Plurifamiliar en bloque de vivienda protegida privada	10.200 m²c x 180 €/m²c de repercusión	1.836.000
Unifamiliar entremedianeras libre	6.000 m²c x 320 €/m²c de repercusión	1.920.000
Locales comerciales en planta baja	2.000 m²c x 300 €/m²c de repercusión	600.000
	Total	**11.422.290 €**

3.3. Balance y viabilidad económica

Según lo anterior, el balance previsto en la operación de la urbanización del sector es el siguiente:

BALANCE DE LA PROMOCIÓN		
INGRESOS		11.422.290
GASTOS		9.819.130
BENEFICIO	16,33% sobre la inversión	**1.603.160 €**

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

4. PROGRAMACIÓN, GESTIÓN Y PLAN DE ETAPAS

4.1. Unidades de Ejecución y Sistemas de Actuación

La división del sector en unidades de ejecución se establecerá en el instrumento de planeamiento de rango superior; en este sentido, el PGOU no divide este sector en unidades de ejecución. Además, por su reducida dimensión resulta conveniente su desarrollo en una sola unidad de ejecución.

Según el PGOU, esta Unidad de Ejecución se desarrollará mediante el Sistema de Compensación.

4.2. Plan de etapas

Para dar cumplimiento a los establecido en los artículos 54, 60 y 62 del RP/78, se establecerá un Plan de Etapas.

Por la dimensión del sector y la simplicidad de su ejecución, se ejecutará en una sola etapa.

4.3. Fases de urbanización

Por la dimensión del sector y la simplicidad de su ejecución se estimado oportuno su desarrollo en una sola fase de urbanización.

4.4. Plazos para el desarrollo y la ejecución

Para el desarrollo y la ejecución del presente Sector se establecen los siguientes plazos máximos:

- Constitución de la Junta de Compensación:

  En este caso no es necesaria

- Redacción y presentación del Proyecto de Urbanización:

  2 meses desde la aprobación definitiva del presente documento

- Redacción y presentación del Proyecto de Reparcelación:

  4 meses desde la aprobación definitiva del presente documento

- Inicio de las obras de urbanización:

  1 mes desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización

- Finalización de las obras de urbanización:

  18 meses desde el inicio de las obras de urbanización

- Inicio de las obras de edificación:

  Podrán coincidir con las obras de urbanización conforme al artículo 11 de las Ordenanzas Reguladoras del presente documento.

4.5. Alternativas en la Programación

Dada la escasa entidad de la Unidad de Ejecución, no se preven alternativas en la programación.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

4.6. Garantías de cumplimiento de lo expresado en este documento

Para garantizar el exacto cumplimiento de lo expresado en el presente documento y según se establece en el artículo 46 del RP/78, el promotor depositará un importe equivalente al 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la memoria económica del presente Documento.

Por otro lado, el promotor es una sociedad inmobiliaria de experiencia y fiabilidad probadas, con recursos económicos y humanos suficientes para abordar con éxito esta actuación urbanística. Además, cuenta con el respaldo financiero de una entidad bancaria de primera línea.

Respecto a quién corresponde la conservación de la urbanización y durante qué plazos, nos remitimos al artículo 14 de las Normas Urbanísticas.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

5. NORMATIVA URBANÍSTICA

El objetivo de las presentes Normas Urbanísticas es dotar al sector de un régimen de planeamiento pormenorizado, manteniendo en un plano normativo y regulador las condiciones de gestión, urbanización y edificación, en armonía con las condiciones genéricas del planeamiento superior.

5.1. Capítulo I: Disposiciones generales

Artículo 1. Ámbito territorial

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el sector SC/R-1 "*Rinconada Sur. Pioneer*" del suelo urbano no consolidado de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada de 2007, delimitado en los planos del presente documento.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación

El presente documento tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previstos.

Se entenderá por "*revisión*" el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a la calificación del suelo, situación de cesiones, creación, corrección o anulación de viales, y cualquier otro que la legislación aplicable o planeamiento superior vigente considere como supuesto de revisión.

Se entenderá por "*modificación*" cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como "*revisión*" en el apartado anterior.

Artículo 3. Documentación, interpretación y jerarquía

El presente documento esta integrado por las siguientes partes:

- Memoria
  - Memoria de información
  - Memoria de ordenación
  - Memoria económica
  - Programación, gestión y plan de etapas
  - Normativa Urbanística
  - Resumen Ejecutivo
  - Tramitación y medidas previstas para la participación ciudadana
- Anejos a la Memoria:
  - Fotografías del estado actual del Sector
  - Convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento
  - Informe Ambiental estratégico
  - Convenio para dotación de infraestructuras eléctricas
- Planos:
  - Planos de información
  - Planos de ordenación

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Estos documentos integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos previstos. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se aplicarán los siguientes criterios:

- La *Memoria de Información* aporta los datos de partida con los que se cuenta tanto fisica, normativa y jurídicamente para la ordenación del Sector
- La *Memoria de Ordenación* manifiesta los objetivos generales de la ordenación y expresan y justifican los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones
- La *Memoria Económica* contiene la evaluación económica aproximada de las inversiones y beneficios de la operación
- La *Programación y Plan de Etapas* tiene carácter preceptivo y determina el orden de desarrollo y ejecución
- La *Normativa Urbanística* constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Sector. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU
- Los *Planos de Información* tienen carácter informativo de la situación actual y expresan gráficamente los datos de partida que han servido para fundamentar la propuesta realizada
- Los *Planos de Ordenación* tienen carácter preceptivo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

En el supuesto de imprecisión de los criterios interpretativos anteriormente expuestos, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de escala más definida, y si la discrepancia es entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá ésta última.

Artículo 4. Terminología

Todos los conceptos utilizados en estas ordenanzas tendrán el mismo significado que los contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, y en su defecto, en la Legislación y Normativa Urbanística aplicables.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

5.2. Capítulo II: Desarrollo, gestión y ejecución

Artículo 5. Instrumentos complementarios de ordenación

Aunque el presente documento expone la ordenación del sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades y condiciones establecidas en el artículo 71 de la Ley 7/2021 (*LISTA*), el artículo 94 del Decreto 550/2022 (*Reglamento de la LISTA*) y los artículos 65 y 66 del RP/78.

Artículo 6. Gestión urbanística

El desarrollo del sector se realizará por el Sistema de Compensación, mediante la formulación de un Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Reparcelación para cada Unidad de Ejecución definida en el presente documento.

Artículo 7. Proyectos de Urbanización

Se redactará un Proyecto de Urbanización por cada Unidad de Ejecución delimitada en el presente documento, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley 7/2021 (*LISTA*), los artículos 191 y 192 del Decreto 550/2022 (*Reglamento de la LISTA*) y 67 a 70 del RP/78.

Artículo 8. Proyectos de Parcelación

Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que el Proyecto de Reparcelación no estableciera la parcelación pormenorizada.

No se podrán definir parcelas de dimensiones inferiores a la mínima establecida en el presente Documento.

Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2021 (*LISTA*), el Decreto 550/2022 (*Reglamento de la LISTA*) y el artículo 1 del RDU/78.

Artículo 9. Ejecución material de las obras de urbanización

La Ejecución material de las obras de urbanización se realizará y será sufragada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2021 (*LISTA*), el Decreto 550/2022 (*Reglamento de la LISTA*) y los art. 58 a 66 del RGU/78, en los plazos establecidos en el Plan de Etapas de este Documento.

Artículo 10. Proyectos de Edificación

Todas las obras de edificación que se pretendan realizar dentro del ámbito del presente Sector deberán ir precedidas del correspondiente Proyecto de Edificación, que deberá obtener la preceptiva licencia municipal de obras.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Artículo 11. Ejecución material de las obras de edificación

Podrán coincidir con las obras de urbanización conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2021 (*LISTA*) y el Decreto 550/2022 (*Reglamento de la LISTA*), si bien no podrán obtener licencia de primera ocupación hasta que la fase de urbanización en la que se encuentre dicha edificación se encuentre recepcionada por el Ayuntamiento.

Artículo 12. Control municipal

El Ayuntamiento verificará que la ejecución de las obras se realiza en conformidad con el correspondiente Proyecto de Urbanización aprobado. Para el ejercicio de esta facultad podrá nombrar un técnico competente que efectúe un seguimiento, inspección y control continuados del ajuste de las obras a lo especificado en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 13. Recepción de las obras de urbanización

En la recepción de la urbanización se procederá según lo dispuesto en los artículos 197 a 199 del Decreto 550/2022 (*Reglamento de la LISTA*).

Una vez finalizadas las obras de la urbanización, la propiedad solicitará del Ayuntamiento la Recepción de las mismas, que será llevada a cabo en el plazo de treinta dias a partir de la solicitud, mediante el levantamiento del Acta correspondiente, suscrita por la Propiedad, la Dirección Facultativa de las obras y el representante del Ayuntamiento. En el Acta de Recepción se hará constar la conformidad de las obras y servicios procediéndose a la Recepción por parte del Ayuntamiento o se pondrán de manifiesto las deficiencias detectadas y el plazo para subsanarlas. Solventadas las deficiencias volverá a comenzar el procedimiento expuesto para la Recepción de las obras.

Transcurrido el plazo de treinta dias desde la solicitud de Recepción sin que el Ayuntamiento fije la fecha de la misma, o la no asistencia al acto del representante municipal en la indicada, no impedirá que se lleve a efecto la Recepción de las obras con validez a todos los efectos.

Si durante el plazo de garantía establecido en un año desde la fecha de Recepción aparecieran defectos imputables a la ejecución de las obras, éstos serán subsanados por la Propiedad; no así los derivados de la falta de vigilancia o conservación que serán a cargo del Ayuntamiento.

Artículo 14. Conservación de las obras de urbanización

En la conservación de las obras de urbanización se procederá según lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 7/2021 (*LISTA*), los artículos 200 y 201 del Decreto 550/2022 (*Reglamento de la LISTA*).

A partir de la Recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, formalizada mediante la correspondiente Acta de Recepción, éste pasará a ostentar la titularidad de las mismas y le corresponderá su mantenimiento, vigilancia y conservación.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

5.3. Capítulo III: Régimen urbanístico del suelo

Artículo 15. Generalidades

La aprobación del Planeamiento determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el presente Documento y conforme a lo establecido en la Ley 7/2021 (*LISTA*) y el Decreto 550/2022 (*Reglamento de la LISTA*).

Las facultades urbanísticas de la propiedad quedan concretadas en el derecho a urbanizar y edificar según se estipula igualmente en la Ley 7/2021 (*LISTA*) y el Decreto 550/2022 (*Reglamento de la LISTA*).

Artículo 16. Derechos y obligaciones de los propietarios del suelo

Las derechos y obligaciones de los propietarios del suelo del sector y de los sistemas generales adscritos al mismo se regularán conforme a lo establecido en la Ley 7/2021 (*LISTA*) y el Decreto 550/2022 (*Reglamento de la LISTA*).

Los derechos de los propietarios de suelo del sector y de los sistemas generales adscritos al mismo, se materializan en el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias incluidas en el sector o en los sistemas generales adscritos, del 90% del aprovechamiento medio del Área de Reparto.

Los deberes de los propietarios de suelo del sector y de los sistemas generales adscritos al mismo, en relación con el presente Documento, se materializan en:

- Facilitar la transformación de los terrenos de este Sector según las condiciones establecidas en el PGOU del municipio, el presente Documento y la Legislación vigente.
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación del suelo.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del presente Sector, mediante el instrumento de reparcelación correspondiente, en los plazos definidos.
- Costear la gestión necesaria y las obras e instalaciones tanto interiores como las exteriores precisas, en los plazos establecidos en el Plan de Etapas del presente documento.
- Ceder al Ayuntamiento, libre de cargas y totalmente urbanizados, los terrenos destinados a espacios libres, dotaciones de equipamiento y viarios.
- Ceder al Ayuntamiento, libre de cargas y totalmente urbanizados, los terrenos donde se pueda materializar el 10% del aprovechamiento del sector.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

5.4. Capítulo IV: Normas generales de uso

Artículo 17. Usos permitidos en el ámbito del sector

1. En el ámbito del Sector se permiten los siguientes usos:

- Uso residencial: tanto en régimen libre como protegido, de titularidad privada y pública, con las tipologías de plurifamiliar en bloque y unifamiliar aislada, pareada o adosada.
- Uso terciario en planta baja de edificio residencial en la parcela RPL-3, con las siguientes categorías: Comercio minorista, oficinas (despachos profesionales, actividades de gestoría, administración, intermediación financiera, academias y similares), actividades recreativas, bares y restaurantes y actividades artesanales (de tipo manual o tradicional que no impliquen molestias al exterior o a edificaciones próximas por ruidos o vibraciones) y cualquier otro asimilable
- Uso dotacional: Para los equipamientos de dominio público que se precisen, en cualquier categoría: Sanitario, asistencial, cultural, administrativo, educativo, deportivo, etc.
- Uso espacios libres y zonas verdes: Para todos los usos que forman el sistema de espacios libres de dominio y uso público (tanto como sistemas generales como locales): Parques y jardines, áreas de juego de niños, plazas, bulevares, paseos y zonas arboladas
- Uso viario: Para la red viaria y aparcamientos de dominio y uso público.

2. Los usos que se relacionan en el apartado anterior se ajustarán a las limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Planeamiento General y en las Normas Particulares de las presentes Ordenanzas.

3. Carácter de los usos:

- Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela
- Uso dominante: es aquel que ha de implantarse con carácter principal o mayoritario
- Uso compatible: es aquel que cabe entender como permitido aunque no se determine expresamente en las condiciones particulares de la zona, pero sirve de complemento al uso dominante.

Artículo 18. Usos complementarios asociados con carácter general al uso determinado

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de la zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso determinado los que se relacionan a continuación:

- El uso garaje-aparcamiento tendrá el carácter de uso complementario para todos los usos
- El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso complementario para todos los usos en aquellas partes de la parcela queden libres de edificación.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

5.5. Capítulo V: Normas generales de urbanización

Artículo 19. Criterios de aplicación

En lo no previsto expresamente en el presente capítulo serán aplicables las Normas de Urbanización del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada vigente.

Artículo 20. Red viaria y aparcamientos

El sistema viario se adaptará, tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales y trasversales, a lo expuesto en los planos de ordenación, con las correciones que se deban realizar en función del terreno y su topografía.

Se deberá cumplir con lo establecido en el apartado 2.2.2.1. "*Estructura y dimensiones de la red viaria y aparcamientos*" de la Memoria de Ordenación y:

- El Decreto 293/2009 que regula la normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía
- La Orden VIV/561/2010 documento técnico de condiciones básicas de accesibilidads y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

La composición del paquete de firme de las calzadas se calculará en función de las características geotécnicas de la explanada y la intensidad y tipo de tráfico que soportará. En todo caso, las calzadas se terminarán con mezcla bituminosa en caliente.

Las zonas de aparcamiento se ejecutarán con material drenante que permitan la infiltración al terreno del agua de lluvia; se colocarán juntas de retracción a distancias adecuadas y se separarán de la calzadas mediante un encintado de piezas prefabricadas de hormigón.

Artículo 21. Espacios libres y zonas ajardinadas

Los espacios libres se acomodarán en lo posible a la topografía primitiva del terreno y, en su caso, a los esquemas generales de diseño reflejados en el presente documento.

Deberán quedar totalmente urbanizados y equipados de sistemas de caminos peatonales, vegetación, mobiliario urbano, aparatos de juegos de niños y sistema automático de riego.

La vegetación y los árboles a plantar deberán ser adecuados a las condiciones climáticas y características del suelo, debiendo mejorarse éste en caso necesario. Se potenciarán los árboles de gran porte.

Se potenciará el drenaje e infiltración al terreno de las aguas de lluvia mediante SUDS (Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible) que se detallarán en el Proyecto de Urbanización.

El mobiliario urbano se compondrá de bancos (uno por cada 400 m² o fracción), papeleras, fuentes bebedero y aparatos de juego de niños que cumplan con la normativa establecida por la Comunidad Autónoma Andaluza, instalados en zonas que reunan las condiciones idóneas para la seguridad de los niños.

En caso de existir zonas de pendiente acusada, se ordenarán mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como zonas de estancia y paseo.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Artículo 22. Red de saneamiento

Se deberá cumplir con lo establecido en las Normas Técnicas de la entidad concesionaria del servicio y el apartado 2.2.2.2. "*Red de saneamiento*" de la Memoria de Ordenación.

Se propone una red separativa y ramificada de aguas residuales y pluviales, siendo relevante el hecho de que se dispone de un cauce abierto denominado Arroyo Las Pavas muy próximo a la zona de desagüe del sector, donde se podrían verter las aguas pluviales recogidas por la red.

El dimensionado de la red, deberá quedar justificado en el correspondiente proyecto técnico, adoptándose para su cálculo las siguientes dimensiones mínimas de los conductos: 300 mm para red exterior y 150 mm para las acometidas individuales.

Al objeto de evitar sedimentaciones y erosiones, la velocidad de las aguas residuales debe quedar comprendida entre un mínimo de 0,6 m/seg y un máximo de 5 m/seg, debiendo circular el agua por la conducción en lámina libre. En caso de rebasarse estos límites se justificarán soluciones constructivas que atenúen las sedimentaciones y erosiones.

Se procurará que la clave de los conductos tenga una profundidad mínima de 100 cms respecto a la rasante de la calle. En caso de ser necesario reducir esta profundidad, cuando la altura sea inferior de 70 cms se protegerá la conducción.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptará como caudal los siguientes valores:

- De aguas negras para uso residencial: 0,017 l/seg por vivienda de la cuenca, lo que supone 1.468 l/dia por vivienda; suponiendo 2,3 habit/viv resulta un caudal de 638 l/habit. y dia.
- De aguas negras para uso industrial: 0,7 l/seg por hectárea de suelo.
- Como intensidad de lluvia se tomará 35 l/m²s en una hora considerando un periodo de retorno de 15 años.

A los caudales obtenidos de agua de lluvia se les aplicarán los coeficientes de escorrentía siguientes:

COEFICIENTES DE ESCORRENTÍA	
Grandes áreas pavimentadas (grandes zonas de aparcamiento o grandes plazas sin jardines)	0,95
Áreas urbanas (superficies constituidas por calles, pequeñas plazas y edificaciones en altura)	0,85
Áreas residenciales (urbanizaciones donde se mezcla la edificación unifamiliar con jardines)	0,50
Áreas no pavimentadas (parques y jardines)	0,20

Los locales que acojan actividades que puedan verter grasas o aceites a la red de saneamiento dispondrán de una arqueta separadora de grasas, previa a la arqueta sifónica que acomete a la red general.

Artículo 23. Red de abastecimiento de agua e hidrantes contraincendios

Se deberá cumplir con lo establecido en la Ordenanza Fiscal y las Instrucciones Técnicas para Redes de Abastecimiento de Agua de la compañía suministradora Emasesa y el apartado 2.2.2.3. "*Red de abastecimiento de agua e hidrantes contraincendios*" de la Memoria de Ordenación.

Los materiales a utilizar serán los siguientes:

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

- En red arterial: Fundición dúctil
- En red secundaria: Fundición dúctil o polietileno.
- En acometidas: Fundición dúctil o polietileno.

Se dispondrán bocas de riego para la limpieza y purga de tuberías, pudiendo emplearse también como dispositivos de toma para suministros excepcionales.

Los hidrantes contraincendios se instalarán en conducciones de al menos 150 mm de sección y deberá procurarse que la distancia máxima entre hidrantes, medida por zonas públicas no sea superior a 200 m y 100 m como máximo a las fachadas accesibles de los edificios.

El dimensionado de la red se realizará con los siguientes criterios básicos:

- El diámetro mínimo será de 80 mm.
- Las conducciones se dispondrán a una profundidad mínima de 80 cms bajo aceras y 100 cms bajo calzadas.
- Se considerarán los siguientes consumos:
  - Consumo doméstico (por vivienda): 600 l/viv/dia

Todos los elementos de la red serán de las características autorizadas por la empresa suministradora.

Artículo 24. Red de energía eléctrica

Se deberá cumplir con lo establecido en:

- el Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto, por el que se aprueba el “Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión” y sus Instrucciones Técnicas Complementarias
- la Resolución de 5 de Mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueban las “Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica Endesa Distribución SLU” en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza
- La Instrucción de 14 de Octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficiente de simultaneidad en áreas de uso residencial e industrial (BOJA nº 216 de 5 de Noviembre)
- y el apartado 2.2.2.4. “*Red de energía eléctrica*” de la memoria de ordenación.

Las redes de baja tensión que suministran a las parcelas estarán protegidas por cuadros instalados en los centros de transformación. Estos contendrán seccionadores con fusibles calibrados a la intensidad de cada uno de los circuitos, estando cada anillo protegido por dos seccionadores.

En el recorrido de los conductores de intercalará una caja de cierre o seccionamiento, con fusibles calibrados para las fases y barra de seccionamiento para el neutro.

Los conductores serán unipolares de Aluminio y el material del aislamiento será polietileno reticulado químicamente (XLPE) para un nivel de aislamiento de 0,6/1 Kv.

Las canalizaciones se dispondrán, en general, por terrenos de dominio público, y en zonas perfectamente delimitadas, preferentemente bajo las aceras. El trazado será lo más rectilíneo posible y, a poder ser, paralelo a referencias fijas como líneas en fachada y bordillos. Asimismo,

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

deberá tenerse en cuenta los radios de curvatura mínimos fijados por los fabricantes (o en su defecto los indicados en las normas de la serie UNE 20.435) a respetar en los cambios de dirección.

Zanjas

La profundidad, hasta la parte inferior del cable, no será menor de 60 cms en acera, ni de 80 cms en calzada.

Cuando existan impedimentos que no permitan lograr las mencionadas profundidades, estas podrán reducirse, disponiendo protecciones mecánicas suficientes.

Circuitos enterrados bajo tubos

Las canalizaciones entubadas serán conformes con las especificaciones del apartado 1.2.4 de la ITC-BT-21. No se instalará más de un circuito por tubo.

A la entrada en las arquetas, los tubos deberán quedar debidamente sellados en sus extremos para evitar la entrada de roedores y agua.

Los diámetros mínimos de los tubos serán de 160 mm para los conductores de 150 y 240 mm².

Para conseguir que el cable quede correctamente instalado sin haber recibido daño alguno, y que ofrezca seguridad frente a excavaciones hechas por terceros, en la instalación de los cables se seguirán las instrucciones descritas a continuación:

- El lecho de la zanja que va a recibir el tubo será liso y estará libre de aristas vivas, cantos, piedras, etc.
- En el mismo se dispondrá una capa de arena de río lavada de espesor mínimo 5 cms sobre la que se colocarán los tubos
- Por encima de los tubos irá otra capa de arena o tierra cribada de 10 cms de espesor. Ambas capas cubrirán la anchura total de la zanja, la cual será suficiente para mantener una separación de 5 cms entre los tubos y las paredes laterales
- Por encima de la arena todos los tubos deberán tener una protección mecánica, como placas protectoras de plástico
- Se colocará también una cinta de señalización que advierta de la existencia del cable eléctrico de baja tensión. Su distancia mínima a la parte superior del cable de 25 cms.

Se admitirá también la colocación de placas con la doble misión de protección mecánica y de señalización.

Arquetas

En el Proyecto de Urbanización se indicará la ubicación de arquetas para facilitar la manipulación de los cables. Estas arquetas serán prefabricadas de hormigón, registrables, y deberán cumplir lo especificado en la NORMA ONSE 01.01-06. Por su parte, los marcos y tapas para arquetas cumplirán con la NORMA ONSE 01.01-14.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Las arquetas de registro que se utilicen para las de redes de Baja Tensión serán de 625x535x 800 mm de medidas mínimas.

Los tipos de arquetas serán A1 y A2 de Endesa y se colocaran sobre lecho absorbente. No se dispondrán arquetas donde exista tráfico rodado. En terrenos sin pavimentar se utilizarán tapas de hormigón y en terrenos pavimentados las tapas serán de fundición de hierro.

Se instalaran en los puntos de acometida, cruces y tramos rectos a una distancia máxima de 40 m.

Cajas de seccionamiento

Se instalará en fachada y estará colocada en la parte media del anillo de la red de Baja Tensión.

Esta será para cartuchos calibrados según la intensidad del circuito.

Cada una de las cajas estará conectada a tierra con pica independiente.

Derivaciones a parcelas

Cada parcela tendrá derivación individual trifásica, conectada a la red general con sistema en "T" bajo tubo de PVC flexible de 100 mm de diámetro.

Los conductores serán unipolares de aluminio con aislamiento de polietileno reticulado químicamente (XLPE) para un nivel de aislamiento de 0,6/1 Kv.

Caja general de proteccion

Se instalará en la fachada en nicho, en lugares de libre y permanente acceso. Su situación se fijará de común acuerdo entre la propiedad y la empresa suministradora.

La parte inferior de la puerta se encontrará a un mínimo de 30 cms del suelo.

En el nicho se dejarán previstos los orificios necesarios para alojar los conductos para la entrada de la acometida.

Artículo 25. Red de alumbrado público

Se deberá cumplir con lo establecido en:

- el Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto, por el que se aprueba el "Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión" y sus Instrucciones Técnicas Complementarias
- la Resolución de 5 de Mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueban las "Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica Endesa Distribución SLU" en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza
- La Instrucción de 14 de Octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficiente de simultaneidad en áreas de uso residencial e industrial (BOJA nº 216 de 5 de Noviembre)
- **E**l apartado 2.2.2.5. "*Red de alumbrado público*" de la Memoria de Ordenación.

Las líneas se dispondrán bajo tubo de polietileno corrugado de 90 mm de diámetro, debiendo dejarse un tubo vacío de reserva; en los cruces de calles con tráfico de vehículos se colocará una capa superior de hormigón de 10 cm de espesor para la protección de los tubos.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Los conductores irán a una profundidad de 40 cms bajo acera y de 80 cms en los cruces de calzada.

Para su señalización se colocará encima una cinta de señalización de advertencia de cables enterrados.

Los conductores accederán, desde el terreno a la entrada del cuadro general de mando y protección situado en el centro de transformación, con tubo de acero y de forma estanca.

Caja general de protección

Se instalará una caja general de protección junto al cuadro de alumbrado exterior, en un lateral del centro de transformación.

Cuadro de mando y proteccion y contador de medida

El cuadro de mando y protección será de hormigón, de dimensiones adecuadas con puerta metálica y cerradura.

Las entradas y salidas se harán por la parte inferior de forma estanca. El cuadro estará dotado de dos puertas, una de contadores y otra de mando y protección con puertas independiente y cerraduras.

Contiene en su interior los elementos de protección de sobrecargas y cortocircuitos de las líneas de alimentación, la célula fotoeléctrica o reloj astronómico que será regulada por el Ayuntamiento, y un interruptor manual que permita el accionamiento del sistema, con independencia de los dispositivos citados.

El contador de medida se montará en un modulo independiente al cuadro de protección del alumbrado; el módulo será de poliéster reforzado con fibra de vidrio, grado de protección IP-554 y de dimensiones adecuadas y homologado.

El contador será trifásico de energía activa a 230/400 voltios.

Zanjas

Las zanjas para el alumbrado exterior serán de un mínimo de 40 cms de profundidad en las aceras y 80 cms en calzada.

Circuitos de alimentacion

La instalación eléctrica en el interior de los soportes será con conductores de cobre con una sección mínima de 2,5 mm² y una tensión de 0,6/1 Kv, no existiendo empalmes en el interior de los mismos.

En los puntos de entrada en el interior de los soportes, los cables tendrán una protección suplementaria de material aislante mediante la prolongación del tubo.

La conexión estará hecha de forma que no ejerza sobre los conductores ningún esfuerzo de tracción. Para las conexiones de los conductores de la red con los del soporte, se utilizarán bornes de conexión y fusibles con cartuchos calibrados.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Circuito de tierra

Se instalará como mínimo un electrodo de puesta a tierra cada 5 soportes de luminarias, y siempre en el primero y en el último soporte de cada línea.

Los conductores de la red de tierra que unen los electrodos deberán ser de cables de cobre aislados para tensión de 450/750 voltios, con recubrimiento de color verde-amarillo. La sección mínima será de 16 mm².

Las tomas de tierra estarán constituidas por una pica de acero-cobre de dos metros de longitud y 14 mm de diámetro. Todas las tomas de tierra quedarán conectadas con el cuadro de mando y cada uno de los soportes metálicos, por medio de un conductor de cobre aislado de 16 mm² de sección.

Todas las conexiones de los circuitos de tierra, se realizarán mediante terminales, grapas y soldaduras que garanticen un buen contacto permanente y protegido contra la corrosión.

Pruebas de puesta en marcha

Dichas pruebas comprenderán la realización de las siguientes operaciones en presencia de la Dirección Técnica:

- Comprobación de los calibres de todas y cada una de las protecciones existentes.
- Comprobación individual del buen funcionamiento de cada luminaria.
- Comprobación de la regulación de cada relé.
- Prueba de la instalación en carga para las potencias demandadas calculadas en cada cuadro secundario.
- Comprobación del buen funcionamiento de todos los sistemas y equipos de la instalación en condiciones de trabajo.

Artículo 26. Red de telecomunicaciones electrónicas

Se deberá cumplir con lo establecido en la *Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones*, y el apartado 2.2.2.6. "*Red de telecomunicaciones electrónicas*" de la Memoria de Ordenación.

Artículo 27. Recogida de residuos sólidos urbanos

Se deberá cumplir con lo establecido en la Ordenanza Municipal correspondiente.

Los contenedores de RSU serán de superficie de marca y modelo indicados por el Ayuntamiento y se dispondrán recipientes separativos de orgánico, plástico, vidrio y papel .

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

5.6. Capítulo VI: Normas generales de edificación

Artículo 28. Criterios de aplicación

En lo no previsto expresamente en el presente capítulo serán aplicables las Normas de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada vigente.

Artículo 29. Condiciones de edificabilidad

Superficie edificable es la suma de las superficies construidas de cada planta comprendidas dentro de los límites exteriores de un edificio, sobre rasante.

A efectos de cómo computar la edificabilidad máxima, en este Sector se seguirán los criterios citados a continuación.

No computarán como superficie edificada:

1. Los sótanos y semisótanos.
2. Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
3. Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro, y los cubiertos con lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, con una superficie mínima de ventilación del 10% de la superficie del patio
4. Los porches cubiertos en cualquier planta, si no estan cerrados en más del 50% de su perímetro (no considerando elementos estructurales), ni las galerías abiertas frontalmente de acceso a las viviendas
5. La superficie de las terrazas cubiertas, perimetrales o no, en edificios unifamiliares y plurifamiliares, si no están cerradas lateralmente por elementos de obra de altura mayor a 1,5 m. En caso de estar cerradas lateralmente por elementos de obra de más de 1,5 m de altura, computarán al 50%
6. Los elementos construidos en cubierta, que sirvan de acceso a la misma o estén destinados a instalaciones del edificio
7. Las construcciones auxiliares que estén destinadas a usos lúdicos del edificio (gimnasio, local instalaciones piscina, club social, etc.), con la limitación del 5% de ocupación y edificabilidad y una altura máxima de una planta
8. Los salientes del plano de fachada (exterior o interior) que contengan solo instalaciones, sin superar la alineación exterior de la parcela.
9. En edificios retranqueados de la alineación de parcela que tengan un cerramiento exterior de dicha parcela, los elementos del cerramiento que estén cubiertos pero no cerrados en todo su perímetro

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Artículo 30. Condiciones de ocupación

La superficie ocupada por una edificación será la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción sobre rasante a excepción de los vuelos de cornisas, balcones y elementos ornamentales.

Artículo 31. Número de plantas

1. El número máximo de plantas se establece en las Normas Particulares de cada zona
2. Se podrá realizar una planta menos de las máximas autorizadas, siempre que se justifique la solución propuesta y cuente con la conformidad del Ayuntamiento
3. Por encima de la altura máxima definida se permitirá un ático retranqueado de la alineación establecida, un mínimo de 3,0 m y cuya superficie no excederá del 30% de la superficie construida de la planta inferior, salvo que las Normas Particulares de la zona especifiquen otras condiciones. La altura máxima de estos áticos respecto a la cara superior del último forjado será de 3,3 m
4. Caso de proyectarse soluciones de cubierta inclinada, la altura de cumbrera o coronación no excederá de 3,5 m por encima de la cara superior del último forjado. La pendiente máxima de los faldones será de 30 grados sexagesimales. El espacio interior resultante podrá albergar escaleras, ascensores, trasteros o instalaciones de la edificación. Se autorizará el uso residencial siempre que se cumplan las condiciones de salubridad correspondientes.

Artículo 32. Alturas de la edificación

La altura de la edificación se regulará en base a las siguientes condiciones:

1. La altura libre (de suelo terminado a cara inferior del techo) estará entre los siguientes márgenes:
   a. En planta sótano:
      - 2,40 m mínimo para uso de garaje, trastero o almacén
   b. En planta baja:
      - De 2,70 a 3,80 m para uso residencial
      - De 3,60 a 5,00 m para uso comercial (en este caso la altura es en bruto)
   c. En plantas superiores:
      - De 2,60 a 3,20 m
2. En caso de edificaciones bajo rasante, la altura desde la rasante de la calle hasta la cota del suelo terminado de planta baja, no será superior a 1,25 m.
3. La altura máxima de la edificación se fijará dentro de los márgenes anteriores, justificándose debidamente la solución adoptada, en función de las edificaciones colindantes y del entorno urbano en que se sitúe
4. En todo caso, habrá que cumplir la altura máxima total que se establece en las Normas Particulares de cada zona, considerando que la medición se realiza desde la rasante de la

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

57

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

calle (en el punto medio del edificio si la calle tiene pendiente) a la cara inferior del forjado que cubre la última planta

5. En caso de edificaciones colindantes con diferentes alturas serán de cuenta del propietario de la más elevada el tratamiento y acabado de las medianeras vistas.

Artículo 33. Patios interiores

1. La dimensión mínima de los patios interiores será de 1/4 de la altura, calculándose esta última como el cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada al patio por su anchura, entre el perímetro total del patio
2. El valor resultante no será inferior a:
   - 3,00 m en viviendas unifamiliares, reducible a 2,50 m si sólo se vinculan al mismo estancias destinadas a cuartos de baño o aseos
   - 4,50 m en viviendas plurifamiliares, reducible a 4,00 m si sólo se vinculan al mismo estancias destinadas a cocinas, cuartos de baño o aseos

A efectos de aplicar la dimensión mínima, se entiende que dentro de su área podrá inscribirse un círculo cuyo diámetro alcance al menos dicha dimensión.

Artículo 34. Vuelos, entrantes y salientes

Están permitidos toda clase de vuelos, entrantes y salientes, siempre que queden dentro de la alineación de la parcela.

Fuera de la alineación de la parcela y sin computar como ocupación, se autorizarán vuelos de cornisas, balcones o terrazas de hasta 250 cms como máximo.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

5.7. Capítulo VII: Normas particulares de cada zona

Artículo 35. Criterios de aplicación

Las Normas Particulares u Ordenanzas de cada zona son aquellas que, junto con las Normas Generales de Edificación y primando sobre éstas, regulan las condiciones a que deben ajustarse los edificios e instalaciones en función de su uso y tipología.

5.7.1. Sección 1ª. Normas Particulares de la zona "*residencial plurifamiliar*"

Artículo 36. Definición

Corresponde a las zonas donde se construirán edificaciones con uso de vivienda colectiva que incorporan elementos comunitarios, con disposiciones en bloque abierto o manzana cerrada, desarrolladas en altura.

En el plano nº O-10 "Zonificación y Estructura Urbanística propuesta" se indica su ubicación.

No obstante, en estas parcelas se pueden construir también viviendas unifamiliares adosadas, pareada o aisladas, adoptando las norma particulares de la zona unifamiliar.

Artículo 37. Condiciones de ordenación

1. Parcela mínima:

   Las parcelas definidas con este uso en el presente Documento se pueden dividir y/o construir en ellas edificios independientes y por fases.

2. Edificabilidad:

   La superficie máxima edificable de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano O-10 "*Zonificación y Estructura Urbanística propuesta*"

3. Ocupación máxima de la parcela:

   La ocupación máxima de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano O-10 "*Zonificación y Estructura Urbanística propuesta*".

Artículo 38. Condiciones de edificación

1. Número de plantas y altura máxima:

   El número de plantas permitidas será la que se expresa en el plano O-09 "*Zonificación y Estructura Urbanística propuesta*" con una altura máxima según los criterios establecidos en el art. 32 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

   La altura máxima total del edificio (incluido el ático) hasta la cara inferior del último forjado será 23,00 m, según los márgenes establecidos en el artículo 32.

   Se entiende como ático la construcción retranqueada de la alineación de la fachada a vial público del edificio, un mínimo de 3,0 m, cuya superficie no excederá del 40% de la superficie construida de la planta inferior.

   La altura máxima de estos áticos respecto a la cara superior del último forjado se encontrará dentro de los márgenes establecidos en el artículo 32.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Los castilletes que se construyan sobre la altura máxima se destinarán a cajas de escaleras, trasteros o instalaciones del edificio y cumplirán las condiciones del art. 31 de estas Ordenanzas Reguladoras.

2. Sótanos:
   Se autoriza la construcción de sótanos.
3. Número de viviendas:
   El número máximo de viviendas en cada parcela es el que se expresa en el plano O-10 "*Zonificación y Estructura Urbanística propuesta*". No obstante, se posibilitará que sobre el 50% del número total de viviendas plurifamiliares del sector, puedan sustituirse 2 unidades computables a efectos del planeamiento por 3 unidades de menor dimensión con un programa máximo de 2 dormitorios y 57 m² útiles mínimos, todo ello sin aumento de la edificabilidad.
4. Separación a linderos:
   La edificación podrá ajustarse a los linderos o retranquearse de ellos sin límite alguno; en éste caso, el espacio que queda entre el edificio y el lindero podrá cerrarse con una valla o quedar abierto sin separación con la vía pública.
5. Cerramientos de parcela:
   a. A espacios públicos: mediante muro hasta una altura de 90 cm y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,90 m. Dicho cerramiento ligero puede estar complementado con tratamiento vegetal. En algunos tramos y por motivos compositivos el cerramiento de obra o material opaco puede tener una longitud máxima de 15 m en cada frente de parcela
   b. A otras parcelas: mediante elementos de fábrica, elementos ligeros, o de apariencia vegetal, con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,70 m.

Artículo 39. Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:

1. Uso característico:
   Vivienda plurifamiliar. Se pueden construir también viviendas unifamiliares adosadas, pareada o aisladas
2. Uso obligado:
   Una plaza de aparcamiento cada 100 m²c en plurifamiliar o cada vivienda en unifamiliar.
3. Usos complementarios y compatibles:
   a. En las plantas de viviendas: Oficinas para despachos profesionales
   b. En planta baja: Comercial en la parcela RPL-3.
   c. En planta sótano: Garaje, trasteros, almacenes e instalaciones del edificio. También se permiten otros usos de apoyo al comercial de planta baja en la parcela RPL-3
   d. En los espacios libres, se permiten los usos lúdicos de apoyo a las viviendas como zonas libres de esparcimiento, piscinas, pistas deportivas, juegos de niños,

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

gimnasio, etc. De existir estos espacios comunales, al menos un 60% de la zona vinculada a plurifamiliar deberá destinarse a estos usos.

5.7.2. Sección 2ª. Normas Particulares de la zona "*residencial unifamiliar libre*"

Artículo 40. Definición

Corresponde a las zonas donde se construirán edificaciones con uso de vivienda unifamiliar adosadas, pareadas o aisladas.

En el plano nº O-10 "Zonificación y Estructura Urbanística propuesta" se indica su ubicación.

No obstante, en estas parcelas se pueden construir también viviendas plurifamiliares adoptando las norma particulares de esta zona.

Artículo 41. Condiciones de ordenación

1. Parcela mínima:
   Las parcelas definidas con este uso en el presente Documento se pueden dividir y/o construir en ellas edificios independientes y por fases. La superficie de parcela no será inferior a 100 m², con un frente de fachada mínimo de 6,00 m.
2. Edificabilidad:
   La superficie máxima edificable de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano O-10 "*Zonificación y Estructura Urbanística propuesta*"
3. Ocupación máxima de la parcela:
   La ocupación máxima de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano O-10 "*Zonificación y Estructura Urbanística propuesta*".

Artículo 42. Condiciones de edificación

1. Número de plantas y altura máxima:
   El número de plantas permitidas será la que se expresa en el plano O-10 "*Zonificación y Estructura Urbanística propuesta*" con una altura máxima según los criterios establecidos en el art. 32 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.
   La altura máxima total del edificio hasta la cara inferior del último forjado será 7,40 m, según los márgenes establecidos en el artículo 32.
   Los castilletes que se construyan sobre la altura máxima se destinarán a cajas de escaleras, trasteros o instalaciones del edificio y cumplirán las condiciones del art. 31 de estas Ordenanzas Reguladoras.
2. Sótanos:
   Se autoriza la construcción de sótanos.
3. Número de viviendas:
   El número máximo de viviendas en cada parcela es el que se expresa en el plano O-09 "*Zonificación y Estructura Urbanística propuesta*".
4. Separación a linderos:

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

La edificación podrá ajustarse a los linderos o retranquearse de ellos sin límite alguno; en éste caso, el espacio que queda entre el edificio y el lindero podrá cerrarse con una valla o quedar abierto sin separación con la vía pública.

En el caso de viviendas pareadas o aisladas se respetarán las siguientes separaciones mínimas:

- Respecto a linderos frontal y lateral: 2,00 m
- Respecto a lindero trasero: 3,00 m

No obstante, dentro de la zona de retranqueo se permitirán construcciones destinadas a aparcamiento, instalaciones de piscina, pérgolas y otros elementos ligeros, cuando se ejecuten en ambas parcelas y de forma simétrica respecto a la medianera donde se ejecute.

5. Cerramientos de parcela:
   a. A espacios públicos: mediante muro hasta una altura de 90 cm y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,70 m. Dicho cerramiento ligero puede estar complementado con tratamiento vegetal. En algunos tramos y por motivos compositivos el cerramiento de obra o material opaco puede tener una longitud máxima de 10 m en cada frente de parcela
   b. A otras parcelas: mediante elementos de fábrica, elementos ligeros, o de apariencia vegetal, con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,70 m.
6. Pintura exterior de fachadas:
   Llegado el momento en el que se vaya a pintar de nuevo el exterior de las viviendas, los propietarios de cada vivienda deberán mantener el color y tono original de la promoción para no alterar la armonía cromática del conjunto edificatorio.

Artículo 43. Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:

1. Uso característico:
   Vivienda unifamiliar. Se pueden construir también viviendas pluriamiliares adoptando las norma particulares de esta zona.
2. Uso obligado:
   Una plaza de aparcamiento por vivienda.
3. Usos complementarios y compatibles:
   a. Oficinas para despachos profesionales
   b. En planta sótano: Garaje, trasteros y espacios de apoyo a la viviendas
   c. En los espacios libres, se permiten los usos lúdicos de apoyo a las viviendas como zonas libres de esparcimiento, piscinas, pistas deportivas, juegos de niños, gimnasio, etc.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

62

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

5.7.3. Sección 3ª. Normas Particulares de la zona "*Dotacional*"

Artículo 44. Definición

Corresponde a las zonas destinadas a dotaciones sin diferenciar a qué tipo de equipamiento se destinarán (educativo, social, comercial, etc.), de forma que el Ayuntamiento pueda ejecutar aquél que sea más conveniente según las necesidades de la población.

En el plano nº O-10 "Zonificación y Estructura Urbanística propuesta" se indica su ubicación.

Artículo 45. Condiciones de ordenación

1. Parcela mínima:
   No se determina.
2. Edificabilidad:
   No se determina.
3. Ocupación máxima de la parcela:
   No se determina.

Artículo 46. Condiciones de edificación

1. Número de plantas y altura máxima:
   No se determina.
2. Sótanos:
   Se autoriza la construcción de sótanos.
3. Separación a linderos:
   Se admite cualquier retranqueo de la edificación.
4. Cerramientos de parcela:
   No se determina.

Artículo 47. Condiciones de uso

El uso característico de esta parcela es el de cualquier equipamiento educativo, deportivo, social, comercial, administrativo, cultural, sanitario, asistencial, etc.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

5.7.4. Sección 4ª. Normas Particulares de la zona "*Espacios libres y zonas verdes*"

Artículo 48. Definición

Corresponde a las zonas de dominio y uso público destinadas al esparcimiento, reposo y recreo de la población. Su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos predominantes el arbolado y vegetación de diferente porte.

En el plano nº O-10 "Zonificación y Estructura Urbanística propuesta" se indica su ubicación.

Artículo 49 Condiciones de edificación

Se podrá autorizar, previa concesión municipal, la implantación de quioscos o similares con las siguientes condiciones:

1. Número de plantas y altura máxima:
   El número de plantas permitidas es de una con una altura máxima de 3,50 m..
2. Edificabilidad:
   La edificabilidad máxima se establece en 0,01 m²c/m²s de la parcela donde se ubique.
3. Ocupación máxima de la parcela:
   La ocupación máxima se establece en el 1%.
   También se podrá emplazar en estos espacios los centros de tranformación necesarios para dotar de energía eléctrica al sector.

Artículo 50. Condiciones de uso

Los usos característicos de estas parcelas son los de jardines, paseos, áreas de juego y recreo de niños.

Artículo 51. Condiciones medioambientales

En el apartado 4.2.C del "*Informe Ambiental Estratégico*" (ver anejo 3) se establecen medidas correctoras y protectoras que deberán ser observadas en los espacios libres y zonas verdes:

- Preservar en la ordenación, siempre que sea posible, la vegetación actual, pies arbóreos o manchas de arbustos, especialmente si están cerca de espacios libres
  Potenciar la utilización especies arbóreas y arbustivas autóctonas, adaptadas a las características ecológicas de la zona, evitando en todo caso las especies exóticas e invasoras
- Se potenciara la plantación de árboles y arbustos que tengan una mayor captación de CO2
- Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies de sombra y su disposición se asemejará a la configuración natural, evitando las formas geométricas y bordes marcados y teniendo en cuenta la capacidad de drenaje del terreno

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN
64
CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

- Se utilizarán materiales tipo albero o arena, minimizando la pavimentación y la ocupación impermeable del suelo para favorecer la infiltración del agua de lluvia al subsuelo
- Evitar el uso de especies alergénicas, potenciando la utilización de especies hipoalergénicas minimizando el efecto nocivo sobre la población humana
- Se evitará el uso de césped
- Utilización de pavimentos porosos y reducción al mínimo del sellado del suelo (pavimentación) dotándolo de un coeficiente infiltración adecuado, con la finalidad de proteger el ciclo hidrológico.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

6. RESUMEN EJECUTIVO

El Resumen Ejecutivo contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresando los objetivos, finalidades y determinaciones de la presente Modificación.

Los antecedentes son:

- El 17 de septiembre de 2007 el Ayuntamiento Pleno aprueba el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, que incluía como anexo la "*Ordenación Pormenorizada Completa del sector SC/R-1 Rinconada Sur-Pioneer*"
- En el año 2010 el ayuntamiento redacta la Modificación 12ª del PGOU del 2007 que modifica el perímetro del sector por su borde Este, al haberse construido una rotonda en el acceso Sur de la Rinconada, reduciendo la superficie del ámbito de 81.630 m²s a 78.780 m²s, sin modificar elr resto de parámetros
- Durante los siguientes años, y debido a la crisis económica, tiene lugar una serie de embargos por parte de entidades bancarias sobre los suelos incluidos en el sector que imposibilita su desarrollo
- En 2021 la promotora Servicios Inmobiliarios Inmova SL inicia las gestiones para dar solución a los diferentes inconvenientes y embargos que presentaban las fincas incluidas y proceder a su adquisición, estando al día de hoy el 86,667% de los suelos a su nombre y libre de cargas
- Durante el 2022 se procedió a tramitar la preceptiva *Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada* del presente Modificado de la *Ordenación Pormenorizada del Sector SC/R-1 "Rinconada Sur Pioneer"* ante la Delegación Territorial de Sevilla de la *Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul* de la Junta de Andalucía
- El 16 de diciembre de 2022 la anterior Consejería emite el "*Informe Ambiental Estratégico*" favorable con lo que ya es posible tramitar ante el Ayuntamiento el *Modificado de la Ordenación Pormenorizada* para lo cual se redacta el presente documento.

El presente Documento tiene por objeto modificar la *Ordenación Pormenorizada del sector SC/R-1 "Rinconada Sur Pioneer"* recogida en la Revisión del PGOU aprobada el 17 de septiembre de 2007.

La modificación propuesta no altera los parámetros fundamentales de edificabilidad, aprovechamiento o densidad, limitándose a:

- Eliminar el uso "Terciaro exclusivo" pero permitiendo una superficie limitada de comercial de proximidad en planta baja de los edificios que se sitúen en la parcela RPL-3 que es la ubicada en la zona de entrada a la urbanización desde la rotonda de la carretera
- Posibilitar que parte de las viviendas puedan ser unifamiliares, prolongando la avenida de Alemania que viene desde el Norte hasta la Ronda, de forma que se conforma la manzana

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

RPL-2 que en principio sigue siendo para vivienda plurifamiliar y la manzana RUL que se prevé destinarla a vivienda unifamiliar.

- Hacer posible que en cualquier parcela residencial pueda haber tipologías unifamiliares y plurifamiliares coexistiendo o no
- Intercambiar la ubicación de “Ronda-Paseo peatonal” en el borde Sur para que una conducción soterrada de 400 mm de diámetro para riego de la Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir (CRVIG) quede bajo del Paseo y no bajo el vial.
- Hacer reajustes en la ubicación y distribución de las parcelas dotacionales y espacios libres para situar una parcela dotacional de 2.000 m² de superficie, próxima a la rotonda principal de acceso al sector y con fachada a la Ronda de circunvalación y a la avenida de Francia, aumentando la superficie dotacional y de espacios libres por encima de los estándares mínimos establecidos en el PGOU del 2007 y en la ordenación pormenorizada aprobada con el PGOU del 2007.

Todos los sectores de suelo urbanizable recogidos en el PGOU para el núcleo de la Rinconada han sido ya ejecutados, quedando solo por desarrollar el sector que denominaremos “*Pioneer*”.

Este sector se ubica en la entrada principal a la Rinconada desde Sevilla por lo que el impacto visual para el núcleo es considerable.

Unos de los objetivos del PGOU es dotar al núcleo de La Rinconada de una ronda perimetral que organice y facilite el tráfico rodado desde el Sur, discurriendo por el Oeste y Norte hasta cerrar la Ronda en la carretera hacia Alcalá del Río. Este sector es el más importrante ya que se encuentra en la cabecera sur iniciando dicha ronda desde la rotonda existente.

Además la ronda servirá como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir situando sus rasante a la cota 13,00 msnm según el Mapa Topográfico Andaluz a escala 1:10.000.

Por último la ejecución del sector dotará a la Rinconada de 490 nuevas viviendas cuyo mercado potencial más importante es la población de Sevilla. Aunque en este preciso momento se esta pasando una circunstancial crisis inmobiliaria debido a la guerra de Ucrania y subida de intereses, en los últimos tiempos ha habido una notable demanda de viviendas, siendo esperable que vuelva a corto o medio plazo.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

7. TRAMITACIÓN Y MEDIDAS PREVISTAS PARA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El procedimiento para la tramitación y aprobación del presente Documento se ajustará a los siguientes hitos:

1. Iniciación: Al tratarse de iniciativa particular, una vez que el promotor de la actuación solicite ante el Ayuntamiento su iniciación acompañando el presente documento, éste decidirá en el plazo de un mes sobre su admisión; el Ayuntamiento podrá requerir al promotor la información complementaria que considere necesaria, suspendiendo este requerimiento el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.
2. Aprobación Inicial: Una vez se apruebe inicialmente el instrumento de planeamiento, se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes y se remitirá al BOP el documento de Aprobación Inicial para su publicación.
    a. A la vista del resultado de los trámites previstos en el punto anterior y con las modificaciones del documento que procediésen, el Ayuntamiento solicitará los siguientes infórmes:
        - Informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según lo establecido en el art. 75.2.b) de la LISTA, y en los art. 105 y 107 del Rerglamento de la LISTA, y que se emitirá en el plazo máximo de tres meses.

          Según el apartado 6 del art. 107 del Reglamento, el informe será emitido con respeto a la potestad municipal sobre la ordenación urbanística y se limitará al control de legalidad de la normativa territorial y urbanística y al cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación, así como a la valoración de la incidencia de la actuación sobre los intereses supralocales que pudieran verse afectados, conforme a lo previsto en el artículo 2 de la Ley y que comprenden:

            a) El sistema de asentamientos
            b) Las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes
            c) Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones
            d) Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal
            e) Las actividades económicas de interés supralocal
            f) El uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, y en especial cuando afecte a los suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial y a los suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley

          En nuestro caso no se ve afectado ningín interés supralocal.
        - Informes sectoriales a los correspondientes órganos, entidades y compañías suministradoras de servicios a los que se les vaya a solicitar suministro, o que se vean afectados por el presente documento
    b. Recabados todos los informes sectoriales favorables y si han transcurridos 30 dias desde la publicación en el BOP de la Aprobación Inicial no hay alegaciones, el Ayuntamiento resolverá sobre su Aprobación Definitiva.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN
CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

3. Aprobación Definitiva:
    a. Se remite el expediente a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para que emita informe (no vinculante)
    b. Previo informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y con las modificaciones del documento que procediésen, el Ayuntamiento resolverá sobre la Aprobación Definitiva del documento de planeamiento según lo establecido en el art. 75.1 de la LISTA
    c. Una vez aprobado definitívamente, se remite todo el expediente a la Junta de Andalucía para que asignen el número de inscripción en el "*Registro Autonómico de Planeamiento*"
    d. Una vez se disponga del número de inscripción, se remite al BOP la Aprobación Definitiva para su publicación
    e. Si después de 30 días publicado el anuncio no hay alegaciones, la Aprobación Definitiva tiene firmeza administrativa
    f. El Ayuntamiento emitirá "*certificado de firmeza administrativa*" donde se expone que no ha habido alegaciones (este documento será necesario para la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación)

Sevilla, a 20 de noviembre de 2023

Alberto Ballesteros Rodríguez
Arquitecto

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

8. ANEJOS

8.1. Anejo 1: Fotografías del estado actual del sector

Fotografía 1: Cruce de calle Polonia con av. 28 de Febrero

Fotografía 2: Frente del sector a la av. 28 de Febrero

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Fotografía 3: Frente del sector a la av. 28 de Febrero

Fotografía 4: Frente del sector a la av. 28 de Febrero

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Fotografía 5: Vista de Este a Oeste desde la rotonda

Fotografía 6: Vista del borde Este del sector

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Fotografía 7: Vista hacia el Oeste del sector

Fotografía 8: Vista hacia el Oeste del sector

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

8.2. Anejo 2: Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento

PGOU LA RINCONADA

CONVENIO URBANÍSTICO PARA FACILITAR LA FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA, ASÍ COMO LA REALIZACIÓN DE LAS POLÍTICAS MUNICIPALES DE SUELO RESIDENCIAL .

La Rinconada, a veinticuatro de Octubre de dos mil cinco.

REUNIDOS:

De una parte, D. Enrique Abad Benedicto , Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada, asistido por el Sr. Secretario del Ayuntamiento, D. Moisés Roncero Vilarrubí, a los solos efectos de dar fe pública en el presente documento.

Y de otra, D. Rafael Jiménez Ruiz y Dª. Gloria Jiménez Chamorro, mayores de edad, con D.N.I. núms. 28.501.968-T y 48.806.226-L, respectivamente, vecinos de La Rinconada , con domicilio a efecto de notificaciones Carretera Sevilla-Cazalla Km. 9,4.

INTERVIENEN:

I. D. Enrique Abad Benedicto, en nombre y representación del Ayuntamiento de La Rinconada.

II. D. Rafael Jiménez Ruiz y Dª. Gloria Jiménez Chamorro, como Administradores mancomunados de la Entidad EXPO RINCONADA, S.L., con domicilio social en Carretera Sevilla-Cazalla, Km. 9,4 y CIF-B91153031.

EXPONEN:

I. Que el Ayuntamiento de La Rinconada esta formulando la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística al objeto de sustituir el planeamiento general vigente para adaptarlo a la actual realidad municipal, a las necesidades de la población y favorecer el desarrollo económico y social.

II. Que es intención del Ayuntamiento de La Rinconada acordar con la iniciativa privada las condiciones urbanísticas y las contraprestaciones económicas para la clasificación y la calificación del suelo, así como para la posterior ejecución de lo ordenado.

III. Que la Entidad Mercantil EXPO RINCONADA, S.L., es dueña en pleno dominio de la siguiente finca:

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

- Rústica.- Suerte de tierra en el término de La Rinconada, llamada Soto, al Pago del mismo nombre, tiene una cabida registral de 1 hectárea, 40 áreas y 80 centiáreas, equivalente a 14.080 metros cuadrados.

  Linda al norte con la finca El Soto, propiedad de D. Diego Báñez hoy de la mercantil EXPO RINCONADA, S.L.; al sur con el canal de riego del Valle Inferior del Guadalquivir; al este con la acequia de riego que lo separa del resto de la finca matriz de que se segregó esta finca y oeste con camino de servicio.

  Consta inscrita en el Registro de la Propiedad Número Seis de Sevilla en el Tomo 487, Libro 223, Folio 149 , Finca núm. 1.002.

  Título: que se obtiene mediante escritura pública de herencia y compraventa de fecha 10 de Junio de 2.005, en La Rinconada (Sevilla) ante el Notario D. Enrique Gullón Ballesteros.

  Se corresponde con la parcela catastral núm. 73 del polígono 23 de Rústica.

- Rústica.- Lote o parcela de terreno núm. 90, conocida por Los Sotos Sur, en el Pago de Los Sotos, El Cortinal y el Desmonte, con una cabida de 4 hectáreas, 17 áreas y 29 centiáreas, equivalente a 41.729 metros cuadrados.

  Linda por el norte, con Finca El Soto, propiedad de D. Diego Báñez Guijo, hoy propiedad de EXPO RINCONADA, S.L.; por el sur, con el canal del valle inferior del Guadalquivir; por el este con la Carretera de Sevilla a Cazalla y por el oeste, con acequia de riego que la separa de la mitad perteneciente a los Sres. Fernández de la Fuente, hoy propiedad de EXPO RINCONADA, S.L..

  Inscripción.- Figura inscrita en el Registro de la Propiedad Número Seis de Sevilla, al Tomo 144, Libro 144 de La Rinconada, Folio 126, Finca 7.388.

  Título.- El de compra-venta otorgada a favor de EXPO RINCONADA , S.L. el día 16 de Junio de 2.005 ante el Notario de Sevilla D. Victorio Magariños Blanco. Protocolo 1.554.

  Se acompañan como anexos I a IV, notas simples del registro de la propiedad de las indicadas fincas y certificaciones descriptivas y gráficas de las mismas.

Que las fincas anteriores , localizadas en **la zona sur** del núcleo de La Rinconada, se encuentran clasificadas en la actualidad , la primera como suelo no urbanizable y la segunda como suelo urbano para usos industriales.

IV. Que sobre los suelos de la segunda finca , se encontraba ubicada la factoría

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

de Semillas Pioneer, cuya actividad ha cesado, por lo que el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Rinconada el pasado día 15 de julio ha previsto el cambio de dichos suelos de industrial a residencial para satisfacer la demanda de viviendas del municipio y adecuar su ordenación en mayor medida al entorno urbano.

V. Que conforme a los Objetivos señalados para el nuevo Plan General y la propuesta previa establecida en el Avance de la Revisión, el equipo redactor del mismo ha establecido las determinaciones de ordenación urbanística estructural, fijado las cesiones de suelo necesarias para la realización de las políticas municipales de vivienda protegida y establecido las contraprestaciones económicas para que el Ayuntamiento de La Rinconada pueda hacer frente a los gastos derivados de la nueva urbanización.

VI. Que las indicadas determinaciones urbanísticas, de cesión de suelo y de contraprestaciones económicas, puestas en conocimiento de los titulares de los terrenos, han sido asumidas por estos, manifestando su voluntad de incorporarse al proceso urbanístico del nuevo Plan General conforme a los citados requerimientos.

Por todo lo expuesto, ambas partes, en la representación que ostentan, manifiestan su voluntad de suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, que se desarrolla dentro del marco del artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que lo reviste de carácter jurídico-administrativo, sujeto a las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA. Objeto.
El presente Convenio tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar en el marco del futuro Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, el correcto desarrollo urbanístico de los terrenos descritos en el Exponiendo III , pertenecientes a la Entidad Mercantil EXPO RINCONADA, S.L., con destino a la satisfacción de las necesidades de vivienda del municipio.

Esta concertación urbanística se realiza al amparo de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y sobre la base previa de haber reconocido en los trabajos previos y en el Avance de la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística la potencialidad de los suelos objeto del presente Convenio para alcanzar la clasificación de suelo urbanizable sectorizado y ordenado con destino global residencial, todo ello sin menoscabo del ejercicio libre por parte de la Administración de su potestad planificadora durante todo el proceso de tramitación administrativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, hasta su aprobación definitiva.

SEGUNDA. Propuesta de determinaciones urbanísticas de los terrenos objeto del Convenio en el Plan General de Ordenación Urbanística.
El Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada se compromete a incluir en los documentos

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística correspondientes a las fases de Aprobación Inicial y Provisional los terrenos anteriormente descritos e identificados en el plano adjunto, de una superficie aproximada de 60.000 M2, en un sector con las siguientes determinaciones urbanísticas básicas:

A. DETERMINACIONES GENERALES:

- Superficie aproximada: 81.462 M2.
- Densidad residencial: 60 viv/hectárea.
- Número total de viviendas: 489 unidades.
- Edificabilidad: 0,70 M2t/M2s.
- Edificabilidad total: 57.023 M2t.
- Edificabilidad residencial: 51.523 M2t.
- Edificabilidad terciaria: 5.500 M2t.
- Edificabilidad residencial libre: 36.066 M2t.
- Edificabilidad residencial protegida: 15.457 M2t.
- Número de viviendas libres: 342 unidades.
- Número de viviendas protegidas: 147 unidades.
- Clasificación del suelo: Sector de Suelo Urbano No Consolidado.
- Espacios libres públicos: Mínimo 15% (12.220 M2s).
- Equipamientos públicos: Mínimo 11.810 M2s.
  22 M2 de suelo por cada 100 M2 construidos residenciales más el 6% de la superficie de suelo terciario.
- Aparcamientos públicos: entre 300 y 600 plazas globalmente.
- En todo caso la superficie de suelo para espacios libres y equipamientos públicos, así como las plazas de aparcamiento públicas se ajustarán como mínimo a la reglamentación vigente en cada momento.

B. AFECCIONES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN:

- Desmontaje o soterramiento de cualquier línea eléctrica aérea existente.
- Mantenimiento de la traza de la acequia del Canal del Valle Inferior.

C. CRITERIOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Viario básico: Ronda de La Rinconada y prolongación de los viales principales norte-sur, según Avance del Plan General de Ordenación Urbanística.
- Conexiones viarias: La actuación deberá ejecutar a su costa la rotonda de conexión de la Ronda de La Rinconada con la carretera A.3102.
- Localización espacios libres básicos: En conjunto con el viario principal.
- Localización equipamientos básicos: Según ordenación pormenorizada.
- Condiciones de edificación y tipologías: edificaciones plurifamiliares, con una altura máxima de PB+4.
- Las edificaciones residenciales deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 M2c en el interior de la parcela. Sólo se autorizará un acceso a sótano desde la calle por cada conjunto.
- Las viviendas protegidas deberán distribuirse por la ordenación evitando su concentración.
- Al menos un 60% de los espacios comunales de las parcelas deberán

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

destinarse a jardines o dotaciones tales como piscinas, pistas, juegos, ...etc.

- La sección mínima del vial de la ronda de La Rinconada, incluido el paseo lateral será de 38 metros al oeste y de 30 metros al sur, con una composición de Ac+Ap+CC+Ap+Ac+P.
  La anchura mínima de las aceras (Ac) será de 3 metros.
  El paseo lateral de la ronda de La Rinconada se ejecutará conforme a las prescripciones de diseño y materiales que establezca el Plan General de Ordenación Urbanística.
- La sección mínima de cualquier vial será de 12 metros, con una anchura mínima libre de aceras de 2,5 metros.
- La anchura de los carriles de las calzadas, será la siguiente:
  Calzadas de 2 carriles por sentido: 3,25 metros.
  Calzadas de 1 carril por sentido: 3,50 metros.
  Calzadas de 1 sólo carril: entre 4 y 4,5 metros según el tipo de aparcamiento.
- Todos los viales deberán contar, al menos, con una banda de aparcamiento.
- Los viales con 15 metros de sección o más deberán contar con dos franjas de arbolado de alineación.
- Los viales con menos de 15 metros de sección deberán contar, al menos, con una franja de arbolado de alineación.
- Los espacios libres públicos se cederán completamente urbanizados, arbolados y/o ajardinados. La urbanización comprenderá los sistemas automatizados de riego necesarios, las áreas de juegos de niños, el alumbrado público y la totalidad del mobiliario urbano (bancos, fuentes, bebederos, papeleras,...etc.).
- Las parcelas de equipamiento público se cederán limpias, explanadas y valladas.
- Programación de la urbanización: En el primer sexenio de ejecución del Plan General.
- Gestión y ejecución: El aprovechamiento resultante de las determinaciones anteriores corresponderá en exclusiva a los propietarios de suelo del sector y al Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada, en la proporción del 90% y el 10% respectivamente.
- Sistema de actuación: Por compensación o por Convenio en el caso producirse las circunstancias que lo posibilitaran.

TERCERA. Cesión del 10% de Aprovechamiento Municipal.
La mercantil compareciente se comprometen a realizar a favor del Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada la cesión legalmente prevista del 10% de Aprovechamiento del Sector mediante la cesión de parcelas completamente urbanizadas para la construcción de 49 viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con una edificabilidad de 5.153 M2t, y a abonar en metálico la diferencia de valor entre la edificabilidad cedida y la valoración que se realice del 10% del aprovechamiento del Sector.

CUARTA. Contribución Económica de la mercantil compareciente.
Los propietarios del suelo del sector deberán abonar al Excmo. Ayuntamiento de La

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Rinconada para la adquisición y ejecución de sistemas generales, para la ejecución de los sistemas locales y para otras actuaciones cuyos fines sean propios de los legalmente establecidos para los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo, todo ello según lo establecido en el apartado "j" del artículo 113 de la LOUA, la cantidad de 1.502.590 Euros.

La cantidad anterior incluye la diferencia de valor que pueda existir entre la edificabilidad de cesión acordada (5.153 M2t para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública) y la valoración que se realice del 10% del aprovechamiento del Sector.

La mercantil compareciente, en cuanto propietaria del 73,65% del suelo del sector, abonará al Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada la cantidad de 1.106.658 Euros (1.502.590 Euros * 0,7365) conforme al siguiente calendario:

- Antes de transcurridos 30 días desde la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística el 10% de la cantidad anterior, es decir: 110.666 Euros.
- Antes de transcurridos 30 días desde la Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística el 10% de la cantidad anterior, es decir: 110.666 Euros.
- Antes de transcurridos 30 días desde la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística el 30% de la cantidad anterior, es decir: 331.998 Euros.
- El 50% restante de la contribución, es decir, 553.328 Euros, con anterioridad al más corto de los tres plazos siguiente:
    - 4 años naturales desde la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.
    - Con la petición de la última licencia de obras de la edificación residencial
    - Con la concesión de la licencia de ocupación de las edificaciones residenciales, si éstas se realizaran simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización.

Además, la mercantil compareciente se compromete a abonar el 50% del coste final de construcción de una Guardería Infantil en la localización que libremente establezca el Ayuntamiento de La Rinconada. El costo final o presupuesto de contrato de esta guardería se fija , en 961.619,36 euros.

Las cargas anteriores que excedan de la diferencia de valor indicada en el segundo párrafo, tienen el carácter de coste de urbanización según lo previsto en el apartado "j" del artículo 113 de la Ley de Ordenación Urbanística, por lo que deberán ser repercutidas sobre la totalidad de la mercantil compareciente de la Unidad o Unidades de Ejecución que se delimiten.

Las cantidades anteriores están sujetas a una liquidación final, que se realizará con la aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación, en función del número total de viviendas y de m2t terciario exclusivo que corresponda proporcionalmente en el sector a las mercantiles compareciente, según la superficie aportada.

La entidad mercantil compareciente firmante del presente Convenio, que representan

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

la mayoría del Sector delimitado, manifiestan, además, que las anteriores contraprestaciones son cargas urbanísticas expresamente asumidas por ellos con la suscripción del presente Convenio, por lo que las mismas gravarán los suelos objeto del mismo hasta su liquidación. Realizado el pago previsto a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General , se liberarán de dicha carga las parcelas que supongan el 50% del aprovechamiento lucrativo patrimonializable. El resto de las cargas que gravan por este concepto se liberarán una vez se haga efectivo el importe pendiente

QUINTA. Ordenación Pormenorizada de los Terrenos.
La mercantil compareciente podrán presentar una propuesta de ordenación pormenorizada del sector delimitado para su consideración como Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Pormenorizada de acuerdo con las determinaciones previstas en el presente Convenio y en los plazos y con las formalidades establecidas. La propuesta será analizada y valorada por los órganos del Ayuntamiento, pudiendo éste asumirlas, adaptarlas eliminando las deficiencias que observe o rechazarlas.

En el supuesto de que la propuesta de ordenación pormenorizada no fuera presentada en plazos y con las formalidades establecidas, su contenido no fuera asumido por los órganos del Ayuntamiento de La Rinconada o se produjeran dificultades administrativas que impidieran su inclusión en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, los suelos serán clasificados como Suelo Urbano No Consolidado pendiente de ordenación pormenorizada, con las mismas determinaciones establecidas en la estipulación segunda del presente Convenio.

SEXTA. Cesión Anticipada de Sistemas.
La mercantil compareciente se comprometen a ceder la parte de los mismos que resulten calificados de sistemas estructurantes de la ordenación, conservando el titular el aprovechamiento subjetivo atribuible a los citados suelos y que se materializará en terrenos aptos para la edificación del sector.

Del mismo modo, una vez tuvieran los terrenos ordenación pormenorizada, los propietarios se comprometen a efectuar la cesión previa de los sistemas locales que el Ayuntamiento precisara, así como a permitir la imposición de servidumbres y la realización de las obras que resultasen necesarias para la implantación de infraestructuras o instalaciones.

SÉPTIMA. Costes de Urbanización Exteriores.
Todos los costes de urbanización exteriores a los suelos objeto del presente Convenio derivados de la necesidad de conectar las actuaciones a las redes existentes, así como su ampliación o la creación de otras nuevas, cuando fueran exigidas por las compañías o Administraciones prestatarias de los servicios serán de cuenta de la mercantil compareciente o de los promotores de las actuaciones.

Cuando las actuaciones sobre los servicios beneficiaran a más de un sector y fuera posible la distribución proporcional de los costes, los propietarios se comprometen a abonar, a solicitud del Ayuntamiento la parte proporcional que les corresponda. Solicitud que podrá formular el Ayuntamiento de La Rinconada dentro del mismo período en el que se programe su gestión y ejecución.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

OCTAVA. Alcance de las Obligaciones y Compromisos.
En todo caso, la válida materialización de los aprovechamientos urbanísticos que se deriven de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, estará condicionada al efectivo cumplimiento por parte de los propietarios de los deberes urbanísticos establecidos por la legislación vigente en el momento de la aprobación del correspondiente instrumento redistributivo preciso para la ejecución de las determinaciones urbanísticas que la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística establezca para los terrenos objeto del presente Protocolo y del resto de compromisos que en este se recogen.

NOVENA. Afección y Subrogación.
Los compromisos y obligaciones asumidos por los propietarios en el presente Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión de alguna de estas fincas, el adquiriente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos se obligan a recoger en la escritura pública de venta una clausula en que se declare de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y las obligaciones asumidas por la propiedad en el presente Convenio. De igual modo, será responsabilidad del propietario, que las anotaciones registrales que salvaguarden estos compromisos frente a terceros adquirientes, se inscriban en el Registro de la Propiedad, siendo por cuenta del mismo los gastos que ello origine. El Ayuntamiento de La Rinconada podrá instar dicha inscripción registral, si así lo considerara necesario y no se hubiera producido por parte del propietario.

DÉCIMA. Eficacia.
El representante del Ayuntamiento de La Rinconada en este Convenio se obliga a elevarlo, previos los trámites reglamentarios oportunos, a la ratificación del órgano municipal competente en un plazo no superior a tres meses, quedando la vigencia y eficacia del mismo sujeta a la adopción del referido acuerdo.

Una vez aprobado el presente Convenio por el órgano municipal competente, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, así como se procederá a su depósito en los Registros Públicos, todo ello, según lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el caso hipotético que los Órganos Autonómicos a los que corresponde la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística rechazaran íntegramente las determinaciones urbanísticas esenciales relativas a clasificación del suelo Suelo Urbano No Consolidado y al uso global residencial, se entenderá el mismo resuelto procediendo la devolución íntegra de las contraprestaciones adelantadas y entregadas por la propiedad, quedando libre el Ayuntamiento para adoptar nuevas determinaciones en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Del mismo modo, en el caso hipotético que los Órganos Autonómicos a los que corresponde la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística introdujeran alteraciones en las determinaciones urbanísticas, en la edificabilidad o en la densidad, que afectaran en más de un 20% a la edificabilidad total y el número de viviendas previstos en el Convenio, las partes renegociarán su contenido sobre las bases establecidas en el mismo. Si las alteraciones afectarán en menos de un 20% los

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

conceptos indicados, se aplicarán proporcionalmente las cláusulas del Convenio, suscribiéndose a tal efecto una Addenda entre las partes.

DÉCIMO PRIMERA. Jurisdicción.
Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este Convenio, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedará sometido a la revisión de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes intervinientes firman el presente Convenio urbanístico por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, ante el Secretario del Ayuntamiento de La Rinconada, de todo lo cual da fe.

Fdo.: Enrique Abad Benedicto.
ALCALDE-PRESIDENTE,

Fdo.: Rafael Jiménez Ruiz.
y Gloria Jimènez Chamorro.
POR EXPO RINCONADA, S.L.

Fdo.: Moisés Roncero Vilarrubí.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

VALORACIÓN PREVIA DE LA DIFERENCIA ENTRE LA PARCELA DE CESIÓN Y EL 10% DEL APROVECHAMIENTO.

1. Valor del 10% de Aprovechamiento.

36.066 M2t residencial libre * 360 E/M2t:	12.983.760 Euros.
15.457 M2t residencial VPO * 150 E/M2t:	2.318.550 Euros.
5.500 M2t terciarios * 250 E/M2t:	1.375.000 Euros.
APROVECHAMIENTO TOTAL:	16.677.260 Euros.
10% APROVECHAMIENTO TOTAL:	**1.667.726 Euros.**

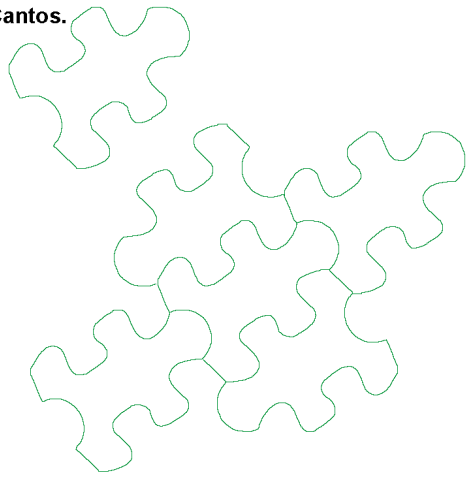
2. Valor de las parcelas de cesión.
5.153 M2t * 150 E/M2t: 772.950 Euros.

3. Diferencia de valor a abonar en metálico.
1.667.736 Euros – 772.950 Euros: 894.776 Euros.

4. Aportación económica extraordinaria.
1.502.590 Euros – 894.776: 607.814 Euros.

La Rinconada, 24 de Octubre de 2.005.
EL ARQUITECTO,

Fdo.: Carlos López Cantos.



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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

8.3. Anejo 3: Informe Ambiental Estratégico

Junta de Andalucía

Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul

Delegación Territorial en Sevilla

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN SEVILLA, RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SC/R-1 "RINCONADA PIONEER" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA RINCONADA (SEVILLA).

Ref.: SPA/DPA/PVB

Expte: EAE/SE/0204/ 2022/S

1. OBJETO.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía, es de aplicación la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma.

En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental. Los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, recogen el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En el artículo 40 de la citada Ley 7/2007 se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, **la Modificación de la Ordenación Pormenorizada del Sector SC/R-1 "Rinconada Pioneer", en el término municipal de La Rinconada (Sevilla),** se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica **Simplificada.**

El Informe Ambiental Estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada. Así, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*.

Éste se realiza a los efectos de determinar que, o bien, el instrumento de planeamiento urbanístico no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan; o bien que, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

2. TRAMITACIÓN.

Con fecha **07 de marzo de 2022** tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio y documentación de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación de la Ordenación Pormenorizada del Sector SC/R-1 "Rinconada Pioneer", en el término municipal de La Rinconada (Sevilla), conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la cual se considera **suficiente**.

Avda. de Grecia, 17
41012 - Sevilla

T: 955 121 144
delegacion.dtse.cagpds@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 1/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la Modificación de la Ordenación Pormenorizada del Sector SC/R-1 "Rinconada Pioneer", en el término municipal de La Rinconada (Sevilla), se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica **simplificada.**

Con fecha **27 de mayo de 2022** se emite Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Sevilla, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada del la Modificación de la Ordenación Pormenorizada del Sector SC/R-1 "Rinconada Pioneer", en el término municipal de La Rinconada (Sevilla).

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, en el curso de este procedimiento fueron consultados aquellos organismos y personas que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que enviaran a esta Delegación Territorial en el plazo de 45 días cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias.

En la siguiente tabla se recoge la relación de consultas realizadas a otros organismos públicos y personas interesadas, así como las fechas en las que han emitido informe, los cuales se adjuntan íntegramente en el Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico.

ORGANISMO CONSULTADO	**FECHA DE CONSULTA**	**FECHA DE RESPUESTA**
Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.	30/05/2022	06/06/2022
Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	30/05/2022	29/07/2022
Oficina de Ordenación del Territorio. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	30/05/2022	03/06/2022
Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	30/05/2022	12/07/2022
Departamento de vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	30/05/2022	29/07/2022
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	30/05/2022	02/09/2022
Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Salud y Consumo	30/05/2022	28/06/2022

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 2/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

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

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Ecologistas en acción	30/05/2022	------
Servicio de Bienes Culturales, Delegación en Sevilla de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte	30/05/2022	------

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Objetivo del instrumento de planificación

La elaboración del documento Modificado de la Ordenación Pormenorizada del Sector SC/R-1 "Rinconada Sur Pioneer" con nivel de Plan Parcial de Ordenación, tiene como objetivo modificar el diseño de la ordenación pormenorizada actualmente vigente manteniendo los parámetros de usos, densidades, edificabilidades, aprovechamientos, etc. del Sector SC/R-1 en un área del núcleo de La Rinconada denominado Pioneer.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 3/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

El conjunto de objetivos propuestos para la actuación son los siguientes:

1. Objetivos del planeamiento.

- El desarrollo urbanístico de forma ordenada y controlada de un espacio situado en un área de crecimiento natural del suelo urbano residencial de La Rinconada.

- Dotar al sector de una ordenación pormenorizada dentro de un marco normativo y regulador, para hacer posible la gestión, urbanización y edificación de acuerdo con las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

- Estructurar la trama urbana de manera que sea compatible con el suelo consolidado colindante y haciendo posible la futura expansión del suelo urbano sobre los terrenos colindantes no desarrollados.

- Crear tipologías de viviendas acordes con la demanda actual del mercado y que hagan económicamente rentable la intervención.

- Establecer las reservas de suelos para espacios libres y equipamientos previstos en el PGOU de manera integrada y articulada con la ordenación de los diferentes usos y tipologías del sector.

2. Objetivos de sostenibilidad urbana y de lucha contra el cambio climático

- Diseñar una ordenación urbana acorde con las características del entorno favoreciendo la reducción del consumo de recursos naturales (suelo, energía, agua, etc.)

- Equilibrar los usos urbanos, implantando un modelo de usos mixtos que reduzcan los desplazamientos.

- Implantar criterios de soleamiento y ventilación en la estructura urbana para adoptar estrategias respecto a la captación y protección solar, los flujos de viento, etc que minimicen el efecto isla de calor.

- Favorecer el carácter estancial y de paseo del espacio público utilizando árboles de sombra que contribuyan a reducir el efecto isla de calor.

- Establecer criterios paisajísticos y de protección contra el ruido en relación con la disposición y orientación de los edificios, respecto al sistema viario.

- Implantar sistemas de redes de infraestructuras eficientes.

- Promover la eficiencia energética del parque residencial, estableciendo una contribución mínima procedente de las energías renovables.

4. <u>ANÁLISIS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.</u>

El objeto del Documento Ambiental Estratégico no sera otro que permitir un proceso evaluador que consienta complementar la planificación urbanística a la que asiste y conforme a la legislación vigente, incorporando criterios ambientales que posibiliten, de un lado, evaluar la sostenibilidad de las propuestas y de otro, reducir los efectos ambientales negativos o desajustes que puedan estimarse en función de los objetivos y propuestas.

El documento ambiental presentado por el Ayuntamiento de La Rinconada se ajusta en su contenido al artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en todos sus apartados.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 4/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 87 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

4.1. Análisis de alternativas

En lo que respecta a las alternativas razonables, técnicas y medioambientales, tras un estudio tanto desde el punto de vista urbanístico como medioambiental, el Ayuntamiento de La Rinconada plantea tres alternativas incluyendo la alternativa 0 que corresponde a la no ejecución del planeamiento:

Alternativa 0
Consiste en mantener los terrenos en la situación propuesta por el Plan General de Ordenación Urbanística. Esta alternativa es técnica y ambientalmente viable pero no económicamente, debido principalmente a que se propone una zona para un edificio terciario exclusivo en la mejor ubicación del sector que hoy no es factible.

Alternativa 1
Es la propuesta desarrollada a partir de la anterior, pero modificando la distribución, ubicación y tamaño de las parcelas dotacionales y espacios libres. Esta alternativa adolece del mismo problema relacionado con el edificio terciaria exclusivo, no siendo viable en la actualidad.

Alternativa 2
Es la propuesta más adecuada a las necesidades y demandas actuales del mercado inmobiliario, eliminando la zona para el edificio terciario exclusivo y aumentando las zonas verdes y espacios libres de carácter privativo para el esparcimiento de los ciudadanos. Se incluyen una manzana de viviendas unifamiliares, también con amplias zonas verdes y espacios libres y se desplaza levemente el viario sur "Ronda de Rinconada" y la franja de zonas verdes públicas para ajustarlas a lo requerido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

VALORACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

Tras la valoración ambiental de las alternativas se concluye que la **ALTERNATIVA 2** cumple con los objetivos de planeamiento, sostenibilidad urbana y de lucha contra el cambio climático.
La Alternativa 2 propone modificar la ordenación urbanística del sector sin cambiar las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento, densidad de viviendas y usos característicos.

4.2. Efectos ambientales. Medidas de prevención, corrección y control

A. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS AMBIENTALES.

El epígrafe 4 del Documento Ambiental Estratégico presentado informa, entre otros aspectos, lo siguiente:

La **topografía** es prácticamente llana, en la parcela apenas hay cambios de cota situándose en unos 9 metros, sin elementos que alteren la superficie.

Los **materiales** sobre los que se asienta son de época cuaternaria, sobre la terraza baja del Guadalquivir y están constituidos litológicamente por arcillas rojas, arcillas marrones y zonas de acumulación de gravas.

La granulometría oscila entre los 0,25 mm de los elementos más finos hasta los 250 mm de los clastos más gruesos que aparecen a poca profundidad. La naturaleza dominante de los cantos es cuarcítica, apareciendo esporádicamente cantos procedentes de rocas plutónicas básicas.

Es copia auténtica de documento electrónico

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Estos **suelos** presentan una textura arenosa fina o arenosa-limosa de estructura granular y buena permeabilidad que permite la penetrabilidad de las raíces, aunque son suelos evolucionados tienen poca materia orgánica. Estos relieves suaves han permitido el desarrollo de cambisoles cálcicos, suelos de perfiles AB correspondiendo el B al horizonte cámbico.
Estos suelos perviven sin alteración en la zona que aún se mantiene en cultivo, si bien la mayoría de la parcela están alterados por la implantación de las antiguas instalaciones de Pioneer.

La **vegetación** potencial corresponde a un encinar con zarzaparrilla que en las zonas con mayor componente arcillosa se transformada en acebuchales y en formaciones riparias dónde el agua es más abundante. Los valores agrícolas de la zona hicieron que la vegetación natural fuera sustituida por cultivos cerealísticos, que en esta zona del valle del Guadalquivir se ha ido sustituyendo por un monocultivo de naranjos. En el entorno de las oficinas de la empresa se localizan especies arbóreas y arbustivas de carácter ornamental, como cipreses, eucaliptos y palmeras. Excepto la zona en cultivo el resto del ámbito está cubierto por especies nitrófilas.

La distribución de las **comunidades faunísticas** viene condicionadas paro los nichos ecológicos que necesitan para su desarrollo, en este ámbito las especies de avifauna que se identifican son especies que pueden vivir en entornos urbanos, al igual que pequeños mamíferos que buscan refugio en las zonas agrícolas, haciendo incursiones a los asentamientos urbanos.

La **red hídrica** municipal está jerarquizada por el río Guadalquivir, en el ámbito no se identifica ningún cauce, ni en su entorno inmediato. Por la parcela discurre una canalización de riego del Canal del Bajo Guadalquivir cuyo cambio de trazado ha obligado a modificar la zona verde de la actuación. Esta acequia que discurría en origen al aire libre se ha soterrado y ha obligado a un cambio en la ubicación de la zona verde para facilitar el acceso a los registros de la canalización.

La Rinconada queda integrada en la **masa de agua subterránea** Sevilla-Carmona (U.H 05.47) correspondiente al código de identificación 051.047. Se sitúa en el centro de la provincia de Sevilla, ocupa una superficie de 1.615 km^2, de los cuáles 1.236 km^2 se desarrollan sobre materiales permeables.
De las tres formaciones geológicas permeables que se han identificado, el ámbito se sitúa en el Cuaternario-Alta, que corresponde con rocas detríticas, gravas, arenas, arcilla y limos con una alta permeabilidad. Funciona como un acuífero abierto y la alimentación se produce por agua de lluvia y el riego, estableciéndose una estrecha relación entre los niveles piezométricos y la pluviometría. La descarga se produce a través del flujo subterráneo a lo largo de los contactos laterales hasta el cauce del Guadalquivir y Guadaíra. Las salidas naturales se cuantifican en 125 hm^3/año englobando las salidas subterráneas y el drenaje a los ríos.

Este acuífero tiene la declaración provisional de sobreexplotación publicado en el BOP de Sevilla del 26/10/1992 y recogido en el artículo 35: Medidas relativas a las masas de agua subterránea, que establece las declaraciones de sobreexplotación y los perímetros de protección de las captaciones de agua para abastecimiento. Ni en el ámbito, ni en el entorno próximo se identifican captaciones para abastecimiento.

Es importante tomar las medidas preventivas necesarias durante las labores de urbanización para evitar afecciona a la masa de agua subterránea.

La información ofrecida por el mapa de vulnerabilidad de los acuíferos frente a la contaminación del año 2005, establece que la masa subterránea Sevilla-Carmona tiene un índice *Drástic* de vulnerabilidad muy bajo.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 6/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Según la clasificación climática de *Köppen* La Rinconada se encuadra en el tipo Csa, mediterráneo cálido con veranos secos y calurosos, e inviernos húmedos y lluviosos.

Las temperaturas medias anuales se sitúan en los 19º C, los veranos son cálidos y áridos con una temperatura media de las máximas de 28,8º C llegando los valores absolutos de las máximas a alcanzar casi los 40º C en los meses de julio y agosto. Los meses más fríos son de diciembre a marzo, la temperatura media oscila sobre los 10º C y la media de las mínimas se sitúa en los 6º C, no llegando nunca a bajar de 1º C.

Las precipitaciones medias se sitúan en unos 483 mm, los valores máximos se alcanzan a finales del otoño y principios del invierno, siendo prácticamente inexistentes durante los meses de verano. El mes de máximas precipitaciones es diciembre. La humedad relativa más baja se produce en el mes de julio mientras que la más elevada se da en el mes de diciembre.

En La Rinconada se han medido unas 3.432 horas de sol anuales, con un promedio de 113 horas de sol al mes, siendo julio el mes con más horas de sol con una media de 12.7 y enero el mes con menos horas de sol, con un promedio de 6,5 horas.

En relación con los posibles **efectos climáticos**, atendiendo a los grupos climáticos definidos para Andalucía según el el proyecto "Escenarios Locales de Cambio Climático en Andalucía actualizados al 5º Informe del IPCC", La Rinconada quedaría dentro del tipo 6A clima mediterráneo subdesértico suave en MIROC, mientras que el modelo CGCM3, se identificaría el tipo 2A mediterráneo subtropical subhúmedo.

Estos cambios en las unidades bioclimáticas suponen que se produzcan importantes efectos tales como:

-Aumento de las temperaturas y como consecuencia incremento de las olas de calor con el consiguiente aumento del gasto energético que lleva asociado y a los posibles problemas de salud pública.

-Disminución de las precipitaciones, dando origen a sequías prolongadas con descenso en el nivel de los ríos, embalses y acuíferos, con el agravante de una sobreexplotación de éstos para su uso en consumo humano y agricultura o ganadería.

-Aumento en la irregularidad de las precipitaciones con fenómenos de tormentas y riadas que, en los cauces dónde se acumula maleza en su lecho, producen importantes problemas para la evacuación de las aguas que pueden generar importantes inundaciones.

Para combatir estos efectos y contribuir a la disminución de gases efecto invernadero de deben establecer unas medidas de mitigación, que persigue reducir las emisiones de gases efecto invernadero y aumentar la capacidad de sumidero de dióxido de carbono y unas medidas de adaptación, con el objetivo de reducir los riesgos que origina el cambio climático en el medio ambiente, la economía y la sociedad en su conjunto.

La **contaminación atmosférica** es uno de los principales problemas medioambientales que tienen incidencia en la salud humana. La Rinconada forma parte de los municipios integrados en el Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Sevilla y Área Metropolitana cuyo objeto es contextualizar el problema, resolver, identificar las causas que lo generan, cuantificar los objetivos a reducir y comprobar si con las medidas existentes se alcanzan los objetivos. Para conseguir estos objetivos, se han instalado una red de estaciones que abarca todo el ámbito y que sirven para tomar mediciones de los agentes nocivos.

La actuación residencial no supone un aporte de partículas contaminantes que puedan alterar la calidad del aire, si bien es necesario establecer las medidas necesarias en la edificación para contribuir a minimizar las emisiones gases y humos a la atmósfera.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 7/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

La **contaminación acústica** se define como un sonido molesto que puede producir efectos fisiológicos y psicológicos nocivos para un grupo de personas. En cumplimiento del artículo 8 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica con el contenido establecido en el Instrucción Técnica 3, punto 4 para los instrumentos de planeamiento urbanístico se ha elaborado un estudio acústico concluyendo que la actuación no supera los límites máximos permitidos en cuanto a los objetivos de calidad acústica en áreas de sensibilidad acústica que se establecen en las Tablas I y II del Capítulo I del Decreto 6/2012, de 17 de enero.

En relación a la c**ontaminación lumínica,** el ámbito se encuentra en un entorno urbanizado, en un área de crecimiento del núcleo de población. La actuación incrementará las emisiones lumínicas en el ámbito y para minimizar los efectos negativos tiene que cumplir con la normativa establecida en la legislación sobre eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

En relación al **paisaje**, el ámbito se localiza en el borde sur del núcleo de La Rinconada en la zona de contacto entre el ruedo agrícola y la zona urbana, es una zona de expansión urbana de alto consumo visual por su situación en la entrada del núcleo y junto a la travesía urbana por lo que en la implantación de las edificaciones además de los criterios urbanísticos y funcionales se deben incorporen criterios ambientales y paisajísticos para configurar este borde urbano.

El **uso del suelo** tradicional ha sido el agrícola, la parcela se encuentra ocupada, parcialmente, por naranjos, tierra en barbecho e instalaciones en desuso de la empresa Pioneer. El edificio de oficinas tiene unos 4.000 m^2 aproximadamente que se conservará junto a la vegetación ornamental, el resto de la superficie tiene una nave aislada en la zona este del sector y el resto de la parcela está en desuso y con restos de materiales acumulados puntualmente.

En el ámbito, ni en su entorno se ha identificado ninguna figura de protección ambiental ni ningún espacio protegido por la red de espacios protegidos de Andalucía, ni Red Natura 2000. El espacio más próximo es el ZEC del Bajo Guadalquivir que coincide con el cauce del río.

De los **riesgos naturales** que se pueden identificar en el ámbito se relacionan aquellos que tienen una mayor incidencia en el ámbito.

-Riesgo de contaminación del acuífero: el riesgo de contaminación sobre las masas de agua subterráneas procede de vertidos incontrolados provocados por las acciones de la urbanización, siendo necesario establecer medidas protocolos de corrección de estos vertidos.

-Riesgos meteorológicos: Durante el verano son frecuentes los episodios de olas de calor, por lo que es necesario establecer medidas para combatir el efecto isla de calor.

-Riesgos geotécnicos: Consultada el mapa geotécnico general a escala 1:200.000, Hoja 75 Sevilla, los suelos del ámbito se identifican como suelos con condiciones constructivas aceptables, aunque pueden presentar problemas puntuales de tipo geotécnico, siendo necesario la realización del correspondiente estudio geotécnico previo al inicio de las obras de edificación.

-Riesgos de inundación: El núcleo de La Rinconada no se incluye en el Anexo 2 del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces que recogen los puntos de riesgo de inundación en núcleos urbanos.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 8/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

De acuerdo con los datos del Sistema Nacional de Zonas Inundables (SNCI) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, el núcleo de La Rinconada está en riesgo de inundación al encontrarse dentro de la avenida de inundación de recurrencia T100 y T 500.

El Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada propone la realización de un vial y una zona borde que recorre todo el borde oeste del núcleo de La Rinconada para utilizar este pase como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del río Guadalquivir y para ello se eleva el paseo peatonal como mínimo 13:00 msnm.

La actuación propuesta cumple con las medidas correctoras establecidas en la ficha urbanística y el proyecto de urbanización recoge la necesidad de elevar la parcela hasta esta cota para evitar el riesgo de inundación.

El ámbito queda integrado en una única **unidad ambiental**: Terraza del Guadalquivir que se caracteriza por una topografía llana, desarrollada sobre materiales del cuaternario compuesto por cantos, arenas y una fracción limosa que desarrollan unos suelos de elevada calidad agrológica destinados a la explotación agrícola. No se identifican cauces superficiales y la masa de agua subterránea no sufre importantes problemas de contaminación o sobrexplotación.

Sin valores naturales representativos, su vulnerabilidad es muy baja y su posición estratégica en el borde del núcleo urbano en continuidad con los crecimientos residenciales, su proximidad al sistema viario que facilita los desplazamientos y su previa transformación de la mayoría del ámbito por las instalaciones de la empresa Pioneer le otorgan una elevada capacidad de acogida para el uso residencial propuesto.

B. VALORACIÓN DE IMPACTOS

El epígrafe 5 del Documento presentado informa, entre otros aspectos, lo siguiente:

Espacios Naturales Protegidos, ZEC
La modificación propuesta no afecta a a ningún elemento protegido ni de la Red Natura 2000 ni de la Red de Espacios Protegidos de Andalucía.

Patrimonio natural (vías pecuarias, montes públicos)
En el ámbito no se han identificado elementos que formen parte del patrimonio natural.

Biodiversidad
En el ámbito no se identifican especies de flora o fauna relevantes que deban ser preservadas.
La puesta en cultivo de la vega del Guadalquivir eliminó la vegetación natural quedando ésta relegada a linderos y espacios residuales.
El signo positivo de las alternativas 0, 1 y 2 se debe a la creación de los espacios libres que permite introducir nuevas especies vegetales de mayor valor ecológico, aumentar la biodiversidad y enriquecer la riqueza florística que atraería a una fauna más diversificada.

Suelo
El ámbito tiene un área parcialmente transformada, siendo necesario evitar el proceso de degradación que puede sufrir si se mantiene la situación actual de materiales y escombros dispersos por la parcela sin el tratamiento adecuado y que pueden provocar episodios de contaminación de suelos.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 9/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

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

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

También se valora negativamente la pérdida de suelos de alto valor agrológico, si bien es un impacto moderado tanto por la extensión afectada de suelo agrícola como por la recuperación de la capa de tierra vegetal que se reutilizará en la zona destinada a espacios libres.

Todas las alternativas implican cambios en la topografía al tener que rellenar para elevar la cota del terreno con el fin de eliminar el riesgo de inundación, si se originara algún talud se debe proceder a su tratamiento para evitar problemas de erosión.

Hidrología e hidrogeología

En el ámbito no se identifican cauces de agua superficiales, por tanto no hay afección a la hidrografía superficial, el río Guadalquivir se sitúa a una distancia de unos 500 metros aproximadamente.

En relación a la masa de agua subterránea, el riesgo de contaminación deriva de la presencia de escombros y otros materiales sin control que pueden generar residuos líquidos que percolen hasta el subsuelo.

La afección negativa de reducir la superficie de recarga del acuífero se palía minimizando la impermeabilización del suelo para favorecer la infiltración del agua al subsuelo alimentando la recarga de la masa de agua subterránea y establecer un plan para evitar los posibles vertidos accidentales durante la ejecución de las obras.

Atmósfera

La alternativa 0 y 1 son las que producen un mayor impacto en este factor puesto que la ubicación del edificio terciario exclusivo se convierte en un polo de atracción para la población produciéndose un aumento de los desplazamientos que se traducen en un incremento de las emisiones que gases y partículas en suspensión a la atmósfera, gases contaminantes y aumento de los niveles sonoros.

En la alternativa 2 las afecciones a la atmósfera son más relevantes durante la fase de urbanización siendo necesario la aplicación de medidas correctoras para minimizar la afección negativa, mientras que una vez ejecutada la actuación, la reducción del uso terciario no producirá los efectos de las alternativas anteriores y las emisiones a la atmósfera serán las procedentes de la edificación no previéndose volúmenes que no sean asumibles con la aplicación de las correspondientes medidas correctoras.

Las alternativas 1 y 2 supondrían un incremento de los focos emisores de luz, no ocurre así con la alternativa 3, en cualquier caso las emisiones lumínicas son aceptables con el cumplimiento de los parámetros de emisiones establecidos en la legislación vigente para mitigar los efectos negativos sobre la calidad del cielo nocturno.

Paisaje

El ámbito se localiza en una zona de alto consumo visual, en el borde del núcleo urbano, en una zona muy visible y que, independientemente del uso existente, exige un tratamiento paisajístico de borde que evite pantallas de edificación, volúmenes excesivos y otros elementos que afecten negativamente al paisaje. La zona verde del borde de la actuación se debe convertir en un espacio de transición entre el espacio urbano y el rural.

Riesgos naturales

El principal riesgo identificado en el ámbito es la inundabilidad producida por el río Guadalquivir. Para combatir este riesgo el PGOU ha propuesto la realización de un paseo perimetral en todo el núcleo de La Rinconada que sirve como defensa hidráulica, todas las alternativas incorporan esta determinación.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 10/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

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

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN 03

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Consumo de recursos naturales/Generación de residuos
La alternativa 0 y 1 generará una mayor huella ecológica, (consumo energético, desplazamientos, etc.) y no tanto por el consumo de espacio, que es el mismo en las 3 alternativas, sino por propia actividad terciaria. Este uso generará un mayor volumen de residuos con el coste económicos que supone su recogida y tratamiento, mayores emisiones de CO2 a la atmósfera, etc.

C. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, CORRECCIÓN Y CONTROL

El epígrafe 9 del Documento Ambiental Estratégico establece lo siguiente:

-Medidas correctoras y protectoras relativas al planeamiento propuesto.

Se establecen a continuación un conjunto de medidas correctoras y protectoras que serán aplicables para la ejecución de la actuación y que deberán ser recogidas en los proyectos que se redacten para tal fin y que debe contener la totalidad de las determinaciones ambientales establecidas en el estudio ambiental estratégico.

Las medidas protectoras tienen como objetivo establecer criterios sostenibilidad urbana, con medidas preventivas, buenas prácticas y procedimientos que prevengan los efectos negativos que la actuación pueda generar.

▪ Medidas protectoras

1. Los servicios municipales deberán realizar una labor de control del cumplimiento de las correspondientes medidas establecidas tanto genéricas como específicas en el desarrollo del planeamiento.

2. El Ayuntamiento debe velar por la condiciones de habitabilidad referentes a los niveles de partículas, ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos, tanto en la fase de ejecución de las obras como tras su finalización.

3. Los terrenos objeto de la actuación deberán mantenerse en su estado actual hasta la aprobación definitiva del planeamiento, no pudiéndose ejecutar actuaciones de preparación del terreno que conlleven la eliminación de vegetación o movimientos de tierras.

4. Los proyectos de urbanización de las actuaciones de planeamiento deben contener el Plan de Gestión de Residuos para los residuos de demolición y construcción, con el contenido mínimo que establece el artículo 4.1.a del RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

5. Con relación a los residuos de construcción y demolición se tendrán en cuenta lo establecido en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el RD 105/2008, de 1 de febrero por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición.

- Los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.

- El Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del producto de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 11/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

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

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

6. El contratista deberá presentar a la propiedad un plan con las obligaciones que le incumban con relación a los RCD´s que se vayan a producir en la obra y en particular con las recogidas en el artículo 4.1. y 5 del RD 105/2008.

7. Los materiales de las obras deben proceder de explotaciones legalizadas, exigiendo que las empresas tengan un certificado acreditativo.

8. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadora de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos reglamentariamente, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre y el Decreto 6/2012, de 17 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

9. El proyecto de urbanización deberá recoger que las instalaciones de alumbrado exterior deberán reunir las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento para la mejora de la eficiencia energética recogida en el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

10. Atendiendo al artículo 66 de la GICA, sobre restricciones de uso para evitar la contaminación lumínica no se permite con carácter general: El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales. El uso de luminarias, no monocromáticas en la zona de influencia del punto de referencia y en la zona de influencia adyacente. El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario común.

11. Los proyectos de urbanización deberán llevar la definición de las acometidas relativas a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento. Asimismo contendrán la capacidad de las redes de conexión con las existentes y la capacidad de depuración de aguas residuales.

12. El tratamiento de los espacios libres se adecuará y ejecutará teniendo en cuenta las necesidades explícitas de la zona: Jardines, áreas de descanso, etc y deberán contar con un tamaño y una localización adecuada.

13. El diseño de las calles deberá tener una dimensión suficiente para alojar los elementos de mobiliario urbano y permitir el tránsito peatonal sin obstrucciones.

14. La ocupación de los terrenos debe ceñirse a la superficie de afección evitando intrusiones en los terrenos colindantes.

15. Las edificaciones situadas en las zonas de mayor consumo visual deberán estudiar los volúmenes y colores para minimizar los impactos visuales.

▪ **Medidas específicas de mitigación por áreas estratégicas** (artículo 36 Ley 8/2018 edificación y vivienda)

1. La minimización de la huella de carbono de las nuevas construcciones y la introducción de la economía circular en los nuevos proyectos de edificación.

2. El fomento de la eficiencia energética y las energías renovables en las instalaciones de alumbrado público, agua y residuos y de la gestión inteligente de espacios urbanos.

-Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional

▪ **Protección de suelo**

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 12/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

1. La ordenación de las edificaciones tenderá a minimizar los movimientos de tierras, evitando la formación de taludes y terraplenes, tanto si éstos se produjeran como los existentes se procederá a su tratamiento para su regeneración.

2. Se realizará un control estricto y vigilancia de las superficies ocupadas por el ámbito de la actuación, inclusive los espacios previstos para instalaciones auxiliares y viarios de acceso a los tajos, no afectando a usos o espacios colindantes.

3. A fin de reducir la superficie afectada se procurará utilizar los accesos existentes.

4. Los materiales de las obras (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) habrán de proceder de explotaciones legalizadas y actividades legalmente establecidas.

5. Proceder a una retirada selectiva de la cubierta vegetal y acopio en condiciones tales que no pierdan sus propiedades (caballones de altura no superiores a 1,5–2 metros).

6. Para evitar la compactación del suelo, durante la fase de obras, se impedirá la circulación de maquinaria sobre los acopios de tierra vegetal.

7. Los acopios reutilizables del suelo serán sembrados con especies herbáceas de crecimiento rápido, a fin de evitar los procesos erosivos y mantener las características físico-químicas del sustrato.

8. La tierra y materiales sobrantes serán depositados en un vertedero legalizado, si por sus características tuviera un tratamiento específico, éste se ajustará a la normativa establecida.

9. Se prohibirá el vertido de hormigón sobrante sobre el terreno o de otros productos químicos similares.

10. Se establecerá el correspondiente protocolo de actuación para vertidos accidentales.

▪ Protección del paisaje

1. Durante las distintas fases de la ejecución de las obras se instalarán mallas protectoras para evitar el impacto visual y el arrastre de materiales a fin de proteger los usos colindantes.

2. Utilizar pantallas visuales, si fuera necesario, para enmascarar las implantaciones utilizando elementos naturales o mezclados.

3. Proceder a la recogida controlada y adecuada gestión ambiental de los residuos, para evitar la acumulación de escombros incontrolados.

4. Las cubiertas de las construcciones no deben producir brillos ni colores o texturas que impacten en el entorno.

▪ Integración paisajística de las edificaciones

1. El diseño urbano debe adoptar un modelo que tenga como principal apuesta su integración en el entorno.

2. Definir los parámetros urbanísticos de altura, profundidad edificable, de forma homogénea evitando una imagen fragmentada.

3. Realizar un tratamiento paisajístico hacia el borde del viario de forma que se mitigue la visión de la carretera.

4. Definir una volumetría homogénea, siempre que sea posible, para evitar conflictos entre las edificaciones.

5. Incorporar elementos arbóreos en los aparcamientos y en los espacios libres de las edificaciones que además de mejorar la integración paisajística, mitiga el efecto isla de calor en el paisaje.

Es copia auténtica de documento electrónico

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

▪ Recomendaciones para favorecer la biodiversidad en los espacios libres

1. Diseñar los espacios libres conformando un sistema capaz de corregir y moderar las condiciones ambientales, creando zonas de sombra, captación de CO_2, además de cumplir con su función de espacios de relación y uso social. Para ello se deben tener en cuenta las necesidades explícitas de la zona: jardines, áreas de juego, paseo, etc. y contar con un tamaño y una localización al entorno circundante adecuado.

2. Los trabajos de ajardinamiento y reforestación se llevarán a cabo con especies que ya hayan demostrado su adaptación a las condiciones climáticas y de suelo, (vegetación climática) lo que permitirá su integración paisajística, corregirá erosiones hídricas y actuará como cobertura vegetal utilizable para el asentamiento de especies faunísticas. Igualmente por su frondosidad/volumen de la parte aérea y su carácter caduco/perenne se utilizarán especies que permitan mitigar el impacto visual de los bordes de la actuación.

3. Preservar en la ordenación, siempre que sea posible, la vegetación actual, pies arbóreos o manchas de arbustos, especialmente si están cerca del espacio libre.

4. Potenciar la utilización especies, arbóreas y arbustivas, autóctonas, adaptadas a las características ecológicas de la zona, evitando en todo caso las especies exóticas e invasoras.

5. Se prohibirá la plantación de especies exóticas invasoras recogidas en el RD630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el catálogo español de especies exóticas invasoras.

6. Se potenciara la plantación de árboles y arbustos que tengan una mayor captación de CO_2.

7. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies de sombra y su disposición se asemejará a la configuración natural, evitando las formas geométricas y bordes marcados y teniendo en cuenta la capacidad de drenaje del terreno.

8. Se utilizarán materiales tipo albero o arena, minimizando la pavimentación y la ocupación impermeable del suelo para favorecer la infiltración del agua de lluvia al subsuelo.

9. Evitar el uso de especies alergénicas, potenciando la utilización de especies hipoalergénicas minimizando el efecto nocivo sobre la población humana.

10. Se evitará el uso de césped.

11. Se utilizarán tratamientos fitosanitarios integrales que prioricen la lucha biológica para el tratamiento de plagas.

12. Realizar un correcto mantenimiento de los elementos vegetales utilizados en la zona verde una vez sean plantados (mulching, siega/desbroces, revisión del estado de los alcorques, podas, fertilizantes, etc.).

13. Incorporar elementos que tanto su diseño como los materiales puedan ser repuestos con un bajo coste económico.

14. Utilizar materiales que faciliten la creación de muretes y rocallas y permitan la creación de áreas de nidificación y de refugio de la fauna y cuando sea necesario la utilización de hormigón se preverá la formación de oquedades que permitan esta función.

15. Implantar sistemas de riego de alta eficiencia, atendiendo a las necesidades hídricas específicas.

16. Incorporar zonas auxiliares de tomas de agua para su uso por parte de los servicios de extinción de incendios.

17. El proyecto de jardinería estará integrado en el proyecto de urbanización y deberá contener al menos las siguientes recomendaciones:

a. Reutilizar los excedentes de tierras de valor agrológico que se puedan generar en las labores de urbanización.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 14/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

b. Elección de las especies vegetales adecuadas a las condiciones climáticas y características del suelo y escasos requerimientos hídricos, incluyéndose especies con mayor capacidad de fijación de CO_2. Se recomienda la utilización de especies autóctonas según la definición dada por la ley 8/2003, de 28 de octubre de la flora y fauna silvestre y en ningún caso el empleo de especies invasoras.

c. Establecer los requisitos de recepción de materiales para la jardinería, entre los que debe figurar: procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido, condiciones de suministro y almacenaje, guía fitosanitaria, etiqueta con el nombre botánico, tamaño, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.

d. Presencia de especies perennes o caducas, acabado superficial, permeabilidad del soporte (escorrentía de los acabados superficiales) y definición de elementos complementarios como los equipamientos.

e. Utilización de pavimentos porosos y reducción al mínimo del sellado del suelo (pavimentación) dotándolo de un coeficiente infiltración adecuado, con la finalidad de proteger el ciclo hidrológico.

▪ Medidas destinadas a la plantación de nuevas especies vegetales

1. Las semillas y plantas utilizadas para la restauración procederán de viveros autorizados que dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado. Se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona y vegetación arbustiva autóctona de crecimiento rápido para la realización de semilleros propios.

2. En las plantaciones se deberá establecer una programación de siembra entre especies de crecimiento lento y rápido.

3. Realizar una programación de actuaciones con el fin de que los trasplantes de los pies arbóreos puedan realizarse en temporadas o períodos de paradas vegetativas.

4. Instalar vallas que sirvan de protección a las especies que se vayan a mantener mientras duren las obras de urbanización.

▪ Medidas de protección sobre el sistema hidrológico

- Prevención por riesgo de inundaciones

1. Para minimizar el riesgo de inundación para el período de 500 años, se construirá una mota de defensa según se establece en la ficha urbanística del PGOU (La rasante del vial de ronda se debe elevar como mínimo 13 msnm).

2. Durante el proceso de urbanización se deberá garantizar la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a las zonas a ordenar. Se adoptarán las medidas constructivas necesarias para garantizar la rápida evacuación de las aguas y evitar el encharcamiento durante épocas de lluvias.

- Infraestructuras del ciclo integral del agua

1. La red de abastecimiento que se proyecte y desarrolle se debe conectar a la red urbana existente.

2. La red de alcantarillado que se proyecte y desarrolle se debe conectar a la red urbana existente, garantizando la rápida evacuación de aguas residuales sin fisuras ni filtraciones a las aguas subterráneas, para ello se adoptarán las correspondientes medidas constructivas que impidan fugas en la red.

3. Optar por el agua reutilizada para los usos de riego, tanto para el riego de zonas verdes, bocas contra incendios, limpieza de viario, y en general, cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en estos usos.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 15/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN 08

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

4. Instalar dispositivos limitadores de presión, difusores y temporizadores para disminuir el consumo de agua en las zonas de uso público.

5. Controlar el agua de limpieza, reutilizarla si fuera posible y gestionarla como un residuo peligroso en el caso de contaminación.

- Afección a las masas de agua subterráneas

1. La totalidad del ámbito se localiza sobre la masa de agua 051.047 Sevilla-Carmona siendo de aplicación la normativa establecida en el RD 1/2016 de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, etc …

2. Durante la fase de urbanización se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas subterráneas, con especial cuidado en evitar los vertidos incontrolados o accidentales especialmente los producidos por maquinaria pesada.

3. Con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo y reducir el sellado del suelo, permitiendo la recarga de las masas de agua subterránea, los proyectos de urbanización deberán minimizar la superficie impermeable reduciéndola a aquellas superficies que sean estrictamente necesarias.

4. Para favorecer la infiltración, se establecen como mínimos orientativos las siguientes superficies permeables:

- Aceras con un ancho superior a 2,5 metros: 20%

- Plazas y zonas verdes urbanas: 40%

▪ Gestión de residuos

1. El proyecto de urbanización deberá contener las medidas necesarias para que durante la ejecución de las obras los residuos sean clasificados y separados en origen.

2. Los residuos de gestión municipal serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas por empresas prestatarias del servicio (planta de compostaje, vertederos controlados, etc.).

3. Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de reciclaje, vertederos de inertes controlados, etc.). Previo a la concesión de la licencia de obras, el proyecto de urbanización deberá contener el informe de conformidad de la entidad responsable de la infraestructura de gestión de inertes prevista.

4. Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino de esas tierras.

5. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

6. La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción, industrial, etc., habrá de realizarse conforme al Real Decreto 679/2.006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados. En este sentido, y conforme al artículo 5 de la citada norma, queda prohibido todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de alcantarillado o de evacuación de aguas residuales; todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo y todo tratamiento de aceite usado que provoque contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico. Así mismo, los productores de aceites usados deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con los aceites usados hasta su recogida y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 16/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

7. Los cambios de aceite y mantenimiento de la maquinaria durante la fase de construcción que pueda implicar derrame de aceite o gasóleo se realizará en talleres autorizados o parques de maquinaria habilitados al efecto y se entregaran a un gestor autorizado de residuos peligrosos

8. El destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables

9. Disponer los escombros en un perímetro interno con una impermeabilización adecuada.

10. Al inicio de las obras se deben especificar los volúmenes y lugar donde se vaya a reunir el material sobrante, adecuando la zona para evitar posibles impactos.

11. El Ayuntamiento no podrá conceder la autorización o licencia necesaria para las obras de urbanización, construcción o demolición en los casos en que el solicitante no acredite suficientemente el destino de los residuos inertes derivados de la urbanización, construcción y demolición que se vayan a producir. El Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución de un depósito previo por el productor de los residuos de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar.

12. La empresa prestataria del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y otros asimilables, asumirá la prestación del servicio de las nuevas viviendas y dotaciones, con las mismas prestaciones que realiza actualmente.

▪ Protección de la calidad del aire

1. Para evitar las incidencias de polvo durante la fase de urbanización y edificación, se realizarán riegos periódicos en las zonas de movimiento de maquinarias, en los caminos de tierra y se procederá a humedecer cualquier material, en origen o acopio, previamente a su manipulación.

2. Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras u otros materiales generadores de polvo.

3. Se limitará la velocidad de los vehículos que circulen por el ámbito, mediante señales adecuadas, de tal manera que emitan la menor cantidad de gases.

4. Humectar periódicamente los materiales productores de polvo.

5. Reducción de la actividad en los períodos de fuerte viento.

6. Mantenimiento de la maquinaria en perfectas condiciones de uso para minimizar las emisiones de humos y gases contaminantes a la atmósfera.

7. Instalar pantallas arbóreas o mallas que capten el polvo de los focos de la producción.

8. Optimizar el uso de agua utilizada para el riego de caminos con el fin de minimizar el levantamiento de polvo.

9. Planificar el tráfico de la maquinaria pesada durante la fase de urbanización utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población.

▪ Medidas para minimizar la contaminación lumínica

1. Los proyectos de urbanización incorporarán las determinaciones establecidas en el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, que establece las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficacia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto

Es copia auténtica de documento electrónico

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

invernadero y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz luminosa o molesta.

2. Las instalaciones de alumbrado exterior y el alumbrado vial se deberán diseñar para minimizar el consumo eléctrico y provocar la mínima contaminación lumínica.

3. Estudiar la viabilidad de la implantación de farolas de iluminación alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas.

▪ Medidas contra la contaminación acústica

1. El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación.

2. Establecer una franja verde paralela al viario que actúe como área de transición, permitiendo un distanciamiento adecuado, entre el viario y la edificación, para conseguir los objetivos de calidad acústica.

Medidas de lucha contra el cambio climático

La lucha contra el cambio climático requiere de una notable reducción de las emisiones de gases efecto invernadero pero también de cambios en el diseño urbano, en la edificación y en la fisiología urbana y sobre todo el éxito procederá de la implantación en la fase de toma de decisiones de la consideración de la lucha contra el cambio climático como el objetivo principal.

A continuación se relacionan una serie de medidas y recomendaciones para la mitigación y la adaptación al cambio climático que deben ser tenidas en cuenta en el proyecto de urbanización y de edificación atendiendo a la Guía para la incorporación del cambio climático en el procedimiento de Evaluación Ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico y las Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima.

▪ Recomendaciones para la urbanización

1. Un diseño urbano adaptado a los efectos previstos por el cambio climático y a las condiciones ambientales de la zona.

2. Fomentar la multifuncionalidad de los espacios públicos y soluciones basadas en la naturaleza.

3. Conseguir espacios públicos ambientalmente confortables que incrementen el bienestar de los usuarios y que inviten a la estancia con mayor número de visitas y tiempo de permanencia.

4. Incrementar la naturalidad de las calles mediante arbolado o pavimento vegetado.

5. Fomentar el uso de mobiliario urbano con criterios de sostenibilidad para ello es necesario el uso de biomateriales en bancos y otros elementos de mobiliario urbano.

▪ Recomendaciones para la edificación

1. Apostar por edificios de diseño bioclimático favoreciendo el sombreado para mejorar el confort térmico y reduciendo la ganancia de calor del edificio.

2. Naturalización de espacios de uso comunitario fomentando el uso de vegetación, fuentes y otros elementos de agua que refresquen la atmósfera.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 18/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

▪ En relación con los ecosistemas del entorno

1. Diseñar las zonas verdes de la actuación en continuidad con el entorno permitiendo la creación de corredores ecológicos.

2. Elegir para las zonas verdes especies vegetales adaptadas al clima y a las condiciones locales, de elevado valor ecológico, alta retención de CO2 y reducidas necesidades de mantenimiento.

3. Establecer una ordenación urbana en los nuevos desarrollos acorde con las características de su entorno, favoreciendo la reducción del consumo de recursos (suelo, energía, agua, etc.).

▪ Pautas en la ocupación del suelo

1. Evitar el crecimiento urbanístico en zonas alejadas del núcleo urbano consolidado y con baja densidad, optando por un modelo de concentración de población, infraestructuras y servicios.

2. Evitar la proliferación de grandes espacios monofuncionales alejados de los centros urbanos, para evitar el uso del transporte privado.

▪ Distribución espacial de los usos urbanos

1. Planificar la disposición de locales comerciales en los nuevos desarrollos urbanísticos, intentando evitar la localización de estas actividades lejos de las zonas residenciales.

2. Promover la creación de equipamientos públicos distribuidos de una forma racional y con una elevada accesibilidad, disponiendo en cada zona urbana de equipamientos, parques públicos, etc. que resuelvan las necesidades existentes y las previstas.

3. Favorecer la implantación de actividades comerciales y terciarias en planta baja y en relación directa con la calle.

▪ Densidad urbana

1. Plantear tipologías edificatorias o combinaciones tipológicas tendentes a la compacidad, teniendo en cuenta su impacto en el paisaje urbano y favoreciendo la apertura de vistas de las viviendas.

2. Buscar el equilibrio entre la compacidad urbana para reducir los desplazamientos y una adecuada ventilación que disminuya el efecto isla de calor urbana.

3. Evitar el crecimiento urbanístico alejado del núcleo urbano consolidado.

4. Limitar la altura de la edificación colectiva en áreas de media y alta densidad para disminuir los gastos energéticos derivados del transporte vertical.

▪ Metabolismo/Energía

1. Introducir en las condiciones generales de las instalaciones criterios sobre generación renovable en cuanto a localización, integración arquitectónica, proporción de cobertura de la demanda energética total.

2. Establecer en las condiciones de la edificación soluciones específicas para la mejora del comportamiento térmico de la envolvente en las edificaciones nuevas.

3. Establecer criterios de soleamiento y ventilación en relación con las condiciones del clima y la forma y posición de la edificación, con el objetivo de favorecer la captación o protección eficiente de la energía solar y reducir la carga energética asociada a la climatización.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 19/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

4. Instalar sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo o utilizar dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, detectores de presencia, etc.)

▪ Metabolismo/Agua

1. Construir redes de abastecimiento y saneamiento más eficientes con la finalidad de reducir al mínimo las pérdidas y evitar los costes energéticos derivados del sobreconsumo.

2. Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y la impermeabilización del suelo contribuyendo así a la mitigación mediante la reducción de la artificialización del suelo.

3. Fomentar el uso del agua de manera diferenciadas según su calidad para optimizar el uso de los recursos y disminuir los gastos de potabilización cuando el uso.

4. Fomentar la instalación de mecanismos de control de uso de sanitarios para reducir el despilfarro de los recursos hídricos y el gasto energético derivado del tratamiento.

5. Recurrir a especies con pocas necesidades de riego y a especies autóctonas bien adaptadas al clima local y adoptar técnicas de xerojardinería para optimizar el uso de los recursos hídricos.

6. Impulsar la eficacia de los sistemas de riego (riego por goteo, reutilización de aguas, etc.) de las zonas verdes.

▪ Metabolismo/Materiales, residuos y emisiones

1. Establecer reservas de suelo para el reciclaje y tratamiento in situ de los residuos.

2. Garantizar que se cumple la obligatoriedad de tratamiento de los residuos peligrosos que, en caso contrario, pueden contaminar el suelo, el agua o la atmósfera, contribuyendo a incrementar las emisiones o los gastos energéticos de tratamiento.

3. Reducir los movimientos de tierras e incluir medidas de gestión de los movimientos de tierras y de sus vertidos.

4. Establecer medidas operativas para fomentar el empleo materiales reciclados o reciclables y el uso de técnicas constructivas que posibiliten el reciclaje, desmontaje y reutilización de residuos, disminuyendo las cantidades que se transportan a vertedero.

5. Establecer medidas correctoras y preventivas respecto a las emisiones a la atmósfera, prestando especial atención a la calidad del aire y a los focos productores de ruido.

6. Fomentar el aprovechamiento, separación y valorización de residuos.

▪ Movilidad y accesibilidad

1. Evitar una dispersión innecesaria de la población en zonas mal comunicadas y excesivamente dependientes del transporte privado.

2. Mitigar el efecto barrera de las vías de circulación restituyendo la continuidad transversal del espacio público circundante.

3. Fomentar la cercanía del comercio y de los servicios de proximidad a las zonas residenciales.

4. Crear redes de itinerarios peatonales que faciliten la continuidad por el espacio urbano.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 20/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

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

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

▪ Edificación

1. Adoptar criterios de forma y volumen de la edificación, favorables a un soleamiento y sombreamiento adecuados y a una buena ventilación natural urbana mediante dispositivos específicos como por insolación directa, y que reduzcan la carga energética de la ventilación mecánica.

2. Mejorar la eficiencia energética y de las condiciones de habitabilidad de los edificios y las morfologías urbanas, incluso superando las establecidas en el CTE, al abordar aspectos como la mejora del aislamiento térmico de los edificios, la protección solar, una mayor eficiencia en la iluminación, la calidad del aire en el interior de la vivienda, la mejora del rendimiento de los sistemas de climatización y la producción de agua caliente sanitaria por energía solar térmica.

3. Fomentar la autosuficiencia de la edificación en cuanto a flujos de recursos y materiales, teniendo en cuenta los impactos paisajísticos de las instalaciones necesarias y diseñándolas para su integración paisajística y medio ambiental.

4. Utilizar materiales de alto albedo (claros) y materiales fríos para pavimentos y fachadas, incluso materiales capaces de fijar los GEI que ya están siendo desarrollados actualmente, con el fin de reducir el efecto isla de calor, teniendo en cuenta la integración paisajística.

5. Evitar que la disposición de las edificaciones se conviertan en barreras para la evacuación de las aguas.

6. Utilizar cubiertas y materiales de construcción fríos y de alto albedo reduciendo la necesidad de refrigeración en verano y contribuyendo a reducir el efecto isla de calor.

▪ Espacio público

1. Diseñar la red de espacios libres mediante criterios bioclimáticos y de calidad ambiental.

2. Considerar y aprovechar el potencial de los espacios libres como sumideros de CO_2.

3. Reducir la impermeabilización de los espacios libres y fomentar la vegetación para favorecer la continuidad del ciclo del agua, incrementar el potencial del suelo urbano como sumidero de CO2 y contribuir a la reducción del efecto isla de calor.

4. Favorecer el carácter estancial y de paseo del espacio público mediante la plantación de árboles de sombra.

5. Eliminar las barreas arquitectónicas para facilitar la mayor autonomía de los grupos dependientes o de movilidad reducida y garantizar la accesibilidad universal a las dotaciones públicas y equipamientos colectivos.

6. Establecer corredores ecológicos que comuniquen las zonas verdes urbanas con los espacios naturales periurbanos.

▪ Medidas para incrementar los sumideros de carbono

En las plantaciones de arbolado se priorizarán aquellas especies que tienen mayor capacidad de absorción de CO_2, constituyendo así estas un sumidero natural. Entre las especies recomendada se encuentran:

a. *Pinus halepensis* (Pino carrasco).
b. *Pinus pinea* (Pino piñonero).
c. *Quercus ilex* (Encina).
d. *Gleditsia triacanthos* (Acacia de tres espinas).
e. *Olea europaea* (Olivo).
f. *Populus alba* (Álamo).

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 21/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

g. *Platanus x hispánica* (Platano de sombra).
h. *Cupresus sempervirens* (Ciprés).
i. *Laurus nobilis* (Laurel).
j. *Cercis siliquastrum* (Árbol del amor).
k. *Prunus cerasifera* (Ciruelo japonés)

D. SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El epígrafe 11 del Documento Ambiental Estratégico dispone, entre otros aspectos, lo siguiente:

En base a la información disponible, a los criterios ambientales y a las medidas propuestas, se establecen una serie de indicadores sobre los aspectos ambientales estudiados que verifiquen el cumplimiento de los objetivos ambientalmente fijados.

Estos indicadores que actúan como sistema de control y se articulan bajo las siguientes directrices para que sean efectivos:

1. Ofrecer una fotografía actual del estado que presentan los factores ambientales, sociales y económicos del ámbito.

2. Realizar un seguimiento ágil de los indicadores que releven la incidencia de las actuaciones derivadas de la actuación urbanística, lo que supone el descarte de algunos indicadores no adecuados a las características del municipio o demasiado costosos, complejos o difíciles de conseguir.

3. Evaluar la tendencia positiva o negativa de los indicadores hacia los límites establecidos, valorando la evolución de la sostenibilidad del planeamiento.

El objetivo principal de las medidas de seguimiento y control es comprobar y certificar que las medidas ambientales se incluyen en el documento urbanístico y respetadas y ejercidas en el desarrollo de la actuación.

El control corresponde al Ayuntamiento, a las diferentes administraciones sectoriales implicadas en su aprobación o emisión de informe y al promotor de la actuación.

Si fuera necesario, los organismos de control pueden solicitar un certificado emitido por un técnico ambiental cualificado, de la correcta adopción de las medidas ambientales que le sean de aplicación.

Del Sistema de Indicadores de Sostenibilidad de la Red de Desarrollo Sostenible, se han extraído los siguientes, adaptados a las características de la actuación:

Eficiencia energética

-Número, tipo y capacidad de luminarias no conectadas a la red.

-Consumo anual de energía

-Implantación de medidas de ahorro energético en los edificios.

Gestión de materiales y residuos

-Volumen de recogida de residuos selectivos (vidrio, plástico, papel)

-Porcentaje de residuos reciclados o recuperados.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 22/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Biodiversidad

-Número de ejemplares de especies autóctonas de nueva plantación

-Variedad florística utilizada en los espacios libres

-Número de casas anidaderas instaladas en las zonas verdes

-Incremento del número de especies de fauna presentes en las zonas verdes

Atmósfera

-Medición periódica de los niveles de ruido en distintos puntos del ámbito y en diferentes tipos de horario (Mañana, tarde y noche)

-Medición del volumen de partículas y GI emitidos a la atmósfera

-Revisión periódica del cumplimiento de la normativa en materia contaminación lumínica

Ciclo del Agua

-Número de difusores instalados en las zonas de uso público

-Medidas para la reducción del consumo de agua potable

-Superficie regada con sistemas eficientes de riego

-Cálculo del volumen de agua reutilizada

-Superficie de pavimento poroso que permite la infiltración de agua de lluvia

Cambio climático

-Nuevas plantaciones y reposiciones de vegetación con especies arbóreas que absorban mayor volumen de CO_2.

-Meagavatios de energía procedente de fuentes de energía renovables.

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

5.1. Consideraciones en materia de vías pecuarias

Con fecha **29 de julio de 2022**, se recibe informe emitido por el Departamento de Vías Pecuarias de la Secretaría General Provincial de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio.* Se adjunta dicho informe como parte del Anexo del presente documento.

En dicho documento, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se informa que:

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 23/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

" Consultada la documentación aportada por el promotor de la actividad y el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de La Rinconada, aprobado por Orden Ministerial de fecha de 31 de enero de 1936 y el Croquis de la Clasificación, se comprueba que la vía pecuaria "Vía Pecuaria Denominada Vereda del Vado de Doña Luisa o de Guillena (41081001)", clasificada en el citado Proyecto de Clasificación, sería colindante con la parte este del ámbito de la modificación. Esta vía pecuaria, en el tramo afectado por el proyecto presentado, se encuentra **DESAFECTADA** por RESOLUCIÓN de 6 de marzo de 2007, de la Secretaria General Técnica, por la que se aprueba la desafectación parcial de la vía pecuaria «Vereda del Vado de Doña Luisa o de Guillena», en los tramos que discurren por suelo urbano del casco urbano y por suelo urbano y urbanizable de las zonas denominadas Torre Pavas, Majaloba, Majarabique y Nacoisa, de acuerdo con el PGIU vigente, en el término municipal de La Rinconada, provincia de Sevilla (VP. 246/04) y CORRECCIÓN de errores a la Resolución de 6 de marzo de 2007, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba la desafectación parcial de la vía pecuaria «Vereda del Vado de Doña Luisa o de Guillena», en el término municipal de La Rinconada, provincia de Sevilla (VP 246/04) (BOJA núm. 80, de 24.4.2007).

EN CONCLUSIÓN, el proyecto presentado no afectaría al Dominio Público Pecuario, al haberse desafectado este. "

5.2. Consideraciones en materia de ordenación del territorio

Con fecha **03 de junio de 2022** se recibe informe emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio.* Se adjunta dicho informe como parte del Anexo del presente documento.

En el citado informe se concluye que:

"Del análisis de la localización y delimitación propuesta, consultada la cartografía de ordenación del Plan subregional, se concluye que en el ámbito del proyecto se encuentra un componente del Sistema de Protección establecidos en la norma 57 del POTAUS, concretamente: Zonas de Protección Territorial, el Sistema Hidrológico.

Por tanto, además de lo que determinen los organismos sectoriales competentes en la materia, los objetivos del POTAUS para el Sistema Hidrológico se establecen en la norma 66 :

a) Protección de los recursos hídricos continentales y litorales.

b) Preservación de las condiciones ambientales.

c) Conservación de la calidad paisajística. d) Prevención de riesgos de inundación.

En relación al paisaje, la norma 81 del POTAUS determina los siguientes objetivos de calidad del paisaje que deberán ser tenidos en cuenta en el proyecto:

• Fomentar el uso y disfrute público del paisaje.

• Acrecentar la diversidad paisajística reconduciendo las tendencias a la uniformización.

• Cualificar el paisaje evitando los procesos de degradación y banalización.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 24/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

• Asegurar la integración de las actuaciones urbanísticas y de infraestructuras.

• Contribuir a la protección ambiental.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico, según la directriz 82 del POTAUS, ordenarán las morfologías urbanas conforme a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas del medio procurando su adaptación a:

a) Los elementos territoriales susceptibles de integración para la mejora del proyecto urbano.

b) La topografía y las condiciones de visibilidad.

c) Los hitos, corredores y escenas de singularidad paisajística.

d) Los elementos del paisaje con simbolismo histórico o etnográfico.

e) La integración del paisaje urbano con los restantes paisajes naturales y culturales, con especial atención a los paisajes agrarios y forestales. "

5.3. Consideraciones en materia de aguas

Con fecha **06 de junio de 2022** se recibe informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo rural en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio.*

En dicho informe, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se establece que:

"… dado que el ámbito de la Modificado de la Ordenación Pormenorizada del Sector SC/R-1 "Rinconada Sur Pioneer", se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de su Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se pronuncie en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica".

5.4. consideraciones en materia de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

Con fecha **02 de septiembre de 2022** se recibe en esta Delegación Territorial informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio,* el cual se adjunta como parte del Anexo del presente documento a este informe.

En dicho informe se establece que:

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 25/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

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

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

"Consultando la capa de capa de Red Hidrográfica de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Confederación del Guadalquivir (IDE-Guadalquivir - https://idechg.chguadalquivir.es/), en el entorno o dentro del ámbito territorial objeto de este informe se observan los siguientes cauces, según lo definido en el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, donde viene contemplada la definición de dominio público hidráulico del Estado, así como a las zonas de protección asociadas de servidumbre y policía, contempladas en el art. 6 de la citada ley:

- El ámbito se encuentra a unos 600 m al Oeste de la masa de agua de transición del río Guadalquivir. Concretamente la masa ES050MSPF013213013 "Corta San Jerónimo- Presa de Alcalá del Río".

- 900 al sur del sector discurre el arroyo Almonzar.

Cabe indicar que EL RÍO GUADALQUIVIR no están considerado dominio público hidráulico, si no dominio público marítimo terrestre, como determina el artículo 3 de la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas.

En la imagen inferior se puede apreciar la cartografía de deslinde del dominio público marítimo-terrestre en la zona del ámbito de la presente actuación, extraída del Visor del Dominio Público Marítimo-Terrestre del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

En relación a la afección a las aguas subterráneas, se informa que: La zona se encuentra sobre la masa de agua subterránea ES050MSBT000057300 "Aluvial del Guadalquivir – Sevilla". Se encuentra en buen estado cuantitativo y en mal estado químico, siendo su estado global Malo.

Al sur y discurriendo cerca del borde del sector un conducto para agua de riego de la Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir.

Red Hidrográfica (IDE-Guadalquivir - https://idechg.chguadalquivir.es/) y deslinde del dominio público marítomo terrestre y zona de servidumbre de la Ley de Costas (https://wms.mapama.gob.es/sig/Costas/DPMT/wms.aspx?)

En relación a los actos y planes que las Comunidades Autónomas y las entidades locales deban aprobar en el ejercicio de sus competencias (entre las que se destaca en materia de medio ambiente, ordenación del

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 26/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

territorio y urbanismo) y **siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales** o a los usos permitidos en terreno de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, el artículo 25.4 del TRLA establece que "Las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno". En relación a los recursos hídricos, se establece expresamente que "Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas". Finalmente se especifica que "El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto".

Tal y como establece el artículo 9.4 y el 78.1 del RDPH "la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará de la autorización administrativa previa del organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas. ". Continúa de forma específica el artículo 78.1 del RDPH, en relación a cualquier tipo de construcción "en todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis".

Hay que entender que el río Guadalquivir en este tramo no se puede considerar agua continental y por lo tanto se deduce que no sería de aplicación el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en lo referente a **la afección al régimen de las aguas continentales, a la que se refiere el artículo 25.4 del TRLA**, anteriormente citado.

La "Guía técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial", editada por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente en al año 2017, indica en relación a las competencias en estas zonas de DPMT: ", serán los organismos competentes en materia de costas y ordenación del territorio y urbanismo los que deben establecer las limitaciones a los usos del suelo".

En consecuencia, a la vista de lo expuesto, no cabe emitir informe por parte de esta Confederación Hidrográfica en relación con la afección al régimen de las aguas continentales y a los usos permitidos en terrenos del DPH, zona de servidumbre y policía del río Guadalquivir, dado que éste, en el tramo cercano al ámbito objeto del presente informe, tiene la consideración de dominio público marítimo terrestre y no de dominio público hidráulico. Simplemente se determinará en colaboración con el resto de administraciones la zona de flujo preferente y la zona inundable, especialmente en las ARPSIs.

No obstante lo anterior, en el apartado 5 del artículo 14 bis del RDPH se expresa: "En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto". Por ello, en el presente caso, al no existir zona de policía de DPH, según lo anteriormente indicado, las actividades serán autorizadas por la administración

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 27/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA.

El Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico, ha puesto en marcha el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), entendido como un instrumento de apoyo a la gestión del espacio fluvial, la prevención de riesgos, la planificación territorial y la transparencia administrativa. El eje central del SNCZI es el visor cartográfico de zonas inundables, que permite a todos los interesados visualizar los estudios de delimitación del Dominio Público Hidráulico (DPH) y los estudios de cartografía de zonas inundables, elaborados por el Ministerio y aquellos que han aportado las Comunidades Autónomas.

En el caso que nos ocupa, según se puede apreciar en el visor cartográfico del SNCZI, el ámbito se encuentra afectado por la Zona inundable de origen fluvial en periodo de retorno de T100 y T500 años, no estando afectada por la Zona de Flujo Preferente.

Zona de inundación de origen fluvial con probabilidad baja o excepcional T500 (color amarillo) y zona de flujo preferente (color gris) Sistema Nacional de cartografía de Zonas Inundables (https://sig.mapama.gob.es/snczi/).

En la superficie afectada por la Zona Inundable para periodo de retorno de 500 años, se deberá cumplir con las limitaciones contenidas en el apartado 5 del artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En relación con el RDPH, cabe destacar que en los supuestos en los que no procede autorizar o emitir el informe del Organismo de cuenca, corresponde a la administración competente en la autorización

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 28/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

del acto administrativo el verificar el cumplimiento del RDPH, por cuanto se trata de una normativa básica."

En relación al Abastecimiento se recuerda que se tendrán que cumplir con las previsiones contempladas en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir (PHDG) y de cara al informe sectorial en materia de aguas en cumplimiento del artículo 25.4 del TRLA se solicitará informe a la Oficina de Planificación Hidrológica sobre la suficiencia de recursos hídricos y sobre la adecuación a las citadas previsiones del PHDG.

Cabe recordar que en el artículo 245. del RDPH referente a "Autorización de vertido" se indica: "Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización corresponde a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente".

Por su lado, el artículo 259 ter, del mismo Reglamento, relativo a "Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia" define en su apartado 1 condiciones para zonas urbanas y en su apartado segundo condiciones para zonas industriales, que deberán de tenerse en cuenta en el diseño de la red de Saneamiento.

En el documento aportado se indica: "Del borde Este de muestro sector sale perpendicularmente la calle Trabajo a final de la cual se encuentra la EBAR de La Rinconada, que bombea las aguas fecales de Alcalá del Río y La Rinconada hacia la EDAR de Santiponce, por lo que EMASESA nos ha informado que es en este punto donde podremos acometer nuestra red de saneamiento".

En siguientes fases, y de cara a la obtención del informe sectorial en materia de aguas conforme al artículo 25.4 del TRLA, se deberá obtener informe de EMASESA en el que se acredite que el aumento de volumen de aguas residuales puede ser asumido por el sistema y que la EDAR tiene capacidad suficiente para tratar el incremento tanto de volumen de aguas residuales como de carga contaminante generada como consecuencia de la actuación proyectada.

Recordar que el Artículo 126 ter. Del mismo RDPH referente a "Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso" indica en su apartado 7: "Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique".

5.5. Consideraciones en materia de Gestión del Medio Natural

Con fecha **12 de julio de 2022** se recibe informe emitido por el Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho informe se dispone que:

Es copia auténtica de documento electrónico

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

"En relación con el Documento Inicial Estratégico y Borrador del proyecto de la "MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SC/R-1 "RINCONADA SUR PIONEER"", presentado por el Ayuntamiento de La Rinconada, a desarrollar en el término municipal de La Rinconada (Sevilla), le comunico que no se aprecian afecciones significativas en lo referente a las competencias de este Servicio".

El informe se adjunta como parte del Anexo del presente informe ambiental estratégico.

5.6. consideraciones en materia de Espacios Naturales Protegidos

Con fecha **29 de julio de 2022** se recibe el informe emitido por el Servicio de Espacios Naturales Protegidos de esta Delegación Territorial, en el que se informe lo siguiente:

"**No** existen afecciones apreciables a espacios de la Red Natura 2000 que precisen de una evaluación específica, conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad".

.....

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 30/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

De acuerdo con el artículo 39 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, esta Delegación Territorial en el ámbito de sus competencias,

INFORMA

Que la Modificación de la Ordenación Pormenorizada del Sector SC/R-1 "Rinconada Pioneer", en el término municipal de La Rinconada (Sevilla), **no** tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico así como las incluidas en el borrador del plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

El Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOJA, no se hubiera procedido a la aprobación del reformado en el plazo máximo de cuatro años. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el presente Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que proceda, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

LA DELEGADA TERRITORIAL

Fdo: Concepción Gallardo Pinto

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 31/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

ANEXO . RELACIÓN DE INFORMES RECIBIDOS DE OTROS ORGANISMO E INSTITUCIONES

- **INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR**
- **INFORME DE LA OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA EN SEVILLA**
- **INFORME DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, AGUA Y DESARROLLO RURAL EN SEVILLA**
- **INFORME DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN SEVILLA**
- **INFORME DEL SERVICIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN SEVILLA**
- **INFORME DEL DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN SEVILLA**
- **INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO EN SEVILLA**

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	16/12/2022	PÁGINA 32/52
VERIFICACIÓN	Pk2jmJFJKX3MBZAW7ST9W2D2AQC4R3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

8.4. Anejo 4: Convenio para dotación de infraestructuras eléctricas

ayuntamiento de la rinconada

CONVENIO

ENTRE

EL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

Y

SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004, S.L.

Promotor del Sector del PGOU de La Rinconada

PARA DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.

AMPLIACION SUBESTACIÓN EL CAÑAMO II.

Plaza de España, 6 · 41309 La Rinconada · Sevilla · T. 955 797 000 · F. 955 797 187 · info@aytolarinconada.es · www.larinconada.es

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

ayuntamiento de la rinconada

En La Rinconada, a 30 de junio de 2.022.

REUNIDOS

Don JAVIER FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS TORRES, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de la Rinconada (Sevilla), asistido por Don Moisés Roncero Vilarrubí, Secretario de la corporación.

Don JOSÉ LÓPEZ GONZÁLEZ, con D.N.I. 28929875-S, con domicilio en c/ Benito Pérez Galdós, núm. 9, de San José de La Rinconada – CP 41300.

INTERVIENEN

Primero. - Don Javier Fernández de los Ríos Torres, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de la Rinconada (Sevilla).

Segundo. - Don José López González, en nombre y representación de "SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004, S.L.", con CIF B91392589, domiciliada en c/ Rosa Chacel, núm. 49 de La Rinconada CP 41309, cargo que ostenta en virtud de escritura pública firmada el día 4 de diciembre de 2015, en la Notaría de D. Antonio García Morales, de Alcalá del Río (Sevilla), con número de protocolo 2.236, como propietaria del Sector SUNC/SC/R1 SUR PIONNER.

Las partes, reconocen tener plena capacidad jurídica y de obrar en función de la representación que ostentan y que declaran vigente a día de hoy.

ANTECEDENTES:

PRIMERO. – El Ayuntamiento de La Rinconada, en sesión plenaria celebrada el día 15 de noviembre de 2021, aceptó la PROPUESTA DE LA ENTIDAD E-DISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.U., PARA SUSCRIPCIÓN DE CONVENIO MARCO, PARA EL ACCESO Y CONEXIÓN A LAS REDES DE TRANSPORTE Y

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

ayuntamiento de la rinconada

DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, PARA ATENDER LA DEMANDA DE CONSUMO DE FUTUROS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE LA RINCONADA.

Se acompaña como ANEXO I Certificación del acuerdo plenario.

SEGUNDO. - Con Registro de Entrada núm. 26.401/2021, de 16 de diciembre de 2021, E-DISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.U., (en adelante E-Distribución) emitió permisos de acceso y conexión a la red de distribución, de acuerdo con la propuesta previa y las condiciones aceptadas por el Ayuntamiento de La Rinconada, en su pleno de 15 de noviembre de 2021, que se incluyen como anexos, de estos permisos, con las siguientes características:

Fecha de obtención de los permisos de acceso y conexión: 14/12/2021.
Capacidad de acceso: 27.042 kW (54.084 kW en BT).
Ubicación: PGOU LA RINCONADA FASE 2, LA RINCONADA (SEVILLA).
Punto de conexión: BARRA DE 15 KV DE SUBESTACIÓN CÁÑAMO.
Coordenadas UTM del punto de conexión: Huso 30, X=241108, Y=4152711.
Tensión nominal (V): 15.000.

Se acompaña como ANEXO II el documento de los permisos de acceso y conexión recibidos por el Ayuntamiento de La Rinconada con la documentación adjunta.

TERCERO. - La relación de promotores de los distintos Sectores del PGOU se recoge en el documento que se acompaña como ANEXO III, con las potencias necesarias para cada actuación y en conjunto la demanda total bruta en términos de potencia eléctrica se ha estimado en 54.084,00 Kw.

CUARTO. – Que, de lo anterior se concluye la necesidad de ampliar la subestación existente en el CÁÑAMO II, con las características y capacidades reflejadas en el

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

ayuntamiento de
la rinconada

documento "PROPUESTA PREVIA DE ACCESO Y CONEXIÓN", remitido por E-Distribución al Ayuntamiento de La Rinconada,

QUINTO. – Para la ejecución de esta infraestructura eléctrica de ampliación de la Subestación existente en el Cáñamo II, el Ayuntamiento y E-distribución han acordado el cuadro de hitos que se adjunta como ANEXO IV, tanto de las actuaciones a realizar como los económicos que llevan aparejados, con el objetivo de garantizar que la potencia requerida esté disponible en el primer semestre del 2025. Para ello y dado que la carencia temporal que establece E-distribución no debe superar los 8 meses, entre la firma del Convenio Ayto - E-distribución (Hito 1) y la petición /encargo de e-distribución de los materiales principales de la obra, (Hito 3), se determina un cuadro de hitos de pago por parte de los Promotores, (ANEXO V), que posibilite el fraccionamiento del pago en 3 años que supone 4 ejercicios, resultando que al Sector SUNC/SC/R1 SUR PIONNER, que se adscribe una potencia de:

Potencia requerida	Potencia adscrita al anterior Convenio	Potencia pendiente
4.783,00 kW	0	**4.783,00 kW.**

le corresponde el siguiente cuadro de hitos de pago:

Junio de 2022	20 %	**48.551,91 €**
Julio de 2023	30 %	**72.827,86 €**
Febrero de 2024	40 %	**97.103,82 €**
Marzo de 2025	10 %	**24.275,95 €**

Estas cantidades incluyen los impuestos correspondientes y podrán verse alteradas, al alza o a la baja en función a la actualización de precios del presupuesto actual de la propuesta de acceso y conexión y ello, previamente, a la formalización del Convenio del Ayuntamiento con E-distribución que se producirá en junio de 2023.

La incidencia del precio con la que se vea afectado cada Sector será asumida por el propio Sector y repercutida en el 2º hito y sucesivos.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

ayuntamiento de la rinconada

SEXTO. – Que establece el art. 18.1.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

"***18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias***

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales: (…).

***c)** Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.*"

Que según lo estipulado en el Real Decreto 1183/2020, de 29 de diciembre, de acceso y conexión a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, el propietario deberá ejecutar a su costa, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las establecidas por la empresa distribuidora y aprobadas por la Administración competente, la infraestructura eléctrica necesaria, incluyendo la red exterior de alimentación y los refuerzos necesarios.

Así mismo, el art. 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que es obligación de los promotores soportar todos los gastos de urbanización correspondientes, entre los que se incluyen los de las infraestructuras eléctricas necesarias.

SÉPTIMO. - Que con el fin de ejecutar la ampliación de la Subestación el Cáñamo II, el promotor firmante deberá depositar las cantidades que le correspondan con carácter anticipado en el Ayuntamiento, en la forma indicada en el quinto antecedente.

Plaza de España, 6 · 41309 La Rinconada · Sevilla · T. 955 797 000 · F. 955 797 187 · info@aytolarinconada.es · www.larinconada.es

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

ayuntamiento de la rinconada

ESTIPULACIONES:

PRIMERA. – El Ayuntamiento de La Rinconada encomendará directamente a la empresa distribuidora (E-Distribuciones, Redes Digitales SLU) la ejecución de los trabajos necesarios para la ampliación de la subestación eléctrica del Cáñamo II que garanticen el suministro eléctrico al Sector SUNC/SC/R1 SUR PIONEER del PGOU de La Rinconada.

La empresa instaladora (E-Distribuciones Redes Digitales SLU), redactará los documentos técnicos necesarios para ejecutar la ampliación de la infraestructura eléctrica, gestionando las autorizaciones y legalizaciones necesarias, y ejecutará íntegramente las obras.

SEGUNDA. - Don JOSÉ LÓPEZ GONZÁLEZ, en nombre y representación de "SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004, S.L." se compromete a depositar en el Ayuntamiento de La Rinconada para su posterior entrega a E-DISTRIBUCIÓN Redes Digitales, SLU, las cantidades que le corresponda proporcionalmente en los costes de dicha instalación.

El depósito de dicha cantidad por el promotor en el Ayuntamiento, se hará de acuerdo con lo indicado en el cuadro de hitos reflejado en el antecedente quinto. Si bien, las cantidades reflejadas en el 2º y posteriores pagos (a partir de junio de 2023) se actualizarán, para lo cual se procederá a la aprobación de una ADENDA de este Convenio que incorpore la diferencia o desviación de precios, como en dicho antecedente se indica.

Cada uno de los pagos que se incluyen en este convenio se realizarán mediante transferencia bancaria a favor del Ayuntamiento de La Rinconada en la cuenta del Banco Santander identificada con el IBAN ES04 0075 3018 2606 6500 0546.

El concepto a indicar en dicha transferencia será: "**GD 18434/2022 SUC R-1 SUR PIONEER**".

Plaza de España, 6 · 41309 La Rinconada · Sevilla · T. 955 797 000 · F. 955 797 187 · info@aytolarinconada.es · www.larinconada.es

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

ayuntamiento de
la rinconada

Una vez contabilizado el depósito por los servicios municipales, se les hará llegar por vía electrónica documento justificativo del mismo.

TERCERA. – En el Convenio entre el Ayuntamiento y E-DISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L.U., se acordará que ésta no procederá a conceder puntos de enganche a ningún promotor sin el previo consentimiento expreso del Ayuntamiento, que lo otorgará una vez cumplida por el promotor sus obligaciones de pago. En el supuesto de que no se hiciera el pago de alguna de las cantidades a las que está obligado el promotor, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L.U. podrá exigirles a aquellos promotores que no suscriban el presente convenio o incumplan los pagos comprometidos, la realización de aquellas infraestructuras que precisen para satisfacer su demanda eléctrica, conforme al R.D. .183/2020, de 29 de diciembre, de acceso y conexión a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica.

CUARTA. – Salvo lo consignado para la subestación y línea de alimentación, las infraestructuras eléctricas particulares necesarias para cada uno de los sectores del PGOU objeto de este convenio, se desarrollarán en base a lo estipulado en el Capítulo 2 del TÍTULO III del R.D. 1.955/2000, no estando, por tanto, incluidas en el presente convenio.

QUINTA. – La validez de este documento y de los derechos y deberes que se derivan del mismo, estarán ligados al abono de las cantidades establecidas para cada promotor dentro de los plazos marcados.

SEXTA. – En cuanto a la eficacia y plazo de vigencia, en aplicación del art. 49.h) de la Ley 40/3015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del sector Público, se establece para el presente convenio un plazo de vigencia máximo de 4 años, sin perjuicio de

Plaza de España, 6 · 41309 La Rinconada · Sevilla · T. 955 797 000 · F. 955 797 187 · info@aytolarinconada.es · www.larinconada.es

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

ayuntamiento de
la rinconada

que pueda ser renovado por las partes.

SÉPTIMA. - Las partes abajo firmantes se comprometen a prestar la máxima colaboración con todos sus medios, tanto personales como técnicos, para la consecución de lo citado en este acuerdo.

OCTAVA. – Jurisdicción y Conflictos. Las partes, con renuncia expresa a su propio fuero, se someten para la resolución de cualquier clase de discrepancia o duda en la interpretación y ejecución del presente acuerdo a los Tribunales de Justicia de Sevilla.

Y como prueba de conformidad con lo anteriormente expuesto y estipulado, los comparecientes firman el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efectos, en lugar y fecha indicado en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de La Rinconada,
El Alcalde-Presidente,
Fdo. Javier Fernández de los Ríos Torres.

Por la Propiedad
SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004, S.L."
Fdo. Don José López González.

El Secretario General de la Corporación.
Fdo. Moisés Roncero Vilarrubí.

(Código seguro de verificación de su autenticidad al margen, en su caso).

Plaza de España, 6 · 41309 La Rinconada · Sevilla · T. 955 797 000 · F. 955 797 187 · info@aytolarinconada.es · www.larinconada.es

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE. INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

9. PLANOS

1. Planos de información

I-01 Situación y emplazamiento

I-02 Ordenación del Sector según la Modificación 12ª del PGOU de La Rinconada

I-03 Zonificación y estructura urbanística vigente

I-04 Topográfico del estado actual con sistema de referencia UTM-30/ETRS89

I-05 Topográfico del estado actual con sistema de referencia MTA

I-06 Usos, edificaciones y vegetación existentes

I-07 Infraestructuras, afecciones y servidumbres existentes

I-08 Servidumbres aeronáuticas

I-09 Fincas y propietarios incluidos en el Sector

2. Planos de ordenación

O-10 Zonificación y estructura urbanística propuesta

O-11 Unidades de ejecución, plan de etapas y fases de urbanización

O-12 Red viaria, alineaciones, rasantes y secciones tipo

O-13 Esquema de la red de saneamiento

O-14 Esquema de la red de abastecimiento de agua

O-15 Esquema de la red de eléctrica en media tensión y baja tensión

O-16 Esquema de la red de telecomunicaciones electrónicas

O-17 Imagen final no vinculante

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

Situación
Escala: 1/5.000

Emplazamiento
Escala: 1/1.500

DILIGENCIA

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

CIF: 41309/DOC2B35A6729E2FFCF488F
Firma Digitalmente: Alberto Ballesteros Rodriguez
Fecha Hora: 20-11-2023

MODIFICADO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU PARA EL SECTOR SC/R-1 "RINCONADA SUR PIONEER" EN LA RINCONADA, SEVILLA.

Situación y emplazamiento

ESTUDIO BALLESTEROS
arquitectos

Expediente: 21-875
Fecha Proy.: 21-02-2023
Fecha Refo.: 20-11-2023
Escala: 1:1.500

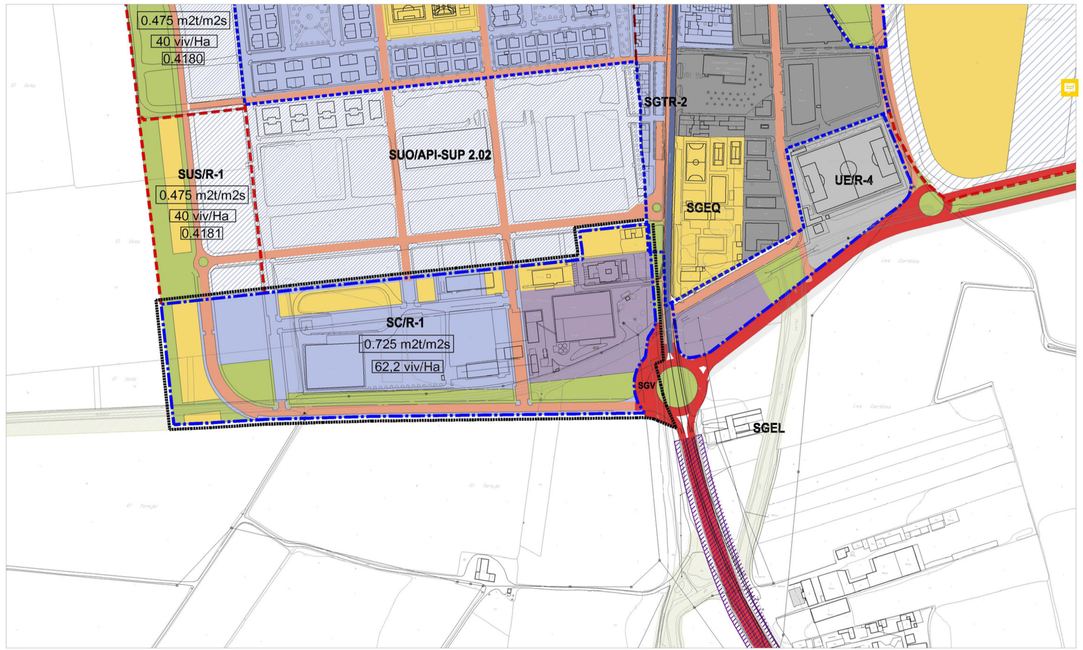
0 15 30 45

I-01

ALBERTO BALLESTEROS RODRIGUEZ
ARQUITECTO Colegiado nº 3190 C.O.A.S.
SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004 S.L.
CIF: B-91.392.589 PROMOTOR
Teléfono y fax: 95 579 88 66 e-mail: estudio@estudioballesteros.es

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Compulsa Electrónica
Sede Electrónica
www.lacarpetaciudadana.es
Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla)

NOMBRE: Moisés Romero Villambí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309/IDOC2B35A6729E2FFCF488F
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría
FECHA DE FIRMA: 06/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A9908D1D1B9B0XA6F8326F9100B6BE5457CFAD1



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE
ZONA DE RESERVA DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
ZONA DE AFECCIÓN DEL VÍAS FERROVIARIAS
RÍO GUADALQUIVIR
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES
ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

SUELO URBANO
USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO DOTACIONAL
USO INDUSTRIAL
DOTACIONAL PRIVADO
ESPACIOS LIBRES

SUELO URBANIZABLE ORDENADO
USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USO DETERMINADO NOT. PRODUCTIVOS

SISTEMAS GENERALES
SGEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGFC SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO RESGUARDADO
SGEL SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
SGAP SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES
(en suelo urbano, suelo urbanizable ordenado y sectorizado)
VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
EQUIPAMIENTOS
RED BÁSICA DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES
SUNC SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDSI PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
API ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE UNIDAD DE EJECUCIÓN
SC SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV SISTEMA GENERAL VIARIO
AVE ÁREA DE VIARIO Y ENTRONCO

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN
SJ SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R LA RINCONADA
RU RINCONADA
NW CARRETERA N-IV
UR URBANOS
LB LOS LABRADOS
UR URBANIZACIONES

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

0 10 20 30 50 100 150m

PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

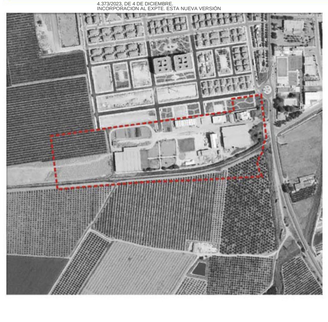
MODIFICACIÓN DÉCIMO SEGUNDA DEL PGOU 2007
Documentación modificada del sector SC/R-1
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

M-12

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
CSV:413090DC2B35A67296ZFFCF488F
Sede Electrónica: https://rinconada.lamoncloa.es/DOCarpetaCiudadano/
Código seguro de documento

NOMBRE: *Rinconada Sur. Pioneer*

4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE,
INCORPORACIÓN AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN



MEDIDAS CORRECTORAS:

Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir. Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,00 msnm, según el MTA a escala 1:10.000.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	***URBANO NO CONSOLIDADO***
Uso global	***RESIDENCIAL***

ORDENACIÓN

Superficie bruta	78.780
Superficie Edificable Total m²t	57.141

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	51.874
Aprovechamiento Medio	0,6585
Aprovechamiento Subjetivo	46.686
Area de Reparto	AR-SC/R-1
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	147
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	343
TOTAL número de viviendas:	***490***

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención Ronda de la Rinconada

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	*Edificabilidad (m2t)*
URM-COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	36.149
URM-COLECTIVA PROTEGIDA	15.492
URM-TERCIARIO EXCLUSIVO	5.500

DOTACIONES

Esp. Libres	*Dotaciones*	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
10.200	12.335	

DESARROLLO:

Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	
Iniciativa de Planeamiento	Privada

PROGRAMACIÓN

Sexenio	1
Prioridad	Alta

ÁMBITO:

OBJETIVOS:

1. Creación del tramo sur de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo sur del Paseo peatonal de borde de La Rinconada.
3. Sustitución de las instalaciones industriales en desuso.
4. Activación y reequipamiento comercial del sur de La Rinconada.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

En relación con el viario:

1. El vial en Ronda tendrá una sección de 1 carril por sentido, mas dos aceras de ancho mínimo 3 metros.
2. Se prolongará al menos una de las calles principales en sentido norte-sur.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

Se garantizará la continuidad del Paseo de La Rinconada.

En relación con los usos:

La altura máxima de edificación será de PB+4+ ático.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR:

OBSERVACIONES:

La Modificación del ámbito no precisa de la innovación de la ordenación pormenorizada, debiendo materializarse en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

PGOU LA RINCONADA

MODIFICADO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU PARA EL SECTOR SC/R-1 "RINCONADA SUR PIONEER" EN LA RINCONADA, SEVILLA.

Ordenación del sector según la Modificación 12ª del PGOU de 2007 de La Rinconada

ESTUDIO BALLESTEROS
arquitectos

ALBERTO BALLESTEROS RODRIGUEZ
ARQUITECTO Colegiado nº 3190 C.O.A.S.

SERVICIOS INMOBILIARIOS
INMOVA 2004 S.L.
CIF: B-91.392.589 PROMOTOR

Teléfono y fax: 95 579 88 66
e-mail: estudio@estudioballesteros.es

Expediente:	21-875
Fecha Proy.:	21-02-2023
Fecha Refo.:	20-11-2023
Escala:	1:1.000

0 10 20 30

I-02

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Diputación de Sevilla
www.fedesevilla.es

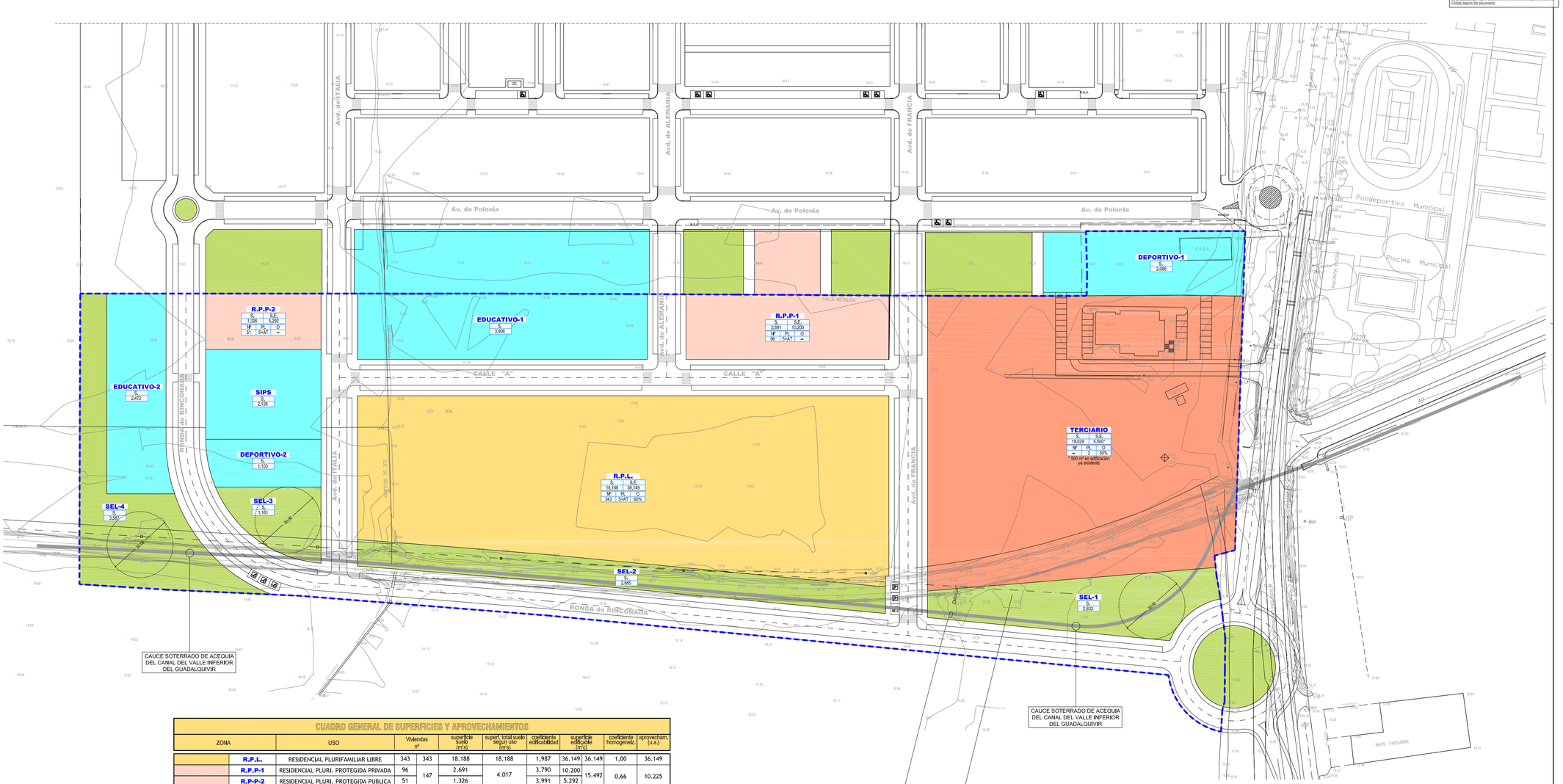
NOMBRE: Moisés Romero Villarubi
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99181D1B8902D3495B285F910088EB5457CFAD1
Firmado Digalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/DOCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 413090DC2B35A67296ZFFCF488F

DILIGENCIA

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

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano
Código seguro de documento:

4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE.
INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN



CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

ZONA		USO	Viviendas nº		superficie suelo (m²s)	superf. total suelo según uso (m²s)	coeficiente edificabilidad	superficie edificable (m²c)		coeficiente homogeneiz.	aprovecham. (u.a.)
	R.P.L.	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE	343	343	18.188	18.188	1,987	36.149	36.149	1,00	36.149
	R.P.P-1	RESIDENCIAL PLURI. PROTEGIDA PRIVADA	96	147	2.691	4.017	3,790	10.200	15.492	0,66	10.225
	R.P-P-2	RESIDENCIAL PLURI. PROTEGIDA PUBLICA	51		1.326		3,991	5.292			
	TERCIARIO	TERCIARIO EXCLUSIVO	---		18.029	18.029	0,305	5.500	5.500	1,00	5.500
	SEL-1	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	---		2.832	10.465	---	---	---	---	---
	SEL-2				2.885						
	SEL-3				1.161						
	SEL-4				3.587						
	EDUCAT-1	EDUCACIONAL	---		3.906	6.378	---	---		---	---
	EDUCAT-2				2.472						
	DEPORT-1	DEPORTIVO			2.086	3.189					
	DEPORT-2				1.103						
	SIPS	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL			2.126	2.126					
	VIARIOS	SITEMA DE VIALES	---		19.238	19.238	---	---		---	---
TOTALES			490		81.630	81.630	---	---	57.141	---	51.874

MODIFICADO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU PARA EL SECTOR SC/R-1 "RINCONADA SUR PIONEER" EN LA RINCONADA, SEVILLA.

Zonificación y estructura urbanística vigente

ESTUDIO BALLESTEROS
arquitectos

Expediente: 21-875
Fecha Proy.: 21-02-2023
Fecha Refo.: 20-11-2023
Escala: 1:1.000
0 10 20 30

ALBERTO BALLESTEROS RODRIGUEZ
ARQUITECTO Colegiado nº 3190 C.O.A.S.

SERVICIOS INMOBILIARIOS
INMOVA 2004 S.L.
CIF: B-91.392.589 PROMOTOR

Teléfono y fax: 95 579 88 66 e-mail: estudio@estudioballesteros.es

I-03

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B98002469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

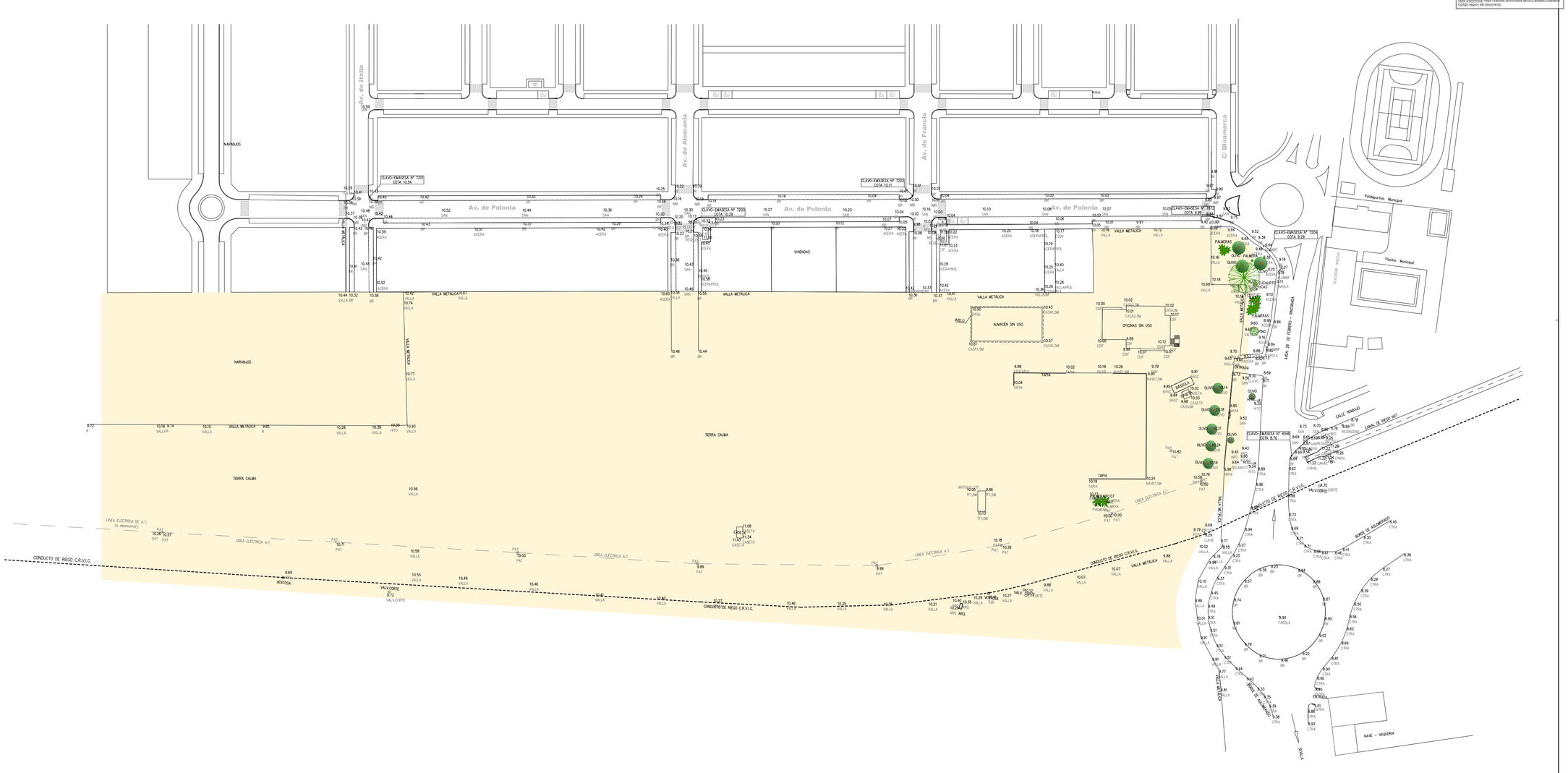
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

DILIGENCIA

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

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano
Código seguro de documento:

4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE.
INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSION



MODIFICADO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU PARA EL SECTOR SC/R-1 "RINCONADA SUR PIONEER" EN LA RINCONADA, SEVILLA.

Topográfico del estado actual
con sistema de referencia UTM-30/ETRS89

ESTUDIO BALLESTEROS
arquitectos

Expediente: 21-875
Fecha Proy.: 21-02-2023
Fecha Refo.: 20-11-2023
Escala: 1:1.000

ALBERTO BALLESTEROS RODRIGUEZ
ARQUITECTO Colegiado nº 3190 C.O.A.S.
Teléfono y fax: 95 579 88 66
e-mail: estudio@estudioballesteros.es

SERVICIOS INMOBILIARIOS
INMOVA 2004 S.L.
CIF: B-91.392.589 PROMOTOR

I-04

NOMBRE: Modelo Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99D891D1B98002469828F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

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

DILIGENCIA

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

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://rancala.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro de documento:

4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE.
INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSION

FECHA DE FIRMA:
05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO:
A99D9010.B9B0D24B9236FF91D0B6BE5457CFAD1
https://rinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F

PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Models Rocoso Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es

Av. de Italia · Av. de Alemania · Av. de Francia · C/ Dinamarca · Av. de Polonia

NARANJOS · TIERRA CALMA · VIVIENDAS · ALMACÉN SIN USO · OFICINAS SIN USO · NAVE – VAQUERA

VALLA METÁLICA · CONDUCTO DE RIEGO C.R.V.I.G. · LÍNEA ELÉCTRICA A.T. (a desmontar) · LÍNEA ELÉCTRICA A.T. · ACEQUIA

PALMERAS · OLIVO · EUCALIPTO · ACACIAS · ALMIRAS · PINO · CIPRÉS · TAMARIZ · ADELFA · CAÑA

Polideportivo Municipal · Piscina Municipal · PISCINA PROVIS. · CALLE TRABUCO · CANAL DE RIEGO N27 · ARDA. AV. DE TERRITO – RINCONADA · RONDA DE ADECUACIÓN

MODIFICADO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU PARA EL SECTOR SC/R-1 "RINCONADA SUR PIONEER" EN LA RINCONADA, SEVILLA.

Topográfico del estado actual
con sistema de referencia MTA
(mapa topográfico de Andalucía)

ESTUDIO BALLESTEROS
arquitectos

ALBERTO BALLESTEROS RODRIGUEZ
ARQUITECTO Colegiado nº 3190 C.O.A.S.

SERVICIOS INMOBILIARIOS
INMOVA 2004 S.L.
CIF: B-91.392.589 PROMOTOR

Teléfono y fax: 95 579 88 66 e-mail: estudio@estudioballesteros.es

Expediente: 21-875
Fecha Proy.: 21-02-2023
Fecha Refo.: 20-11-2023
Escala: 1:1.000
0 10 20 30

I-05

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en www.larinconada.es

DILIGENCIA

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

CSV:41309IDOC2B35A672962FFCF488F
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano
Código seguro de documento:

4.373/2023, DE 4 DE DICIEMBRE.
INCORPORACION AL EXPTE. ESTA NUEVA VERSION

CUADRO DE USOS	
ZONA	USO
	TIERRA CALMA
	CULTIVO DE NARANJOS
	EDIFICIOS EXISTENTES
	JARDINES EXISTENTES
	UBICACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANTERIORMENTE EXISTENTES (*)

(*) Se comprobará si en la actualidad existen cimentaciones donde anteriormente existieron edificaciones, y en caso afirmativo, se procederá a la retirada de éstas.

VEGETACIÓN	
	PALMERA
	OLIVO
	PINO
	EUCALIPTO
	YUCA

MODIFICADO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU PARA EL SECTOR SC/R-1 "RINCONADA SUR PIONEER" EN LA RINCONADA, SEVILLA.

Usos, edificaciones y vegetación existente

ESTUDIO BALLESTEROS
arquitectos

Expediente: 21-875
Fecha Proy.: 21-02-2023
Fecha Refo.: 20-11-2023
Escala: 1:1.000

ALBERTO BALLESTEROS RODRIGUEZ
ARQUITECTO Colegiado nº 3190 C.O.A.S.

SERVICIOS INMOBILIARIOS
INMOVA 2004 S.L.
CIF: B-91.392.589 PROMOTOR

Teléfono y fax: 95 579 88 66 e-mail: estudio@estudioballesteros.es

I-06

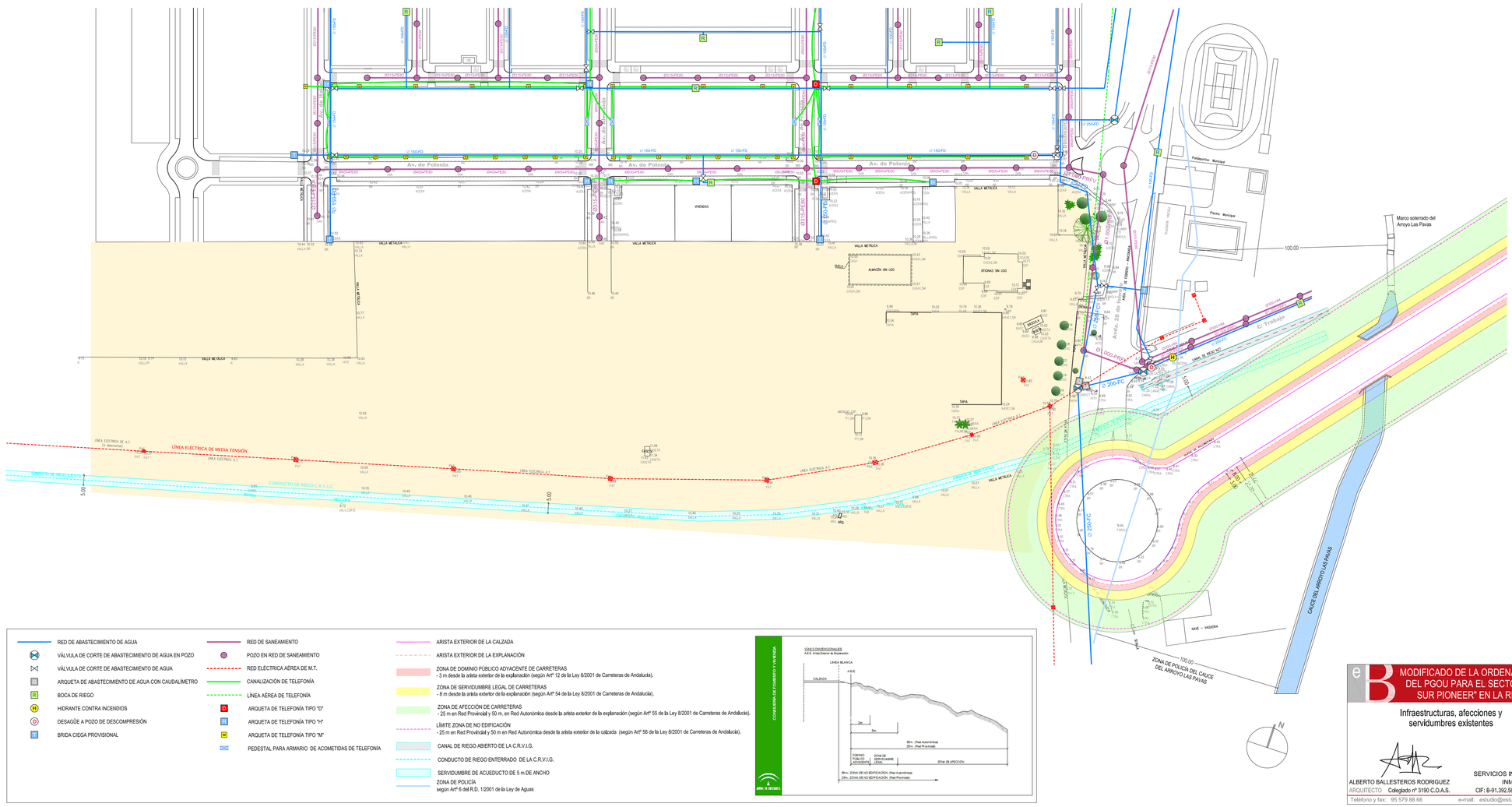
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2B35A672962FFCF488F
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 05/12/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99D801D1B98002469828F91D086BE5457CFAD1

DILIGENCIA

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

CSV:413090OOC2835A67296291FCF4B9F
Sede Electrónica. https://sedeele.tarrisonada.es/SCDcarpeta/Ciudadano/
Código seguro del documento.

4.3730023, DE 4 DE DICIEMBRE
INCORPORACIÓN AL EGPTE. ESTA NUEVA VERSIÓN



- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- VÁLVULA DE CORTE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EN POZO
- VÁLVULA DE CORTE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- ARQUETA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA CON CAUDALÍMETRO
- BOCA DE RIEGO
- HIDRANTE CONTRA INCENDIOS
- DESAGÜE A POZO DE DESCOMPRESIÓN
- BRIDA CIEGA PROVISIONAL
- RED DE SANEAMIENTO
- POZO EN RED DE SANEAMIENTO
- RED ELÉCTRICA AÉREA DE M.T.
- CANALIZACIÓN DE TELEFONÍA
- LÍNEA AÉREA DE TELEFONÍA
- ARQUETA DE TELEFONÍA TIPO "D"
- ARQUETA DE TELEFONÍA TIPO "H"
- ARQUETA DE TELEFONÍA TIPO "M"
- PEDESTAL PARA ARMARIO DE ACOMETIDAS DE TELEFONÍA
- ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA
- ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE DE CARRETERAS - 3 m desde la arista exterior de la explanación (según Artº 12 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía).
- ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CARRETERAS - 8 m desde la arista exterior de la explanación (según Artº 54 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía).
- ZONA DE AFECCIÓN DE CARRETERAS - 25 m en Red Provincial y 50 m. en Red Autonómica desde la arista exterior de la explanación (según Artº 55 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía).
- LÍMITE ZONA DE NO EDIFICACIÓN - 25 m en Red Provincial y 50 m en Red Autonómica desde la arista exterior de la calzada (según Artº 56 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía).
- CANAL DE RIEGO ABIERTO DE LA C.R.V.I.G.
- CONDUCTO DE RIEGO ENTERRADO DE LA C.R.V.I.G.
- SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO DE 5 m DE ANCHO
- ZONA DE POLICÍA según Artº 6 del R.D. 1/2001 de la Ley de Aguas

MODIFICADO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU PARA EL SECTOR SC/R-1 "RINCONADA SUR PIONEER" EN LA RINCONADA, SEVILLA.

Infraestructuras, afecciones y servidumbres existentes

ESTUDIO BALLESTEROS arquitectos

Expediente:	21-875
Fecha Proy.:	21-02-2023
Fecha Refo.:	20-11-2023
Escala:	1:1.000

0 10 20 30

ALBERTO BALLESTEROS RODRIGUEZ
ARQUITECTO Colegiado nº 3190 C.O.A.S.
SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004 S.L.
CIF: B-91.392.589 PROMOTOR
Teléfono y fax: 95 579 88 66 e-mail: estudio@estudioballesteros.es

I-07

FECHA Y HORA DEL CERTIFICADO:
HASH DEL CERTIFICADO:
PUESTO DE TRABAJO:
NOMBRE:
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/SCDcarpeta/Ciudadano - Código Seguro de Verificación: 413090OOC2835A67296291FCF4B9F

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE