DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

MLOPEZARQUITECTOS
arquitectura y urbanismo

MODIFICACIÓN Nº4 DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR SUO / SJ-1
"SAN JOSÉ NORTE" DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA

LA RINCONADA (SEVILLA) JULIO 2023

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

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

FECHA DE FIRMA:
02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

ÍNDICE

1. INICIATIVA Y ALCANCE

1.1. Iniciativa 4

1.2. Introducción. Convenio regulador para el desarrollo urbanístico 4

1.3. Naturaleza y alcance 5

1.4. Procedencia 5

1.5. Antecedentes urbanísticos. Procedimiento de Evaluación ambiental estratégica. 6

1.5.1. Antecedentes urbanísticos 6

1.5.2. Evaluación ambiental estratégica 6

1.6. Contenido documental de la Innovación Urbanística 7

2. AMBITO Y OBJETIVOS GENERALES. JUSTIFICACION Y PROCEDENCIA DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO 8

2.1. Ámbito y Objetivos Generales de la Propuesta 8

2.2. Justificación de la Conveniencia y Oportunidad de la Formulación de la Innovación. 9

3. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES. 11

3.1. Antecedentes de Legislación y Planeamiento. 11

3.1.1. Normativa Urbanística, Territorial y Ambiental 11

3.1.2. Normativas y Afecciones Sectoriales 11

3.1.3. Planeamiento Territorial Vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía 13

3.1.4. Planeamiento general vigente en La Rinconada 13

3.2. Afecciones derivadas de la Normativa Sectorial 13

3.2.1. Consideraciones generales 13

3.2.2. Categorización de las Afecciones Sectoriales en el Término Municipal 14

3.2.3. Afecciones Sectoriales sobre el ámbito de actuación y su entorno. Pronunciamiento administrativo del órgano ambiental 14

3.3. Incidencia de la Planificación Territorial y Urbanística 14

3.3.1. Incidencia del Plan de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía 14

3.3.2. Incidencia del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla 16

3.3.3. Incidencia del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla16

3.3.4. Incidencia del Planeamiento General de los Municipios Colindantes 17

3.3.5. Incidencia del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada 17

4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. JUSTIFICACIÓN DE LA OPCIÓN ELEGIDA. 18

4.1. Alternativa 0. No actuación o Mantenimiento del desarrollo vigente. 18

4.2. Alternativa 1. Modificación del P.G.O.U, estableciendo mayor número de viviendas, superando la horquilla de densidad del ± 20%. Nuevo modelo de ciudad 18

4.3. Alternativa 2. Modificación del P.G.O.U, estableciendo mayor número de viviendas unifamiliares que plurifamiliares, dentro de la horquilla de densidad del ± 20%. ALTERNATIVA ELEGIDA. 19

4.4. Justificación de la alternativa elegida 19

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D24695285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. 21

6. RECURSOS E INFRAESTRUCTURAS 27

6.1. Red de abastecimiento 27

6.2. Red de saneamiento 28

6.3. Red de distribución de energía eléctrica....28

6.4. Red de recogida de residuos sólidos urbanos....29

6.5. Red de telecomunicaciones 29

6.6. Red de alumbrado....29

7. CUMPLIMENTO DE LAS REGLAS Y CONDICIONES URBANISTICAS APLICABLES A LA INNOVACIÓN. 30

7.1. Régimen de la Innovación. Reglas para la Ordenación Urbanística. 30

7.1.1. Mejoras que la nueva ordenación supone para la población....30

7.1.2. Cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística 30

7.1.3. Estándares de ordenación 31

7.2. Efectos de la aprobación del instrumento urbanístico: Aplicabilidad General. 31

7.3. Cumplimiento de los criterios mínimos de Sostenibilidad....31

7.4. Plazos para la ejecución del planeamiento. Fases de urbanización. 33

8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES AMBIENTALES RECOGIDAS EN EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO....34

8.1. Sentido del Informe Ambiental Estratégico....34

8.2. Consideraciones contenidas en el Informe Ambiental Estratégico....34

8.2.1. Consideraciones en materia de vías pecuarias 34

8.2.2. Consideraciones en materia de ordenación del territorio 35

8.2.3. Consideraciones en materia de aguas....35

8.2.4. Consideraciones en materia de Gestión del Medio Natural....36

8.2.5. Consideraciones en materia de Espacios Naturales Protegidos....36

8.3. Medidas preventivas, correctoras y de control ambiental....36

8.3.1. Medidas preventivas para la protección de la atmósfera....36

8.3.2. Medidas preventivas y correctoras para la protección del suelo. 37

8.3.3. Medidas dirigidas a la prevención de riesgo de incendios:....37

8.3.4. Medidas dirigidas a la prevención de riesgos de inundación:....37

8.3.5. Medidas preventivas para la protección del medio hídricos: 37

8.3.6. Medidas preventivas dirigidas a la protección de flora y fauna. 38

8.3.7. Medidas dirigidas a la protección de vías pecuarias 38

8.3.8. Medidas relativas a la gestión de residuos 38

8.3.9. Medidas relativas a la protección del paisaje....39

8.4. Plan de Control y Programa de Vigilancia Ambiental 39

9. VALORACION DE IMPACTO EN SALUD 40

9.1. Descripción de la actuación. 40

9.2. Caracterización de la población y su entorno. 42

9.3. Identificación de los impactos en los determinantes....45

9.4. Relevancia de los impactos. Conclusiones. 47

10. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO 49

10.1. Justificación legal 49

10.2. Descripción del alcance 49

10.3. Estimación de Costes....49

10.4. Viabilidad Económica 50

11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA....51

11.1. Justificación legal 51

11.2. Impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas 51

11.3. Determinación de los ingresos que devienen de la actuación....52

11.4. Conclusión. El balance económico 52

12. IMPACTO DE GÉNERO 53

13. FOMENTO A LA PARTICIPACIÓN....54

13.1. Marco normativo....54

13.2. Información Pública y Publicidad. Medidas de Fomento de la Participación....55

II. PLANOS

III. ORDENANZAS REGULADORAS.

IV RESUMEN EJECUTIVO

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA: sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

I. 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: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CPCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

1. INICIATIVA Y ALCANCE

1.1. Iniciativa

La presente Modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada del sector SUO/SJ-1 “San José Norte”, así como de la documentación de naturaleza ambiental a la que está sometida esta innovación, se redacta por iniciativa de la sociedad mercantil; y es promovida e impulsada por el propio Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada.

El presente documento es redactado la Sociedad Proyectista MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P., con CIF: B-90425349 y Nº Col. SP-0188 del COAS, y con domicilio en C/ Cultura nº 25B-Local, C.P. 41300 de San José de La Rinconada (Sevilla).

El equipo redactor del mismo está formado por los arquitectos D. Manuel López Sánchez, Arquitecto Nº Col. 4754 COAS, D. José Carlos Oliva Gómez, Arquitecto Nº Col. 5278 COAS y D. Jorge Rafael Ramos Hernández, Arquitecto Nº Col. 5831 COAS.

1.2. Introducción. Convenio regulador para el desarrollo urbanístico

El presente documento de innovación del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada se enmarca en el Convenio de Planeamiento suscrito entre el Ayuntamiento de La Rinconada y la empresa mercantil **HOGARTEC INVERSIONES S.L.,** aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2021, publicado en el BOP núm. 70, de 26 de marzo de 2022.

El citado convenio tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar, en el marco de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (en adelante LOUA), la modificación no estructural del PGOU del año 2007 en lo referente al SECTOR SUO/SJ-1 “SAN JOSÉ NORTE”.

Los objetivos pretendidos en el Convenio no son otros que dar respuesta, por parte de la administración a lo que la sociedad actualmente demanda, modificando las determinaciones de ordenación pormenorizadas del sector, en coherencia con lo ya ejecutado y consolidado en el sector, y por tanto, con el modelo de ciudad establecido por el PGOU.

Se pretende una reducción de la densidad de viviendas, dentro del rango de “*más de 30 y hasta 50 vivienda por hectáreas*” establecidos en la LOUA, pasando de la densidad actual de 40 viviendas por hectárea, a unas 36 viviendas por hectárea.

Además, dado que no existen reservas de suelo para su puesta en carga inmediata, se hace necesario acometer estos cambios con celeridad y desbloquear la situación actual de estos suelos. Por estas razones, otro de los objetivos a abordar, recogidos en el Convenio, es dotar

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

de mayor flexibilidad al sector, en cuanto a su desarrollo, de forma que pueda adaptarse fácilmente a las demandas actuales y futuras, así como establecer un nuevo plan de etapas, adaptado a la nueva ordenación propuesta y a unos plazos de desarrollos más realistas en el

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
INICIALMENTE
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria
28 de julio de 2023
41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Este nuevo Convenio queda sin efecto, tanto el Convenio Urbanístico de 18 de octubre de 2005 firmado entre el Ayuntamiento de La Rinconada y el anterior propietario de los terrenos, como sus posteriores novaciones.

1.3. Naturaleza y alcance

Puesto que con fecha de 16 de diciembre de 2021 se solicitó por parte del Ayuntamiento de La Rinconada ante el *Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible de la Junta de Andalucía*, la admisión a trámite de Evaluación Ambiental Simplificada de la presente modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada del sector SUO/SJ-1, siendo esta fecha anterior al 23 de diciembre de 2021, fecha de entrada en vigor de la LISTA, **la presente innovación del PGOU de La Rinconada se realiza en el marco la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía***, en virtud de la *Disposición Transitoria 3ª de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para sostenibilidad del territorio de Andalucía* por el que se regula los planes e instrumentos en tramitación a la entrada en vigor de la misma, que establece que:

> *1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.*

Según el artículo 36 de la LOUA, relativo al régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su **revisión o modificación**.

La presente innovación del PGOU de La Rinconada deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulado para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

La normativa urbanística del Plan General recoge en el artículo 1.3 las consideraciones respecto de sus innovaciones, alineándose en su concepción a la LOUA.

> ***Artículo 1.3. Innovaciones del Plan General.***
> *1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos por la LOUA.*
> *2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.*
> *…*

1.4. Procedencia

Los artículos 37 y 38 de la LOUA identifican y regulan los procedimientos de revisión y de modificación de los instrumentos de planeamiento. La ley entiende que revisión de un instrumento de planeamiento es la *"la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística"*.

La innovación que en este caso se pretende realizar **no afectará a la ordenación estructural de planeamiento general vigente** y sus efectos no suponen una alteración integral ni sustancial de la ordenación del PGOU de La Rinconada.

Los objetivos que se persiguen con el presente documento de innovación son puntuales y localizados y no suponen una revisión del modelo urbano-territorial contemplado en el planeamiento general del municipio. En definitiva, cabe entender la presente innovación sujeta al régimen de una simple **modificación del instrumento de planeamiento vigente**. En este sentido, el artículo 38.3 establece que la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Se consideran aquí igualmente fundamentales las especificaciones del Reglamente de Planeamiento, aplicable con carácter supletorio en virtud de la D.T. 9ª de la LOUA, especialmente su artículo 154 y siguientes.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Por otra parte, la normativa urbanística del Plan General recoge también en el artículo 1.3 las consideraciones respecto a sus modificaciones, alineándose en su concepción con la LOUA.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
...
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

Artículo 1.3. Innovaciones del Plan General.

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023
CSV: 41309DOC2CADFCB48BEF1E1488C

4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan.

...

1.5. Antecedentes urbanísticos. Procedimiento de Evaluación ambiental estratégica.

1.5.1. Antecedentes urbanísticos

El sector SUO/SJ-1 "San José Norte" fue objeto de desarrollo mediante el propio Plan General de Ordenación Urbanística de la Rinconada, el cual estableció su ordenación pormenorizada al objeto de obtener la clasificación de suelo urbanizable ordenado a la aprobación del mismo.

Por tanto, el sector está ordenado por el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, aprobado definitivamente por la Junta de Andalucía, en fecha 29 de Julio de 2007 y cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Rinconada el 17 de Septiembre de 2007, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) n. º 46, de 6 de marzo de 2008.

El sector SUO SJ-1 cuenta con ordenación pormenorizada, y con Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad. Tanto la ordenación pormenorizada como el Proyecto de Reparcelación han sido objeto de tres modificaciones desde su ordenación inicial. La primera Modificación nº 1 fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 23 de mayo de 2013; la Modificación nº 2 fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 29 de diciembre de 2016; y la modificación nº 3 fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión de 15 de marzo de 2019.

Con la modificación nº 1 se estableció la ejecución del sector en 4 fases, estando **ejecutada** solamente la **fase 1**, la cual se encuentra con la urbanización terminada y recepcionada, en una superficie de **147.761 m²**. Durante los últimos años se ha acelerado el ritmo de ejecución de las viviendas en dicha zona, encontrándose finalizadas o en construcción la mayoría de las viviendas unifamiliares de renta libre, la totalidad de las viviendas de protección pública de la fase 1, e iniciadas las obras de la manzana de viviendas plurifamiliares previstas, por lo que se puede concluir que su grado de consolidación es alto.

Actualmente queda pendiente de ejecución las fases 2, 3 y 4, lo que supone una **superficie pendiente de urbanización de 261.468 m²**, superficie esta, objeto principal del presente documento.

Los viarios estructurantes principales del sector se encuentran parcialmente ejecutados, habiendo sido interrumpidos en el límite de la primera fase, estando por tanto pendiente la conexión de los mismos con la carretera A-8004 y con la ronda proyectada en el límite norte del ámbito, que conectará con la glorieta del ramal de la Autovía de Acceso Norte.

La siguiente ortofoto aérea de fecha reciente muestra el estado de urbanización y consolidación de los terrenos del sector SUO SJ-1.

1.5.2. Evaluación ambiental estratégica

Por la naturaleza de la ordenación propuesta, el presente instrumento de planeamiento urbanístico requiere de evaluación ambiental estratégica simplificada, por lo que como ya se ha comentado anteriormente, el 16 de diciembre de 2021 se solicitó por parte del Ayuntamiento de La Rinconada ante el *Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía*, la admisión a trámite de Evaluación Ambiental Simplificada, presentándose un Avance de la modificación, conteniendo una propuesta previa de la innovación (Borrador del Plan) y del Documento Ambiental Estratégico conteniendo el estudio específico de las afecciones ambientales que generará la actuación urbanística, de forma que sea posibilite la evaluación ambiental estratégica de la innovación urbanística.

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D24692285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Tras el correspondiente estudio y control por parte de los organismos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados por la innovación, el órgano ambiental vino a emitir el 22 de marzo de 2023 Informe Ambiental Estratégico, por lo que la documentación que integra el presente documento de innovación urbanística responde a los requerimientos simultáneos, tanto urbanísticos como ambientales, propios de este momento del procedimiento

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA: Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
Sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

El detalle de la evaluación ambiental realizada, así como la integración de las consideraciones técnicas impuestas se detalla en el *apartado 8 "Justificación del cumplimiento de las determinaciones ambientales recogidas en el Informe Ambiental Estratégico"* del presente documento.

1.6. Contenido documental de la Innovación Urbanística

Conforme a la LOUA, el contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

La propia LOUA establece en su artículo 19.4 que la estructura documental de los diferentes instrumentos de planeamiento se precisará reglamentariamente; sin embargo, al no llegarse a acometer nunca dicho reglamento de desarrollo de la LOUA, esta innovación se ajusta al contenido documental mínimo establecido en el artículo 19 de la LOUA. En cumplimiento de este precepto legal, el documento urbanístico de la innovación contará, al menos, con la siguiente estructura documental:

- Documento I: Memoria
- Documento II: Planos
- Documento III: Ordenanzas Reguladoras (Texto Refundido)
- Documento IV: Resumen ejecutivo

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

2. AMBITO Y OBJETIVOS GENERALES. JUSTIFICACION Y PROCEDENCIA DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

2.1. Ámbito y Objetivos Generales de la Propuesta

Como se ha expuesto, esta modificación puntual de la ordenación pormenorizada del sector SUO/SJ-1 tiene su origen en el cumplimiento del convenio urbanístico, en virtud del cual se acuerda dotar de mayor flexibilidad y versatilidad a la ordenación pendiente de ejecutar del sector, de forma que se puedan adaptar fácilmente a las variaciones de demandas del mercado, así como abordar un nuevo plan de etapas para el sector, adaptado a la nueva ordenación propuesta y a unos plazos de desarrollos más realistas en el tiempo.

El ámbito afectado por esta innovación de planeamiento se ciñe al sector SUO/SJ-1 del PGOU de La Rinconada en general, que tal y como se recoge en el apartado 1.5.1 de la memoria de ordenación pormenorizada del sector incluida como anexo en la documentación del PGOU, se trata de un sector irregular, con una superficie de 409.658 m^2, definido por los siguientes límites:

- Al Norte, suelos no urbanizables.
- Al Sur, sectores ZR1 y ZR2 residencial totalmente consolidados.
- Al Este, sector SUnS-6 de suelo urbanizable no sectorizado.
- Al Oeste, carretera A-3103 San José de la Rinconada-Brenes.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Más específicamente, la presente modificación de la ordenación se centra en las zonas del mismo pendiente de urbanizar, correspondiente a las fases 2, 3, y 4.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA: Sede Electrónica: carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
41309IDOC2CADFCB4BBEF1E1488C

INICIATIVA Se aprovecha la presente innovación para realizar un levantamiento del sector, mediante coordenadas georreferenciadas en sistema UTM ETRS89, para definir correctamente el perímetro del sector, lo que ha arrojado que la superficie real del mismo es de 409.229 m^2, ya que se deja fuera del sector el tramo de la Vía Pecuaria "Cordel de Brenes" delimitada por las coordenadas de la Resolución de 17 de noviembre de 2008, ya que estos suelos de domino público no han sido nunca parte del sector, y por lo tanto no son objeto de desarrollo urbanístico.

Por otra parte, como se recoge en el convenio urbanístico firmado, tras la experiencia de las muchas modificaciones que el planeamiento del sector ha sufrido para la materialización de la fase 1, se pretende acometer ahora una reestructuración de la ordenación pormenorizada las zonas sin urbanizar, a bajo la premisa de una ordenación similar a la existente, aunque dotándolas de mayor flexibilidad y versatilidad a la nueva ordenación, de forma que se puedan adaptar fácilmente a las variaciones de demandas del mercado.

Se proponen ahora grandes manzanas de uso residencial, que sean versátiles en cuanto su desarrollo y puesta en carga, de forma que sean capaces de adaptarse a las demandas actuales o futuras mediante un simple trámite de Estudio de Detalle, y sin necesidad de tramitar modificaciones de planeamiento de mayor calado, donde se fijarían nuevas calles, si así fuera necesario, así como las alineaciones, rasantes y volumetría.

2.2. Justificación de la Conveniencia y Oportunidad de la Formulación de la Innovación.

El Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 20 de abril de 2007, con documentación complementaria aprobada por el mismo órgano colegiado en su sesión de fecha 29 de mayo de 2007. Asimismo, este pronunciamiento de aprobación definitiva ordenaba la publicación de las normas urbanísticas del Plan General, acto indispensable para su entrada en vigor. En este sentido, la vigencia del Plan General de La Rinconada se considera desde el 6 de marzo de 2008, dada la publicación de dichas normas urbanísticas en el BOJA núm. 6 de esa fecha.

Desde entonces, el municipio de La Rinconada ha contado con una prolija actividad urbanística. Prueba de ello es al abultado número de instrumentos de planeamiento concluidos a partir del Plan General.

- *La Modificación nº 12 y las Modificaciones nº 2, nº 3, nº 4, nº 5, nº 7, nº 13, nº 15 y nº 16, aprobadas definitivamente el 8 de febrero de 2013 mediante Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y publicadas en el BOJA nº 55 y 56, de 20 y 21 de marzo de 2013, respectivamente.*
- *Las Modificaciones nº 1, nº 6, nº 11, nº 14, nº 17 y nº 18, aprobadas definitivamente el 15 de marzo de 2012 por el Ayuntamiento Pleno y publicadas en el BOP Sevilla nº 114 de 18 mayo de 2012.*
- *La Modificación nº 1 de la nº 13, aprobada el 18 de septiembre de 2015 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y publicadas en el BOJA nº 212, de 30 de octubre de 2015.*
- *La Modificación nº 19, aprobada definitivamente el 11 de enero de 2016 por el Ayuntamiento Pleno y publicada en el BOP Sevilla nº 94 de 25 de abril de 2016.*
- *La Modificación estructural nº 20, aprobada definitivamente el 26 de octubre de 2018 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y publicadas en el BOJA nº 232, de 30 de noviembre de 2018.*
- *La Modificación no estructural nº 21, aprobada definitivamente el 7 de mayo de 2018 por el Pleno del Ayuntamiento.*
- *Segundo texto refundido, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión celebrada el 30 de abril de 2019 y publicada en el BOP Sevilla nº 247 de 24 de octubre de 2019.*
- *La Modificación no estructural nº 23, aprobada definitivamente el 26 de junio de 2020 por el Ayuntamiento Pleno y publicada en el BOP Sevilla nº 203 de 1 de septiembre de 2020.*
- *La Modificación no estructural nº 25, aprobada definitivamente el 16 de septiembre de 2019 por el Pleno del Ayuntamiento, y publicada en el BOP Sevilla nº 245 de 22 de octubre de 2019.*
- *La Modificación estructural nº 24, adaptado a la sentencia de 07/06/2021 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, aprobada definitivamente el 31 de marzo de 2022 por la CTOTU de Sevilla, y publicada en el BOJA nº 094 de 19 de mayo de 2022.*
- *La Modificación no estructural nº 27, aprobada definitivamente el 15 de julio de 2022 por el Pleno del Ayuntamiento, y publicada en el BOP Sevilla nº 197 de 26 de agosto de 2022.*
- *La Modificación no estructural nº 29, aprobada definitivamente el 17 de abril de 2023 por el Pleno del Ayuntamiento, y publicada en el BOP Sevilla nº 103 de 08 de mayo de 2023.*

La tramitación de una nueva innovación de planeamiento general que de cauce a las nuevas previsiones descritas en el convenio de planeamiento suscrito entre el Ayuntamiento de La Rinconada y HOGARTEC INVERSIONES, S.L. entra por tanto dentro de la dinámica urbanística habitual de este municipio.

Es por tanto, a raíz de este convenio suscrito, que **surge la oportunidad y la obligación de modificar las determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada** de este sector que permitan el desbloqueo de estos suelos, cuyo desarrollo se encontraba completamente paralizado desde la recepción de la fase 1, habiéndose incluso iniciado un expediente de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos.

Indudablemente, la sinergia que genera el cambio de la propiedad de los terrenos, y de su interés en desarrollar estos suelos, en base a la nueva ordenación pormenorizada que se plantea, justifican la conveniencia y necesidad de ser de esta innovación del PGOU.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB4BBEF1E1488C

Atendiendo a las circunstancias aquí descritas y el objeto del instrumento de planeamiento, la modificación de la ordenación pormenorizada puede hacerse mediante una innovación [LOUA, art. 36] que tiene el carácter limitado de modificación [LOUA, art. 37]. La innovación que en este caso se pretende realizar **no afectará a la ordenación estructural del Plan General vigente** y sus efectos no suponen una alteración integral ni sustancial de la ordenación del mismo. La modificación por ceñirse en la transformación del uso pormenorizado del ámbito del sector SUO/SJ-1 tiende a ser una innovación de carácter simplificado.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA: INICIAL
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión ordinaria 28 de julio de 2023
41309IDOC2CADFCBA4BEF1E1488C

JUSTIFICACIÓN DE LA LEGITIMIDAD DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA

El *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*, recoge dentro de su articulado un capítulo (Capítulo I) dedicado al estatuto básico del ciudadano, donde concretamente en su artículo 5 Derechos del ciudadano, apartado e), se establece que todos los ciudadanos tienen derecho a "*Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.*"

En base a ello, y en la misma línea, la LOUA recoge y desarrolla en parte de su articulado, dichos derechos de los ciudadanos, concretamente en sus artículos 5 y 6, donde se establece que:

> *"…Las Administraciones con competencia en materia de ordenación urbanística tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en esta Ley…",*

así como que:

> *"…La ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística en las formas que se habiliten al efecto…"*

También se recoge en la LOUA, en su Capítulo IV La elaboración y aprobación y sus efectos, la vigencia y la innovación de los instrumentos de planeamiento, en su artículo 26 Formulación de los instrumentos de planeamiento, que:

> *"…*
> *Los órganos y las entidades administrativas gestores de intereses públicos y los particulares prestarán su colaboración a la redacción de los instrumentos de planeamiento y, a estos efectos, facilitarán a los encargados de la misma los documentos e información necesarios.*
> *…"*

Al igual que en el *artículo 32 Tramitación de los instrumentos de planeamiento,* donde la LOUA establece las reglas de procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, se especifica que la iniciación del procedimiento corresponderá "*En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, sólo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada."*

Es por ello que, aunque el ejercicio de la potestad del planeamiento le corresponda a la administración municipal, queda claro que dicha potestad es compatible con el derecho de la iniciativa privada, por parte de los ciudadanos, al instar a la administración competente a ejercerla y a obtener respuesta motivada de ello por parte de la administración.

En este sentido, se considera legitimada la iniciativa de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, por parte HOGARTEC INVERSIONES, S.L., como propietarios de los suelos pendiente de urbanización del sector SUO/SJ-1, así como en virtud del Convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de La Rinconada para la presente modificación del PGOU, donde se establece el régimen de colaboración entre las partes para posibilitar el desarrollo del Sector SUO/SJ-1 "San José Norte" PGOU de La Rinconada.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCBA4BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

3. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

3.1. Antecedentes de Legislación y Planeamiento.

3.1.1. Normativa Urbanística, Territorial y Ambiental

Legislación Territorial

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía [BOJA núm. 8, de 22/01/1994].

Legislación Urbanística

- 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 [BOE núm. 261, de 31/10/2015].
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía [BOJA núm. 233, de 03/12/2021].
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía [BOJA núm. 154, de 31/12/2002].

Legislación en Materia de Vivienda

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo [BOJA núm. 227, de 21/11/2005].

Legislación Ambiental

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental [BOE núm. 296, de 11/12/2013].
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental [BOJA núm. 143, de 20/07/2007].

Legislación en Materia de Salud Pública

- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía [BOJA núm. 255, de 31/12/2011].

3.1.2. Normativas y Afecciones Sectoriales

Dominio Público Hidráulico

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental,

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

FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica www.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Dominio Público Marítimo-Terrestre

- Ley 22/1988, 28 julio, de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Dominio Público Pecuario

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias [BOE núm. 71, de 24/03/1995].
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía [BOJA núm. 87, de 4/8/1998].
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Orden Ministerial de fecha 31 enero de 1936 por la que se aprueba el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de La Rinconada.

Montes Públicos

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes [BOE núm. 280, de 22/11/2003].
- Orden de 21 de mayo de 2015, por la que se actualiza la relación de Montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía y se corrigen datos en la relación publicada mediante Orden de 23 de febrero de 2012 de la Consejería de Medio Ambiente [BOJA núm. 100, de 27/mayo/2015].

Zonas de Especial Conservación

- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres [DOCE núm. 206, de 22 de julio de 1992].
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad [BOE núm. 299, de 14/12/2007].

Carreteras

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras
- Disposición Adicional Novena de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.
- Acuerdos del Consejo de Gobierno de 6 de septiembre de 2005 y de 25 de julio de 2006 por el que se aprobó la Red Autonómica de Carreteras y la Red Provincial de Carreteras, respectivamente, a Integrar en el Catálogo de Carreteras de Andalucía.

Ferrocarriles

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario [BOE núm. 234, de 30/09/2015].
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Aeropuertos

- Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.
- Orden de 23 de julio de 2001 por la que se aprueba el Plan Director del aeropuerto de Sevilla.
- Real Decreto 764/2017 de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Afecciones Acústicas

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea [por establecimiento de servidumbres acústicas en razón de la navegación aérea].
- Real Decreto 53/2018, de 2 de febrero, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto de Sevilla.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Afecciones Lumínicas

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

- Resolución de 25 de enero de 2012, de la Dirección General de Cambio Climático y Medio Ambiente Urbano, en la que se declaran las zonas E1 y puntos de referencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE FECHA
Sede Electrónica: https://sede.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Redes Eléctricas

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

Patrimonio Histórico

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Salud y Policía Sanitaria Mortuoria

- Decreto 62/2012, de 13 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3.1.3. Planeamiento Territorial Vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía [POTA]

- Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía [BOJA núm. 136, de 17/07/2006].
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación [BOJA núm. 250, de 29 de diciembre de 2006].

Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla [PEPMFC_Sevilla]

- Resolución de 7 de julio de 1986, de aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla [BOJA núm. 75, de 1/8/1986].
- Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla [BOJA núm. 70, de 10/04/2007].

3.1.4. Planeamiento general vigente en La Rinconada

Figura	Aprobación
Plan General de Ordenación Urbanística	20/04/2007
Plan General de Ordenación Urbanística [ADAPTACIÓN AL POTAUS.- ANULADO POR SENTENCIA DEL TSJA DE 07/06/2021]	- - -
Plan General de Ordenación Urbanística [2º Texto Refundido]	30/04/2019
Modificaciones Núm 1, 6, 11, 14, 17 y 18 del PGOU.	15/03/2012
Modificaciones Núm, 2, 3, 4, 5, 7, 13, 15 y 16 del PGOU.	08/02/2013
Modificación Núm 12 del PGOU.	08/02/2013
Modificación Núm 1 de la modificación estructural 13 del PGOU.	18/09/2015
SUO/SJ-1 "SAN JOSE NORTE". Modificación Nº 1	23/05/2013
Modificación no estructural Nº 19 del PGOU.	11/01/2016
SUO/SJ-1 "SAN JOSE NORTE". Modificación Nº 2	29/12/2016
Modificación no estructural nº 21 del PGOU.	07/05/2018
Modificación estructural nº 20 del PGOU.	26/10/2018
SUO/SJ-1 "SAN JOSE NORTE". Modificación Nº 3	15/03/2019
Modificación no estructural nº 22 del PGOU.	22/07/2019
Modificación no estructural nº 25 del PGOU.	16/09/2019
Modificación no estructural nº 23 del PGOU.	26/06/2020
Modificación estructural nº 24 del PGOU.	31/03/2022
Modificación no estructural nº 27 del PGOU.	15/07/2022
Modificación no estructural nº 29 del PGOU.	17/04/2023
"SANTA CECILIA 2"	10/06/2005
UUI-1 "SURESTE" Plan de Sectorización SUNS-1 "Pago De Enmedio".	26/06/2014
Modificación Núm. 3 del Plan de Sectorización UUI-1 SUNS-1 "Pago De Enmedio".	27/12/2017
Modificación Núm. 2 del Plan de Sectorización UUI-1 SUNS-1 "Pago De Enmedio".	07/05/2018
Modificación Núm. 4 del Plan de Sectorización UUI-1 SUNS-1 "Pago De Enmedio".	15/02/2019

3.2. Afecciones derivadas de la Normativa Sectorial

3.2.1. Consideraciones generales

La presente innovación de planeamiento general se encuentra sometida a distintas legislaciones sectoriales, que imponen, según los elementos regulados por las mismas desplegados en el territorio, restricciones tanto en el uso y la ordenación derivadas de la regulación de zonas de protección, servidumbres, cautelares, etc. Deben considerarse las afecciones sectoriales tanto de las disposiciones vigentes como las que dimanen de proyectos (o su ejecución) o de instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

El origen de las distintas afecciones depende de la naturaleza de aquellos elementos que las generan, pudiendo agruparse en distintas categorías atendiendo a su carácter competencial (estatal, autonómico, supramunicipal…), por su distinta incidencia en función al medio al que afecta (medio urbano/suelo no urbanizable), el carácter natural o artificial del elemento que genera la afección o atendiendo a su carácter material, entre otras.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA: Sede Electrónica de www.carpeta.larinconada.es
sesión ordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

3.2.2.Categorización de las Afecciones Sectoriales en el Término Municipal

Atendiendo a la naturaleza de los elementos que generan la afección y a la aparición de éstos en el territorio del término municipal de La Rinconada, se pueden establecer las categorías siguientes:

Afección Sectorial	Tipo
Infraestructuras	Viarias
	Ferroviarias
	Aeroportuaria
	Hidráulicas
	Eléctricas
Ambientales/Naturales	Dominio Público Hidráulico
	Dominio Público Marítimo- Terrestre
	Dominio Público Pecuario
	Afecciones Acústicas
	Afecciones Lumínicas
Patrimonio Histórico	Bienes de Interés Cultural
	Bienes Pertenecientes al CGPH
	Yacimientos Arqueológicos

De todas las afecciones sectoriales que, a priori, se reconocen en el término municipal de La Rinconada, las que tienen incidencia en el núcleo de San José de la Rinconada y, más concretamente, en el entorno de análisis de los suelos que son objeto de la presente innovación son los que se expresan en los apartados siguientes.

3.2.3.Afecciones Sectoriales sobre el ámbito de actuación y su entorno. Pronunciamiento administrativo del órgano ambiental.

En la fase previa de avance urbanístico, formalizada a través del documento borrador y el documento ambiental estratégico, se vino en realizar un estudio pormenorizado de las afecciones sectoriales de carácter ambientales o que se sobre el patrimonio histórico podían derivarse de la actuación urbanística planteada, tanto en el propio ámbito como en su entorno circundante.

Se vinieron en analizar las **afecciones sectoriales de carácter ambiental** vinculadas a:

- Dominio Público Hidráulico
- Espacios Naturales Protegidos
- Afección a Vías Pecuarias

Y las **afecciones sectoriales de infraestructuras** vinculadas a:

- Ordenación del Territorio
- Afección a Carreteras

También se realizaron estudio sobre las **afecciones sectoriales de Patrimonio Histórico y Cultural** vinculadas a:

- Afección a Bienes de Interés Cultural
- Afección de Bienes pertenecientes al Catálogo General de Patrimonio Histórico

Todas ellas han sido convenientemente estudiadas por los respectivos departamentos y entes administrativos, que velan por la salvaguarda de los intereses generales dentro de la evaluación ambiental estratégica de la presente innovación, con excepción del informe solicitado al *Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda,* en cual no emitió informe relativo a sus competencias, habiéndose resuelto el procedimiento con la emisión del **informe ambiental estratégico favorable**, al considerarse que la modificación objeto del presente documento no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, estando sujeto a las condiciones particulares contenidas en el mismo.

Así, en el informe ambiental estratégico se detallan las afecciones específicas y las condiciones impuestas para la protección de los valores relevantes, indicándose expresamente en el *Capítulo 8 – "Justificación del cumplimiento de las determinaciones ambientales recogidas en el Informe Ambiental Estratégico"* del presente documento.

3.3. Incidencia de la Planificación Territorial y Urbanística

3.3.1.Incidencia del Plan de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Modelo Territorial de Andalucía – Tipos de Redes y Jerarquía de Sistema de Ciudades

Los núcleos urbanos de La Rinconada y de San José Forman parte del Sistema Polinuclear de Centros Regionales conformado en torno a la ciudad de Sevilla; además, ambos están considerados "Ciudad Media 2". El resto de los núcleos urbanos de La Rinconada no aparecen recogidos en la planimetría general del POTA.

Los centros regionales son conjuntos del ámbito urbano, afectados por procesos de naturaleza metropolitana en mayor o menor medida. Son centros regionales aquellas agrupaciones de las ciudades principales de Andalucía [capitales de provincia, así como Jerez y Algeciras] y su ámbito metropolitano.

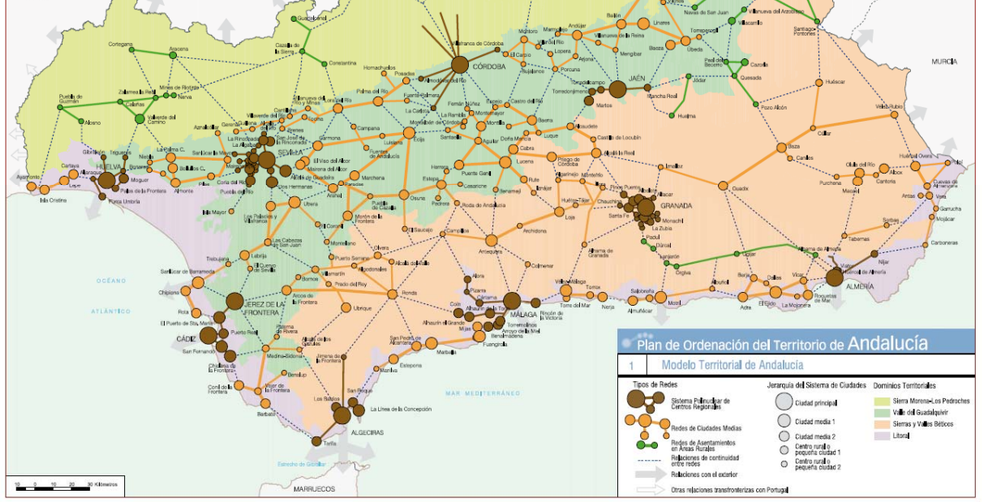
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24695285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

El POTA considera de manera flexible la delimitación de los ámbitos de los centros regionales, por lo que el propio Plan prevé la posibilidad de que a lo largo de su período de vigencia puedan incorporarse en cada uno de ellos nuevos municipios, atendiendo a las características y tendencias de cada uno.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023
CSV:41309DOC2CADFCB48BEF1E1488C



Modelo Territorial de Andalucía – Dominios Territoriales

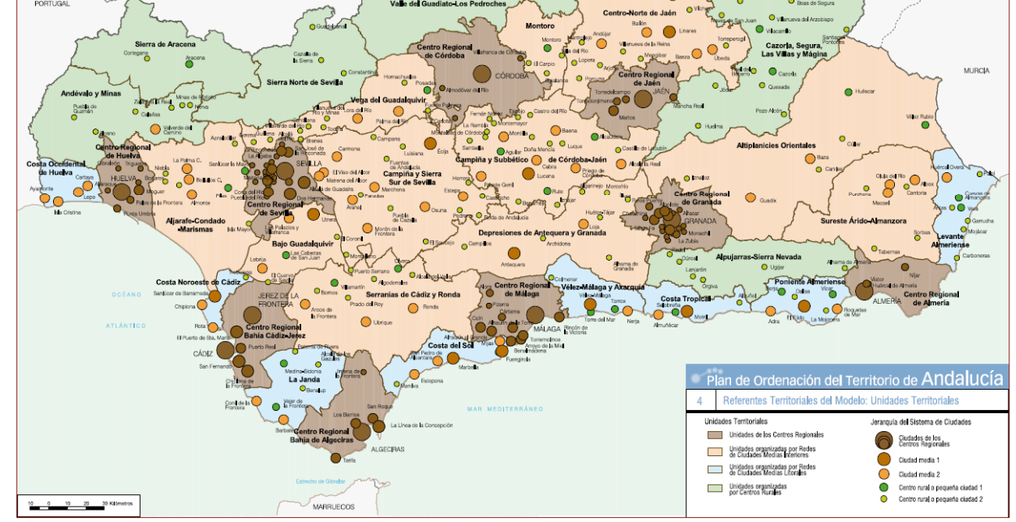
El término municipal de La Rinconada, al completo, así como el conjunto polinuclear del Centro Regional de Sevilla se encuentran en el Dominio Territorial del Valle del Guadalquivir.

Los dominios territoriales son el marco más general desde el que el POTA pretende diseñar líneas estratégicas referidas a problemas y oportunidades tales como: la ordenación de los grandes usos del suelo, las políticas ambientales en materia de paisaje, agua, suelo, lucha contra la erosión, la preservación y puesta en valor del patrimonio natural y cultural o las políticas de desarrollo rural.

Modelo Territorial de Andalucía – Unidades Territoriales

Las Unidades Territoriales responden a una consideración cruzada del conjunto de los referentes del Modelo Territorial de Andalucía [Sistema de Ciudades, Esquema Básico de Articulación Territorial y Dominios Territoriales]. Son áreas continúas definidas por su homogeneidad física y funcional, así como por presentar problemas y oportunidades comunes en materias relacionadas con el uso económico del territorio y la gestión de sus recursos patrimoniales.

El municipio de La Rinconada pertenece a la unidad territorial denominada “Centro Regional de Sevilla”, en coherencia con el sistema de Ciudades.



Sistema Intermodal de Transportes y Comunicaciones

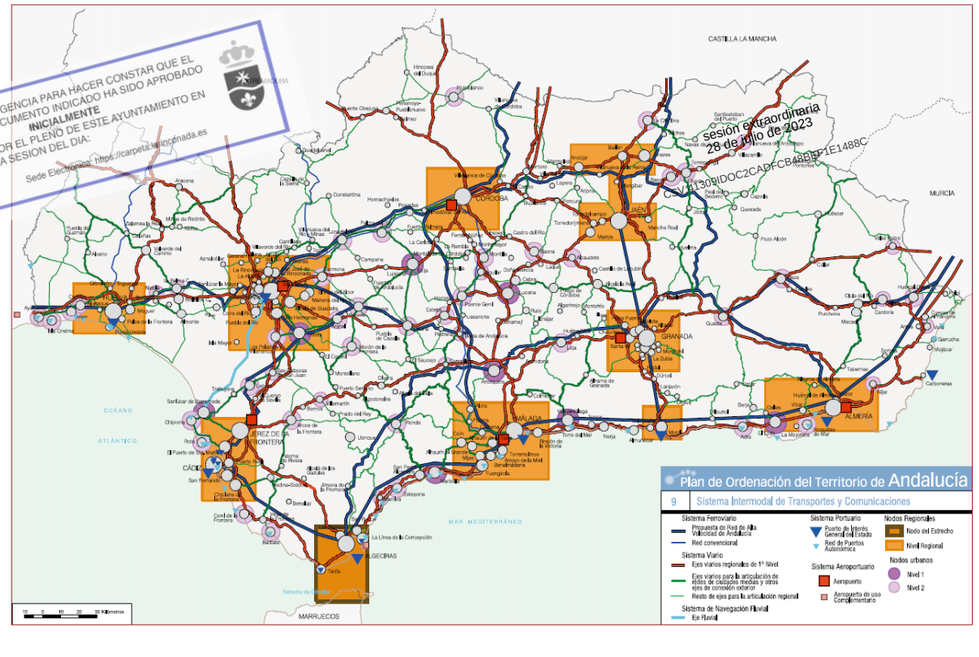
El Nodo Regional de Sevilla reúne elementos del sistema intermodal de transportes y comunicaciones de la máxima relevancia territorial, pues cuenta con aeropuerto [parcialmente, en el término municipal de La Rinconada], puertos del estado y de la red autonómica, éstos últimos apoyados en el Eje Fluvial del Guadalquivir, también de primer nivel regional.

El Sistema Ferroviario de este nodo regional está configurado tanto por la red de alta velocidad como por la red convencional; aunque las dos atraviesan el término municipal de La Rinconada, ésta última proporciona acceso a San José, donde se encuentra una estación, a escasa distancia de la ubicación de los terrenos objeto de esta innovación.

El desarrollo del Sistema Viario dotará al municipio de mayor accesibilidad cuando se complete el trazado de la SE-40, que tiene la consideración de eje viario regional de primer nivel.

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D24692885F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Conclusiones sobre el POTA

El Plan General de La Rinconada se aprobó definitivamente en 2007 y ha sido objeto sucesivas modificaciones. Toda esta tramitación administrativa ha tenido lugar con posterioridad a la entrada en vigor del POTA, de manera que todas ellas se encuentran adecuadas a este plan regional, entre ellas la ordenación pormenorizada del sector SUO/SJ-1 que es objeto de innovación del presente documento, y cuya modificación, al afectar a una escala tan local, no altera ni supone ninguna afección a sus determinaciones, sino todo lo contrario, ya que se encuadran en la línea de estas.

3.3.2. Incidencia del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla

En el término municipal de La Rinconada *"quedan sin efecto las determinaciones que… vienen contenidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla, aprobado por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes, de 7 de julio de 1986"*, como recoge la **Disposición Derogatorio Única** del *Decreto 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla y se crea su Comisión de Seguimiento*.

3.3.3. Incidencia del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) aprobado mediante Decreto de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 9 de junio de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 132, de 9 de julio de 2.009, no contempla determinaciones que deban ser observadas por la presente Modificación, en atención a su objeto y alcance.

El alcance de esta Modificación es muy limitado en sus contenidos. En ningún caso afecta a la ordenación estructural ya establecida por el Planeamiento General Vigente, por lo que no es preciso entrar a justificar el cumplimiento de las demandas que el POTAUS establece para el Planeamiento General en materia de movilidad y transporte en el planeamiento urbanístico (art. 29), determinaciones para la ordenación de nuevos crecimientos (art. 49.3), determinaciones sobre el uso residencial (art. 50), determinaciones sobre los usos terciarios (art. 53.1 y 2), infraestructuras de abastecimiento de agua (art.91), infraestructuras de depuración de aguas residuales (art. 92.3, .4 y .5), energías renovables (art. 103.1) y energía y modelo de ciudad (art. 104).

En respuesta al informe de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla, en relación a sus competencias en materia de ordenación del territorio, emitido con ocasión del trámite de evaluación ambiental simplificada a que se encuentra sometido este documento, por el que se comunica que los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia, de acuerdo con el artículo 37 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre., de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA),* se recuerda que la admisión a trámite de Evaluación Ambiental Simplificada de la presente modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada del sector SUO/SJ-1, es de fecha anterior al 23 de diciembre de 2021, fecha de entrada en vigor de la LISTA, por lo que en virtud de la *Disposición Transitoria 3ª*, **la presente innovación del PGOU de La Rinconada se realiza en el marco la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía***.

No obstante, atendiendo a la norma 81 del POTAUS, la presente innovación ha tenido en cuenta los siguientes aspectos:

• Fomento del uso y disfrute público del paisaje. Actualmente los terrenos sin urbanizar del sector carecen de valor paisajístico alguno, presentando un borde indefinido, por lo que tras el desarrollo urbanístico del sector se pondrá a disposición de la ciudadanía nuevos espacios públicos para su uso y disfrute, integrados en el paisaje urbano del núcleo urbano.

• La ordenación propuesta con la presente innovación contempla una diversidad de tipologías edificatorias, integradas de forma armónica entre ellas y con el sistema de espacios libres ajardinados del sector, que garantiza una diversidad paisajística, reconduciendo las tendencias a la uniformización.

• Se elimina el estado actual de improductividad de los terrenos pendiente de urbanización.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

• Al disminuir la densidad de vivienda, se disminuye la demanda de las infraestructuras del sector con respecto a la ordenación vigente del sector. El diseño de las redes de estas infraestructuras se realiza por viario público, por lo que se garantiza la integración de las actuaciones urbanísticas que se plantean las infraestructuras.

• De igual forma, la ordenación propuesta contribuye a la protección ambiental mediante la previsión de implantación de sistemas de drenaje sostenible y el empleo de vegetación autóctona de baja demanda hídrica que incremente las superficies con sombra de los espacios públicos al plantear una red de sistemas de espacios libres perimetral, que a su vez contribuyen a la mejora paisajística del sector, y a refrescar los vientos dominantes.

Atendiendo a la directriz 82 del POTAUS, la propuesta de ordenación se ajusta a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas de los terrenos pendientes de urbanización del sector, procurando su adaptación a su topografía, la cual es casi plana, e integrándose en la estructura de la ciudad existente.

Dado sus características intrínsecas y a su naturaleza, los suelos pendientes de urbanizar no presentan escenas de singularidad paisajísticas, ni elementos con simbolismo histórico o etnográfico que preservar. La ordenación propuesta establece un borde urbano claro, resulte mediante viales y espacios libres, y sin presentar traseras de edificaciones, que sirven a su vez como elemento de transición entre el paisaje urbano y el paisaje agrario colindante, evitando impactos paisajísticos negativos.

En conclusión se puede afirmar que la propuesta de ordenación que se plantea con la presente innovación, garantiza la integración paisajística del desarrollo urbano.

3.3.4.Incidencia del Planeamiento General de los Municipios Colindantes

Los terrenos objeto de esta innovación se sitúan en el centro del territorio municipal de La Rinconada, por lo que, por cuestiones de proximidad o contigüidad territorial física no cabe esperar ningún tipo de afectación a los mismos.

Los terrenos objeto de esta innovación es, a priori, una actuación de muy reducida dimensión en relación con las previsiones del Plan General de La Rinconada, por lo que tampoco podemos suponer una afectación o limitación de esta hacia los municipios colindantes.

3.3.5.Incidencia del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada

Los terrenos objeto de esta innovación están clasificados como suelo urbanizable ordenado, de uso global residencial, por el Plan General de La Rinconada, estableciendo el propio planeamiento general sus determinaciones de ordenación pormenorizada, las cuales quedan identificadas en la ficha de planeamiento SUO/SJ-1 “San José Norte”, y desarrolladas en el Anexo de ordenación pormenorizada SUO/SJ-1.

Aunque en un principio la determinación de la densidad de viviendas es un parámetro estructural, esta modificación se ajustaría a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, en la que se señalaba que se podrá alterar la densidad de vivienda respecto del parámetro fijado por un plan general, mientras que éste no se adapte a la Ley 2/2012, dentro de la horquilla de densidad que resulta de aplicar un ± 20% a dicha densidad global.

Manteniéndonos en las directrices del P.G.O.U, se estable una propuesta de reordenación en coherencia con lo ya ejecutado y consolidado en el sector, y por tanto con el modelo de ciudad establecido específicamente. El PGOU preveía una densidad de 40 viviendas por hectárea, lo que se corresponde con una *densidad media* al hallarse dentro del rango de “*más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea*” establecidos en la LOUA, reduciéndose ligeramente con la presente modificación, a las 36 viviendas por hectárea.

Dado que las alteraciones de densidad están dentro de la citada horquilla, solo afectaría a la ordenación pormenorizada potestativa del Plan General. Por tanto, en base a lo señalado tanto en la *Ley 2/2012*, así como lo indicado al respecto en la *Instrucción 5/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo*, se consideraría que el instrumento de planeamiento a tramitar tiene la consideración de modificación no estructural del PGOU.

Por otro lado, el artículo 10.2.A.a) de la LOUA, establece con **carácter de ordenación pormenorizada,** “…*la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural…*”, la cual es aplicable a sectores de suelo urbanizable, con carácter potestativo, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo [artículo 10.2.B.b)].

Por todo lo expuesto, se concluye que la presente innovación del PGOU de La Rinconada tiene la consideración de NO estructural.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309ID0C2CADFCB48BEF1E1488C

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. JUSTIFICACIÓN DE LA OPCIÓN ELEGIDA.

A esta modificación se ha llegado valorando las siguientes alternativas:

4.1. Alternativa 0. No actuación o Mantenimiento del desarrollo vigente.

La alternativa sería la no tramitación por parte del Ayuntamiento de La Rinconada de la Modificación Nº4 de Ordenación Pormenorizada del Sector SUO/SJ-1 “San José Norte” del P.G.O.U, dejando el desarrollo del sector tal y como se encuentra actualmente.

La experiencia de la primera fase ejecutada ya en el Sector, donde se han necesitado hasta 3 modificaciones del mismo, así como el bloqueo actual que han tenido estos suelos durante años, han puesto de manifiesto la rigidez que tiene el actual planeamiento, haciendo necesario una actuación por parte del Ayuntamiento que cambie la situación.

Máxime cuando este suelo resulta la principal reserva para su puesta en carga inmediata.

El faseado previsto, hace que esta zona quede con mayor disponibilidad, pudiendo adaptarse a las variaciones del mercado.

La no actuación por parte del Ayuntamiento eliminaría la posibilidad de desbloquear la situación, provocando más años de bloqueo con el consiguiente abandono de la superficie.

El abandono de estas zonas perimetrales del municipio, situadas en el borde urbano, la hacen un blanco fácil para su deterioro y acumulación de residuos, generando un impacto ambiental y visual considerable.

Por tanto, no se considera la alternativa 0 como viable desde el punto de vista ambiental ni económico.

4.2. Alternativa 1. Modificación del P.G.O.U, estableciendo mayor número de viviendas, superando la horquilla de densidad del ± 20%. Nuevo modelo de ciudad.

La primera de las alternativas propuestas sería aumentar el número de viviendas por hectárea, para hacer más rentable y atractivo a futuros promotores el desarrollo del suelo, y sacarlo del estado de bloqueo actual. Esto conllevaría un aumento de viviendas tanto unifamiliares como plurifamiliares.

Se pasaría por tanto de una densidad media a una densidad alta (50-70 viv/ha)

Esta modificación se ajustaría a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, en la que se señala que se podrá alterar la densidad de vivienda respecto del parámetro fijado por el plan general, mientras que éste no se adapte a la Ley 2/2012, dentro de la horquilla de densidad que resulta de aplicar un ± 20% a dicha densidad global. Dado que las alteraciones

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

de densidad son superiores a la citada horquilla, pasando de una densidad media, que estaría dentro del rango de "más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea" establecidos en la LOUA, a una densidad alta de 50 a 75 viviendas por hectárea.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
Código: 41309DOC2CADFCB4BEF1E1488C

En base a lo señalado tanto en la Ley 2/2012, así como lo indicado al respecto en la Instrucción 5/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se consideraría que el instrumento de planeamiento a tramitarse tendría la consideración de modificación estructural del P.G.O.U., cambiando el modelo de ciudad previsto para este sector.

Esta alternativa conllevaría:

- Una modificación estructural y por tanto un mayor plazo de ejecución, mientras tanto, seguiría el bloqueo producido por la alternativa 0.
- Tras su aprobación generaría un mayor número de viviendas y por tanto aumentaría la altura de las edificaciones (plurifamiliares), generando impacto visual y un nuevo modelo de ciudad.
- Aumento en la densidad de habitantes, y, por tanto, aumento en los recursos y dotaciones necesarios. Incremento en las aguas vertidas y en las necesidades de abastecimiento.
- Mayor generación de residuos y emisiones a la atmósfera al aumentar el tráfico rodado asociado al aumento de la densidad poblacional.

La alternativa 1 propuesta, no estaría en consonancia con los planes territoriales en lo que se intenta mantener la esencia y el modelo de ciudad sostenible, apostando por un equilibrio en sus desarrollos.

Por tanto, se descarta la alternativa, pese a que económicamente pudiera resultar más beneficiosa, por tener mayores dificultades técnicas para su desarrollo y mayores impactos ambientales.

4.3. Alternativa 2. Modificación del P.G.O.U, estableciendo mayor número de viviendas unifamiliares que plurifamiliares, dentro de la horquilla de densidad del ± 20%. ALTERNATIVA ELEGIDA.

La segunda de las alternativas propuestas es la que se corresponde con el documento de borrador que se acompaña al presente Estudio. Consiste, tal y como se ha descrito en el apartado de Objetivos de la planificación, en una reorganización del sector que favorezca un mayor número de parcelas de uso residencial unifamiliar, principalmente para viviendas de planta baja o parcelaciones de dos plantas, y reducir el número de viviendas plurifamiliares, pero manteniéndose el modelo de ciudad específico por el P.G.O.U del sector.

Igualmente propone un faseado que dote de versatilidad al sector, pudiendo adaptarse fácilmente a las modificaciones futuras que pudieran acontecer, desbloqueando la situación.

En definitiva, manteniéndose las directrices del P.G.O.U, se estable una propuesta de reordenación en coherencia con lo ya ejecutado y consolidado en el sector, y por tanto con el modelo de ciudad establecido específicamente, tanto para éste como para el sector contiguo, donde se preveía una densidad de 40 viviendas por hectárea, lo que se corresponde con una densidad media, al hallarse dentro del rango de "más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea" establecidos en la LOUA, reduciéndose ligeramente, tras la modificación que se pretende tramitar, a las 36 viviendas por hectárea.

Con esta alternativa, se consiguen los objetivos propuestos, siendo una alternativa viable desde el punto de vista técnico, ambiental y económico, dado que permite el desarrollo del sector.

La alternativa:

- No supone una modificación estructural, por lo que la aprobación y desarrollo queda optimizada en cuanto al tiempo.
- Disminuye la densidad de viviendas manteniendo la superficie destinada a espacios libres que contempla el planeamiento vigente, por tanto, existe una mayor proporción de espacios libres por habitante.
- La ordenación resulta más flexible y con menor superficie de viario, lo que disminuye las obras de urbanización, las materias primas y aumenta el suelo drenante, disminuyendo las aguas pluviales canalizadas y aumentando el ciclo natural del agua.
- Al tener menos densidad de viviendas y por tanto de habitantes, la demanda de recursos disminuye, como así lo hacen los residuos y aguas residuales generadas.
- Con la propuesta se consigue una transición coherente entre ciudad/suelo rural, generando un impacto controlado.

4.4. Justificación de la alternativa elegida

Los criterios de selección que se han considerado son los siguientes:

- Aumento de la demanda real de las viviendas unifamiliares.
- Estar dentro de la horquilla de densidad. (Modificación no estructural)
- Disminución de la densidad de viviendas por hectárea.
- Disminuye las afecciones ambientales, al llevarse a cabo una disminución de consumos, equipamientos, recursos, 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: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309DOC2CADFCB4BEF1E1488C

Descritas las diferentes alternativas y dejando al margen la alternativa 0, correspondiente a la no actuación, ya que no se lograría el objetivo propuesto, cabe justificar la elección de la alternativa 2 como la óptima para ejecutar la reordenación del P.G.O.U de La Rinconada.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023
41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Si bien con ambas alternativas se cumplirían con los objetivos previstos, pero la opción más óptima desde el punto de vista técnico y medioambiental es la alternativa 2, ya que conllevaría una modificación no estructural, obteniendo una ordenación más flexible y adaptada a las necesidades actuales, lo que favorece su desarrollo, desbloqueando la situación actual a corto plazo.

Por otro lado, si tenemos en cuenta el convenio urbanístico firmado, su cumplimiento es un criterio principal al tratarse del instrumento de concertación de la actividad urbanística, previo al planeamiento, que se ha configurado como el motor de la actuación que se pretende llevar a cabo, donde se han determinado los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

En este sentido, solo se valorarán como viables aquellas alternativas que amparen una solución concreta de ordenación que dimane del convenio suscrito, aun cuando deba quedar salvaguardada la integridad de la potestad de planeamiento para realizar los ajustes pertinentes en los datos contenidos en el mismo para lograr la conformidad legal en la ordenación urbanística que de ellos se deriva.

Igualmente, es un criterio del Plan General vigente el mantenimiento de los usos existentes en las zonas consolidadas, así como de las condiciones de edificación, sin perjuicio de la reforma de algunos aspectos relativos a los usos posibles o a formas de la edificación concretas que hayan resultado de aplicación problemática.

Conforme a esta directriz, se entenderán más favorables aquellas propuestas que puedan ser viables e implantarse sin alterar la ordenación estructural actualmente definida, manteniendo lo establecido consecuentemente por el Plan General para la concreción de su modelo urbano-territorial, en una escala de decisión que trasciende al ámbito de esta innovación.

Por estas razones expuestas, así como por la simplificación de los procesos administrativos para su aprobación, redundando, asimismo, tanto en la disminución de los recursos necesarios empleados por las distintas administraciones actuantes, como para lograr los objetivos de la presente innovación en un plazo razonable, en cumplimiento del convenio suscrito, se reitera la elección de la ALTERNATIVA 2.

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

NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA:
02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Considerando la situación actual del mercado inmobiliario y la demanda real en la zona, todo señala a que la ordenación vigente debe reformarse con objeto de obtener una ordenación más versátil que sea capaz de adaptarse a la demanda real de cada momento, presente o futuro, así como obtener un mayor número de parcelas de uso residencial unifamiliar, mayormente para viviendas de planta baja, y reducir el número de viviendas plurifamiliares, pero manteniéndose modelo de ciudad específico establecido por el PGOU para el sector.

Actualmente el desarrollo urbanístico del sector SUO/SJ-1 se ha llevado a cabo conforme a las siguientes:

CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES.

El Planeamiento General vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, aprobado definitivamente por la Junta de Andalucía, en fecha 29 de Julio de 2007 y cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Rinconada el 17 de Septiembre de 2007, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) n. º 46, de 6 de marzo de 2008.

El sector SUO SJ-1 cuenta con ordenación pormenorizada, y con Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad. Tanto la ordenación pormenorizada como el Proyecto de Reparcelación han sido objeto de tres modificaciones desde su ordenación inicial.

Del mismo modo, se han definido varias fases de ejecución de la urbanización y se han aprobado varias adendas al Convenio Urbanístico que fijó inicialmente las bases de dicho desarrollo urbanístico.

En las fases sin urbanizar se contemplan las siguientes viviendas y otros usos:

- 445 viviendas plurifamiliares protegidas.
- 505 viviendas plurifamiliares libres y 4.800 m^2 de edificabilidad comercial.
- 40 viviendas unifamiliares aisladas.
- 54 viviendas unifamiliares pareadas.
- 62 viviendas unifamiliares entre medianeras de una planta.
- 96 viviendas unifamiliares entre medianeras de dos plantas.
- 5.000 m^2 edificables de uso terciario.
- Resto de espacios libres y dotaciones.

A continuación se resumen los principales parámetros urbanísticos de la ordenación vigente:

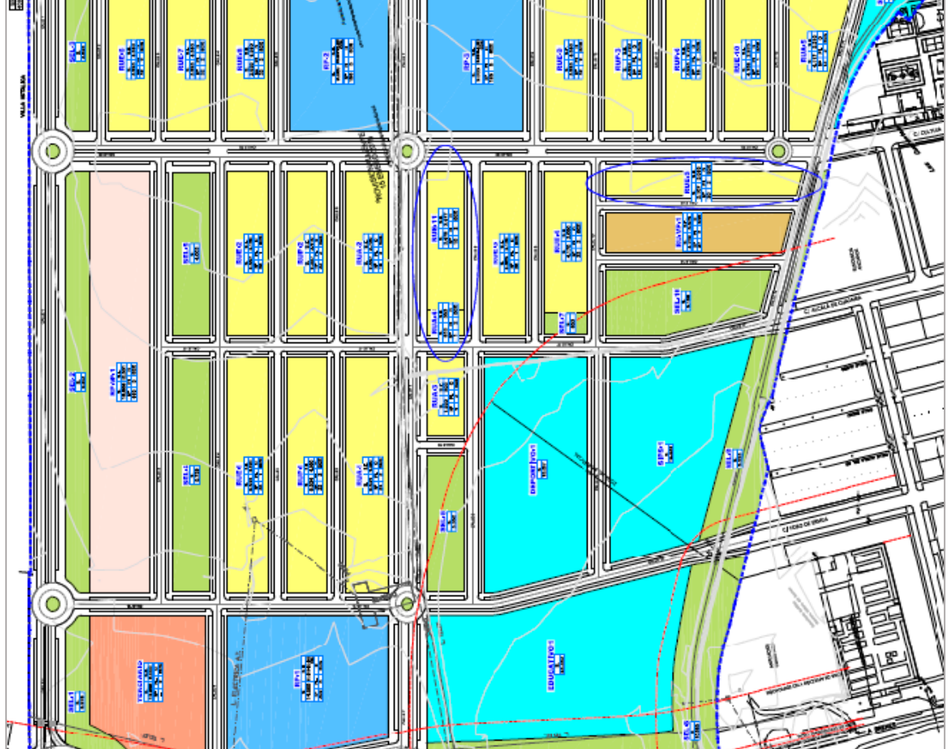
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
Sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV: 41309IDOC2CADFCB4BEF1E1488C

CUADRO GENERAL DE USOS, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

PARCELA	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	Nº máximo de viviendas		superficie suelo (m²s)	sup. total suelo según uso (m²s)	Uso detallado	superficie edificable (m²c)		coef. homog.	aprovech. (u.a.)
	RP-1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	309	701	14.665	32.728	Vivienda	31.419	28.819	1'00	31.419
							Comerc. PB	2.400		0'80	1.920
	RP-2		196		9.060		Vivienda	19.994	22.395	1'00	19.994
							Comerc. PB	2.401		0'80	1.921
	RP-3		196		9.003		Vivienda	19.994		1'00	19.994
							Comerc. PB	2.401		0'80	1.921
	RUE-1 (1 PL)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	36	297	6.534	46.331	Vivienda	4.320	40.455	1'00	40.455
	RUE-2 (1 PL)		26		4.557		Vivienda	3.120			
	RUE-3 (1 PL)		26		4.825		Vivienda	3.120			
	RUE-4 (2 PL)		22		4.170		Vivienda	3.080			
	RUE-5 (2 PL)		21		3.107		Vivienda	3.045			
	RUE-6,1 (2 PL)		18		2.246		Vivienda	2.619			
	RUE-6,2 (2 PL)		14		1.747		Vivienda	2.021			
	RUE-7 (2 PL)		32		3.993		Vivienda	4.640			
	RUE-8 (2 PL)		32		3.935		Vivienda	4.640			
	RUE-9 (2 PL)		32		3.993		Vivienda	4.640			
	RUE-10 (1PL)		22		4.158		Vivienda	2.970			
	RUE-11		16		3.066		Vivienda	2.240			
	RUP-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA	32	90	6.534	19.077	Vivienda	4.960	13.950	1'00	13.950
	RUP-2		22		4.557		Vivienda	3.410			
	RUP-3		18		3.993		Vivienda	2.790			
	RUP-4		18		3.993		Vivienda	2.790			
	RUA-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	24	59	6.534	18.150	Vivienda	4.080	10.400	1'00	10.400
	RUA-2		16		4.557		Vivienda	2.720			
	RUA-3		4		1.920		Vivienda	800			
	RUA-4		2		1.022		Vivienda	590			
	RUA-5		13		4.117		Vivienda	2.210			
	RP/VP	RESID. PLURIF. PROT.	445	445	16.866	16.866	Vivienda	52.501	52.501	0'60	31.501
	RU/VP	RESID. UNIFAM. PROT.	47	47	4.709	4.709	Vivienda	5.875	5.875	0'60	3.525
	TERCIARIO	TERCIARIO EXCLUSIVO	---	---	10.988	10.988	Terciar.	5.000	5.000	0'80	4.000
● ●	SEL-1	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	---	---	6.978	52.507	---	---		---	---
● ●	SEL-2		---		6.800						
● ●	SEL-3		---		2.626						
● ●	SEL-4		---		5.729						
● ●	SEL-5		---		4.003						
● ●	SEL-6		---		3.352						
● ●	SEL-7		---		653						
● ●	SEL-8		---		10.985						
● ●	SEL-9		---		5.223						
● ●	SEL-10		---		6.158						
	EDUCATIVO	EDUCACIONAL	---	---	23.350	23.350	---	---		---	---
	DEPORTIVO	DEPORTIVO	---		15.567	15.567					
	SIPS-1	EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL	---		15.059	17.513					
	SIPS-2		---		2.454						
	VIALES	SISTEMA DE VIALES	---	---	---	151.872	---	---		---	---
TOTALES			1.639	---	409.658	---	206.790			---	181.000



Partiendo de esta ordenación, las premisas de la ordenación serían similares a la vigente. En lo que a dotaciones y zonas verdes se refiere, ya se ha ejecutado y dotado la parte proporcional de espacios libres de la fase 1 ya urbanizada, así como las parcelas destinadas a equipamientos comunitarios, por tanto, queda pendiente la urbanización de gran parte de las reservas de equipamiento, así como el resto de espacios libres y zonas verdes del ámbito completo, las cuales se disponen creando un anillo verde entorno a la urbanización.

El objeto de la modificación no sería otro que dar respuesta, por parte de la administración, a lo que la sociedad actualmente demanda, en cuanto a la necesidad de viviendas unifamiliares. Además, dado que no hay reservas de suelo para su puesta en carga inmediata, se hace necesario acometer estos cambios con celeridad, y desbloquear así la situación actual de estos suelos, cuyo desarrollo se encuentra paralizado desde que se recepcionó la urbanización de la fase I 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: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24695285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB4BEF1E1488C

Por estas razones, uno de los objetivos a abordar es un nuevo plan de etapas para el sector, adaptado a la nueva ordenación propuesta y a unos plazos de desarrollos más realistas en el tiempo.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: www.larinconada.sede.parpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:A99DIDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Otros de los objetivos del instrumento de planeamiento es dotar de mayor flexibilidad y versatilidad a la ordenación pendiente de ejecutar del sector, de forma que sin alterar los parámetros principales de la misma, ésta se pueda adaptar fácilmente a las variaciones de demandas del mercado.

Para ello, a diferencia de la ordenación vigente, y tras la experiencia de las muchas modificaciones que el planeamiento del sector ha sufrido para la materialización de la fase 1, para los suelos pendientes de urbanización se realiza una nueva ordenación pormenorizada, haciendo borrón y cuenta nueva respecto de lo existente, en el que se proponen ahora grandes manzanas de uso residencial, que sean versátiles en cuanto su desarrollo y puesta en carga, de forma que sean capaces de adaptarse a las demandas actuales o futuras mediante un simple trámite de Estudio de Detalle, y sin necesidad de tramitar modificaciones de planeamiento de mayor calado, donde se fijarían nuevas calles, si así fuera necesario, así como las alineaciones, rasantes y volumetría.

En este sentido, y para regular la nueva ordenación, se modifican y refunden las ordenanzas del sector, en la que se recogen todos los cambios normativos que permitan esa versatilidad buscada con la ordenación, destacando entre otros, los siguientes cambios; se flexibiliza la parcela mínima y la ocupación para la tipología de viviendas pareadas y de las viviendas plurifamiliares; se introduce un nuevo tipo de ordenanza particular, denominada "*residencial unifamiliar*", que regula estas grandes manzanas y su posterior desarrollo mediante Estudio de Detalle; y se unifica bajo una misma ordenanza todos los suelos destinados para equipamientos comunitarios.

Con la nueva ordenación se establece una previsión de tipología edificatoria mayoritaria de vivienda unifamiliar, aunque se reservan dos manzanas donde se prevé una tipología en condominio donde coexistan dentro de la misma parcela edificable tipologías plurifamiliares y unifamiliares.

Por otro lado, tal y como se ha comentado anteriormente, otro de los objetos de la modificación de la ordenación pormenorizada es obtener un mayor número de parcelas de uso residencial unifamiliar, y reducir el número de viviendas plurifamiliares, lo que conlleva una reducción del aprovechamiento y edificabilidad del sector, y por tanto del número total de viviendas del mismo, con el consiguiente reajuste de las dotaciones pendientes de ejecutar.

En este sentido, es importante señalar a este respecto, que la propuesta de variación del número de viviendas que señala el PGOU para el sector, se ajusta a lo dispuesto en la *Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012*, en la que se señala que se podrá alterar la densidad de vivienda respecto del parámetro fijado por el plan general, mientras que éste no se adapte a la Ley 2/2012, dentro de la horquilla de densidad que resulta de aplicar un ± 20% a dicha densidad global.

Dado que las alteraciones de densidad están dentro de la citada horquilla, y que no se incrementa el aprovechamiento lucrativo ni la edificabilidad del sector, sino lo contrario, que se reducen, estas modificaciones solo afectarían a la ordenación pormenorizada potestativa del Plan General.

Por tanto, en base a lo señalado tanto en la *Ley 2/2012*, así como lo indicado al respecto en la *Instrucción 5/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo*, se considera que la presente innovación del PGOU a tramitar tiene la consideración de modificación no estructural del PGOU.

En definitiva, manteniéndose las directrices del PGOU, se estable una propuesta de **reordenación en coherencia** con lo ya ejecutado y consolidado en el sector, y por tanto **con el modelo de ciudad establecido** específicamente, tanto para éste como para el sector contiguo, y donde se preveía una densidad de 40 viviendas por hectárea, lo que se corresponde con una **densidad media,** al hallarse dentro del rango de "*más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea"* establecidos en la LOUA, se reduce ligeramente con esta modificación a las 36 viviendas por hectárea.

La ordenación propuesta mantiene el viario estructurante que conformará la Ronda Norte de San José prevista por el PGOU, y que tiene continuidad en los sectores SUnS-6 y SUnS-2 "San José Norte II", conformándose entre los tres sectores una parte importante de la Ronda prevista que dará servicio a gran parte de la población de San José, así como mayor fluidez en los desplazamientos del municipio y en sus comunicaciones con los núcleos cercanos.

Paralela a esta ronda se ubica una franja de sistemas de espacios libres prevista en la ordenación actual del Sector SUO/SJ-1, con lo que se alejan las viviendas del ruido y del tráfico previsible en dicho viario, actuando como pantalla acústica y como catalizador natural.

Se mantienen igualmente los viarios vinculantes establecidos en el PGOU para el interior del sector, por lo que se dará continuidad a la Avenida "*Verde Que Te Quiero Verde*", constituida por cuatro carriles, dos en cada sentido separados mediante una mediana, conformando un eje vertebrador del sector, aunque no se alargará hasta la carretera A-8004, ya que eso implicaría dos rotondas muy seguidas en este eje de comunicación, cuando con la rotonda prevista que da acceso al sector se considera suficiente. Esto permite no sólo permite crear un anillo verde alrededor de todo el sector, sino que hace de catalizador y de barrera acústica entre la urbanización y la carretera autonómica.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Los sistemas de espacios libres pendientes de ejecutar, así como las reservas de suelos para dotaciones, se colocarán apoyándose en el anillo verde que circunvala al sector. La superficie de sistemas de espacios libres se aumenta ligeramente con respecto a la prevista en la ordenación vigente. No obstante, la superficie de reserva de suelo para dotaciones se ajusta al número de viviendas que se propone con la nueva ordenación.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN LA SESIÓN DEL DIA: Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión ordinaria 28 de julio de 2022
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

En el centro del sector, y paralelos al viario vinculante central, se ubican las manzanas residenciales extendiéndose a norte y sur de éste, dando continuidad a la trama urbana ya consolidada del sector SUO/SJ-1.

Por tanto, los parámetros urbanísticos que se proponen para la reordenación del sector son los siguientes:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**Superficie Sector**	**409.229 m²**
	Coeficiente Edificabilidad Sector	**0,475**
	Aprovechamiento medio	**0,416**
	Número total de viviendas	**1.531**
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Unidades de Aprovechamiento	170.235 U.A.
	Edificabilidad Total	194.384 m²t
	Número de viviendas libres	1.064
	Número de viviendas protegidas	467
	Coeficiente Edificabilidad Residencial	0,45
	Edificabilidad Residencial	184.153 m²t
	Edificabilidad Comercial (TERC. COMP.)	10.231 m²t
	Superficie DOTACIONES	44.400 m²s
	Superficie S.E.L. (Local)	52.592 m²s
	Porcentaje S.E.L. (Local)	12,85%

Teniendo en cuenta la fase ya urbanizada y consolidada, cuya ordenación pormenorizada del sector se resume en el cuadro siguiente:

CUADRO GENERAL DE USOS, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS									
ZONA	**USO**	**Viviendas nº**		**Superficie suelo (m²s)**	**Superf. total por uso (m²s)**	**Superficie edificable (m²c)**		**Coef. Homogeneiz**	**Aprovecham. (u.a.)**
RP-3	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	196	196	9.003	9.003	19.994	19.994	1,00	19.994
RUE-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	18	269	3.654	48.431	2.430	36.645	1,00	36.645
RUE-2		20		4.072		2.700			
RUE-3		26		4.825		3.120			
RUE-4		22		4.170		3.080			
RUE-5		21		3.107		3.045			
RUE-6		34		6.432		4.590			
RUE-7		34		6.451		4.590			
RUE-8		24		4.503		3.240			
RUE-9		32		3.993		4.640			
RUE-10		22		4.158		2.970			
RUE-11		16		3.066		2.240			
RUP-3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA	18	36	3.993	7.986	2.790	5.580	1,00	5.580
RUP-4		18		3.993		2.790			
RUA-4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	2	15	1.022	5.139	590	2.800	1,00	2.800
RUA-5		13		4.117		2.210			

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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

CUADRO GENERAL DE USOS, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS									
ZONA	USO	Viviendas nº		Superficie suelo (m²s)	Superf. total por uso (m²s)	Superficie edificable (m²c)		Coef. Homogeneiz	Aprovecham. (u.a.)
RU-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	100	172	24.077	40.885	13.500	23.220	1,00	23.220
RU-2		72		16.808		9.720			
CO-1	RESIDENCIAL EN CONDOMINIO	160	376	25.840	51.814	16.929	40.659	1,00	40.659
CO-2		216		25.974		23.730			
RP/VP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	420	420	15.137	15.137	49.379	49.379	0,60	29.627
RU/VP	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDA	47	47	4.709	4.709	5.875	5.875	0,60	3.525
RP-3	TERCIARIO COMPATIBLE PLANTA BAJA	---	---	---	---	2.401	10.231	0,80	8.185
RP/VP		---		---		1.800			
CO-2	TERCIARIO (EN PLANTA BAJA O EXCLUSIVO	---	---	---	---	6.030			
SEL-1	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	---	---	15.577	52.592	---	---	---	---
SEL-2		---		9.895		---			
SEL-3		---		3.817		---			
SEL-7		---		653		---			
SEL-8		---		11.269		---			
SEL-9		---		5.223		---			
SEL-10		---		6.158		---			
DOT-1	EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	---	---	2.454	44.400	---	---	---	---
DOT-2		---		4.294		---			
DOT-3		---		15.059		---			
DOT-4		---		22.593		---			
VIALES	SISTEMA VIARIO	---	---	---	129.179	---	---	---	---
TOTALES		1.531			409.229		194.383		170.235

En cuanto a las dotaciones se cumplen con las reservas mínimas de suelo conforme a lo establecido por el artículo 17 de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA), y conforme al *Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP/78)*.

La LOUA establece, para suelo con uso característico residencial, un total de entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines.

Es decir, para uso dotacional, se requiere entre 8 y 12 m² por cada 100 m²t residencial, en función de la superficie de suelo reservada como sistema de los espacios libres.

La ordenación propuesta con la presente innovación reserva como **sistema de espacios libres un total de 52.592 m² de suelo, lo que supone un 12,85 % de la superficie del sector**, repartidos en 8 parcelas, tal y como se muestra en el cuadro siguiente:

SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES	
Denominación	**Superficie**
SEL 1	15.577 m²
SEL 2	9.895 m²
SEL 3	3.817 m²
SEL 7	653 m²
SEL 8	11.269 m²
SEL 9	5.223 m²
SEL 10	6.158 m2
TOTAL	**52.592 m²**

Como se puede apreciar, la superficie destinada para este fin es ligeramente superior, por lo que no se contempla ninguna disminución de suelo para tal fin, respetando al 100% las reservas establecidas con la ordenación vigente.

Puesto que la edificabilidad residencial que se prevé para el sector es de 184.153 m²t, las reservas establecidas por la ordenación vigente son:

SEL ……. 52.592m²s · 100 m²t / 184.153 m²t = **28,55** m²s /100m²t

Por lo que para cumplir con las reservas mínimas establecidas por la LOUA sería solamente necesario destinar para tal fin 8 m² por cada 100 m²t.

La ordenación propuesta reserva suelo con fin dotacional un total de 44.400 m², repartidos en 4 parcelas, tal y como se muestra en el cuadro siguiente:

RESERVA SUELO DOTACIONAL	
Denominación	**Superficie**
DOT-1	2.454 m²
DOT-3	15.059 m²
DOT-4	22.593 m²
DOT-2	4.294 m²
TOTAL	**44.400 m²**

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Por tanto, repercutiendo por cada 100 m² de edificabilidad residencial se obtiene:

DOTACIONAL ……44.400 m²s · 100 m²t / 184.153 m²t = **24,11** m²s/100m²t

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

En conclusión, la ordenación propuesta cumple sobradamente con las reservas dotacionales fijadas por la LOUA.

Si evaluamos las dotaciones en base a lo requerido por el *Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP/78),* obtenemos que las reservas mínimas de suelo dotacional a establecer serían las siguientes:

La ordenación propuesta establece un máximo de 1531 vivienda para el conjunto de todo el sector, incluida la fase I ya consolidada, por lo que se parte de un conjunto de entre 1.000 y 2.000 viviendas, según el Anexo del RP/78, para determinar las dotaciones, las cuales habrá que diferenciar entre educativo, deportivo y equipamiento de SIPS con los siguientes módulos y superficies mínimas en base al número total de viviendas previstas por la ordenación:

- Equipamiento educativo:.....…12 m²/viv x 1.531 viv = 19.668 m²
- Equipamiento deportivo:.....….. 8 m²/viv x 1.531 viv = 13.112 m²
- Equipamiento SIPS:.....9 m²/viv x 1.531 viv = 16.393 m²

Por lo que la superficie total de reserva de suelo para dotaciones, según el RP/78, sería de 44.399 m², lo que es casi coincidente con la superficie destinada para tal fin por la ordenación propuesta.

En conclusión, la ordenación propuesta por el presente documento de innovación de planeamiento urbanístico cumple con los estándares y reservas mínimas fijado por la legislación y los reglamentos bajo los que se rige el presente documento.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

6. RECURSOS E INFRAESTRUCTURAS

En lo que respecta al diseño y la ejecución de las redes de instalaciones urbanas, estas se adecuarán al Plan General de la Rinconada, la normativa vigente y las recomendaciones recogidas en los manuales de diseño de las empresas suministradoras.

Si bien se han realizado tanto tablas de cálculo de demanda como planos con trazado de redes, estos se tratan de una primera aproximación, por lo que el diseño pormenorizado final se ve supeditado al proyecto de obras de urbanización. Este último será el que defina tanto las características y localización de las instalaciones de manera pormenorizada.

En el cálculo de demandas se han tenido en cuenta todos los usos del sector, considerándose incluso las demandas de la fase I consolidada.

6.1. Red de abastecimiento

El diseño de la red de abastecimiento de agua potable se divide en un primer apartado de cálculo de la demanda prevista y una propuesta de trazado de la instalación. Se deberá cumplir con las Instrucciones Técnicas para Redes de Abastecimiento de la compañía suministradora EMASESA.

Respecto a la demanda, se han utilizado los valores de caudales de consumo según las citadas instrucciones técnicas, y en su defecto, los recogidos en el artículo 23 de las ordenanzas reguladoras del sector SUO/SJ-1, esto es:

- Consumo estimado para consumo doméstico (por vivienda) 600 l/vivienda/día.
- Consumo estimado para Actividades productivas 100 l/plaza y día, equivalentes a 2,5 l/m^2 y día.
- Consumo estimado para Dotacional 60 l/plaza y día, equivalentes a 1 l/m^2 y día

Los caudales de diseño definitivos se obtendrán multiplicando los consumos establecidos por el denominado “coeficiente de consumo”, el cual incluye los efectos de factor punta y de simultaneidad. Para el mismo, se establece un valor de 1,3.

DEMANDA ABASTECIMIENTO					
	nº viv Sup. m²	l/viv/dia l/m²/dia	Consumo (m³ dia)	Caudal punta l/s	Caudal corregido l/s
Vivienda libre	1.064	600	63,84	7,39	9,61
Vivienda protegida	467	600	28,02	3,24	4,21
Terciario	10.232	2,5	2,56	0,30	0,39
Equipamiento	44.400	1	4,44	0,51	0,66
		TOTAL	**98,86**	**11,44**	**14,87**

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

6.2. Red de saneamiento

Se propone un sistema separativo para las zonas pendientes de urbanización, es decir, no se produce mezcla entre aguas residuales y pluviales, con la excepcionalidad de las manzanas C1 y C2 al ámbito urbanizado y que cuentan con infraestructuras de saneamiento próximas, al estar estas ejecutadas con las obras de urbanización de la fase I, la cual es unitaria.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO OFICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA: Sesión Extraordinaria 28 de julio de 2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

El diseño de ambas redes será por gravedad, y se deberá realizar conforme con las Instrucciones Técnicas para Redes de Saneamiento de la compañía suministradora EMASESA.

Respecto a los vertidos de residuales, uso doméstico, se han utilizado los valores según uso recogidos en las citadas instrucciones técnicas:

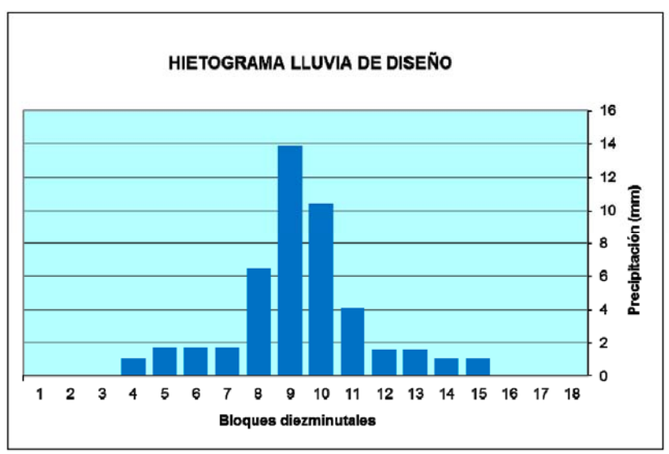
- Aguas residuales, uso residencial: 0,017 l/s por vivienda.

Par el resto de usos, se toma un 90 % del caudal de abastecimiento.

VERTIDOS DE SANEAMIENTO (AGUAS RESIDUALES)					
	nº viv Sup. m²	l/seg/viv l/m²/día	Vertido (m³ dia)	Caudal punta l/s	Caudal corregido l/s
Vivienda libre	1.064	0,017	1.562,80	18,09	23,51
Vivienda protegida	467	0,017	685,93	7,94	10,32
Terciario	10.232	2,3	23,53	0,27	0,35
Equipamiento	44.400	0,9	39,96	0,46	0,6
		TOTAL	**2.312,23**	**26,76**	**34,78**

En cuanto al dimensionado de la red de pluviales, se toma como intensidad los valores del Hietograma de bloques alternados diezminutales que a continuación se muestra:

Bloque	Precipitación (mm)
1	0,03
2	0,03
3	0,03
4	1,05
5	1,71
6	1,71
7	1,71
8	6,47
9	13,88
10	10,42
11	4,14
12	1,63
13	1,63
14	1,05
15	1,05
16	0,03
17	0,03
18	0,03



Los coeficientes de escorrentías se tomarán los siguientes:

TIPO DE SUPERFICIE	C
Grandes áreas pavimentadas	0,95
Áreas urbanas	0,85
Áreas residenciales	0,50
Áreas no pavimentadas	0,20

Para la totalidad del sector, conforme a las instrucciones técnicas, se limita la admisión de los caudales de escorrentías procedentes de las parcelas, a un caudal máximo de 100 l/s por hectárea, mientras que la de los viarios se limitará a un caudal máximo de 150 l/s por hectárea.

Para ello, se aplicaran sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), técnicas de drenaje urbanos sostenibles (TUDS) y diseños específicos de los espacios, preferentemente en los sistemas de espacios libres, que posibiliten la detención, retención, filtración, infiltración de las agua pluviales al objeto de Disminuir el riesgo de inundaciones de origen pluvial y de desbordamiento de la red de saneamiento en episodios de lluvia, tal y como se recoge en el artículo 259 ter del *Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.*

6.3. Red de distribución de energía eléctrica.

Para la cuantificación de la demanda de energía eléctrica se toma la reserva establecida para el sector en el Convenio Marco firmado entre el Ayuntamiento de La Rinconada y EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L.U. para la ampliación de la subestación eléctrica del Cáñamo II.

En dicho convenio se fija una reserva de potencia para las fases pendientes de ejecución del sector de 7.505,02 kW.

La red de media tensión encargada de alimentar los centros de transformación provendrá de la citada subestación y se realizará mediante una canalización subterránea de ida y vuelta compuesta por un conductor unipolar.

Debido a la potencia requerida se considera la construcción de varios centros de transformación que alimenten el nuevo desarrollo. Todas las redes de BT se plantean en anillos cuya longitud total no supera los 500 metros debido a los problemas que se ocasionan en términos de perdida de carga y protección cuando esta distancia se sobrepasa.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692885F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

6.4. Red de recogida de residuos sólidos urbanos

El diseño de la red de recogida de residuos urbanos comienza con la cuantificación de los residuos producidos al día según el uso y la tipología de estos. Este dato se adjunta en ocasiones dentro de los propios Planes Generales de los municipios, si bien en el caso de La Rinconada aparece una estimación de la producción diaria total, por lo que se tomarán como valores de cálculo los relativos al apartado 2.1.2.1 del CTE DB HS2.

En el caso de las viviendas, el volumen producido se calcula en función del número de habitantes, siendo el valor de este de 2,4 por vivienda, de este modo se obtiene la cantidad de residuos generada en un día, si bien este número se suele mayorar en un 20% para poder absorber aumentos de producción en el futuro.

RESIDUOS SÓLIDO URBANOS				
	Orgánico	Cartón	Envases	Vidrio
dm³/(persona·dia)	3,00	1,55	8,40	0,48

RSU	Nº viv	Nº Hab	Organico dm³	Carton dm³	Envases dm³	Vidrio dm³	Varios dm³
Vivienda libre	1.064	2.554	3.831	3.959	21.454	1.226	3.831
Vivienda protegida	467	1.121	1.682	1.738	9.416	538	1.682
		TOTAL	**5.512,50**	**5.696,25**	**30.870,00**	**1.764,00**	**5.512,50**
		TOTAL MAYORADO (20%)	**6.615**	**6.836**	**37.044**	**2.117**	**6.615**

El último paso consiste en conocer el número de contenedores necesarios para poder almacenar todos los residuos. Aquí hay que tener en cuenta un factor y es que no todos los residuos son recogidos a diario, estando esto reservado solo a los orgánicos y los envases; el cartón se recoge cada 3 días y el vidrio una vez a la semana.

Contando con que los contenedores de residuos orgánicos tienen una capacidad de 2.400 litros, los de cartón 3.200 litros, los de vidrio 3.000 litros y los de envase ligeros 3.200 litros, obtenemos los siguientes nº de contenedores necesarios:

RSU	Orgánico dm³	Cartón dm³	Envases dm³	Vidrio dm³
Capacidad	2.400	3.200	3.200	3.000
Nº mínimo de contenedores	**6**	**3**	**12**	**1**

6.5. Red de telecomunicaciones

Para el diseño de la red de Telecomunicaciones se ha efectuado un primer cálculo con el fin de obtener la cantidad de líneas previstas y el número de armarios de distribución en el caso de las viviendas unifamiliares.

Para el cálculo del número de líneas previstas:

- Para uso residencial 2 líneas / vivienda.
- Para uso comercial 3 líneas/ 100 m².
- Para el resto de usos 2 líneas/abonado.

TELECOMUNICACIONES			
	Nº Viv. Sup. (m²)	Nº Líneas	Nº Armarios
Vivienda libre	1.064	2.128	43
Vivienda protegida	467	934	4
Comercial	10.232	307	6
Equipamiento	44.400	6	1
	TOTAL	**3.375**	**54**

El número de armarios obtenido por cálculo obedece a las recomendaciones recogidas en las normas técnicas de Telefónica y que establece un número máximo de 25 acometidas por armario en el caso de las redes de dispersión para agrupaciones de viviendas unifamiliares. Respecto a los bloques de vivienda protegida y el equipamiento se considera una acometida para cada uno.

No obstante para la red de dispersión de las viviendas unifamiliares, según el Real Decreto 346/2011 de ITC en su apartado 3.1 la distancia entre el punto de interconexión (armario) y el punto de acceso del usuario será inferior a 100 metros, por lo que el diseño de la red se ajusta a esta limitación, incrementándose en número de armarios en caso necesario.

6.6. Red de alumbrado

En relación a la red de alumbrado pública no se ha realizado un pre-dimensionado sino un esquema de distribución de los circuitos de alimentación. Si bien existen diferentes condiciones que habrá de cumplir esta red y que son:

- Según la Guía Técnica de Eficiencia Energética en Iluminación del IDAE la clase de alumbrado apropiada para vías de baja utilización baja por peatones o ciclistas será S3.
- El nivel de iluminancia para calles residenciales con tráfico rodado (viario perimetral) será de 15 lux y 10 lux para calles residenciales sin tráfico importante (resto).

El esquema propuesto se divide en agrupaciones de circuitos, estando cada una asociada a uno de los nuevos centros de transformación. A partir de estos surgen los diferentes circuitos que alimentan las luminarias urbanas en baja tensión.

Como se comenta anteriormente el nivel de iluminación variará en función del tipo de viario, quedando la configuración de la distribución de las luminarias por definir en el correspondiente proyecto de obras, en función del modelo utilizado.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO OFICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA: Sesión ordinaria 28 de junio de 2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2CADFCBA4BBEF1E1488C

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCBA4BBEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

7. CUMPLIMENTO DE LAS REGLAS Y CONDICIONES URBANISTICAS APLICABLES A LA INNOVACIÓN.

7.1. Régimen de la Innovación. Reglas para la Ordenación Urbanística.

El artículo 36 "*Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento*" de la LOUA dispone que cualquier innovación de planeamiento habrá de contemplar las especiales reglas de ordenación, documentación y procedimiento que establece ese precepto.

El citado artículo dispone que la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas correspondientes a la ordenación habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

7.1.1.<u>Mejoras que la nueva ordenación supone para la población.</u>

Como ha quedado expuesto, uno de los principales objetivos de la innovación es la creación de suelo para viviendas unifamiliares, para su puesta en carga inmediata, ya que actualmente el municipio no cuenta con ningún otro suelo ordenado para la construcción de este tipo de viviendas, por lo es necesario desbloquear el desarrollo de los terrenos pendientes de urbanizar de este sector, y además, hacerlo con la mayor celeridad posible.

Por otro lado, al reducirse la densidad de viviendas y mantenerse la superficie de espacios libres, se aumenta la proporción de espacios libres por habitante, lo que repercute, sin lugar a dudas, en una mejor calidad de vida para la población. Además, la nueva ordenación reduce la superficie de viales, y por tanto se mejora la permeabilidad del suelo, favoreciendo el ciclo natural al agua.

En este sentido, las mejoras que la nueva ordenación supone para la ciudadanía gravitan en torno al objetivo de ampliar la oferta de suelos para vivienda, tanto en modalidad libre como protegida, que vendrá a:

- Cubrir la demanda actual de suelo para viviendas unifamiliares, en un medio urbano más amable de cara al ciudadano, y más respetuoso con el medio ambiente.
- Mejorar la interconexión peatonal y viaria del entorno.

7.1.2.<u>Cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística</u>

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

La flexibilidad que se plantea con la nueva ordenación, con la creación de grandes manzanas, y con las modificaciones introducidas en las ordenanzas urbanísticas, facilitando la capacidad de adaptación de la ordenación a las necesidades actuales o futuras, mediante un simple trámite de Estudio de Detalle, y sin necesidad de tramitar modificaciones de planeamiento de mayor calado, supone aumentar las posibilidades de desarrollo de sector.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA: 28 de julio de 2023 LA SECRETARIA
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2CADFCB4BEF1E1488C

Esta propuesta guarda consonancia con las determinaciones que sobre la ordenación urbanística se fijan en general para los instrumentos de planeamiento en el artículo 3 de la LOUA, y de forma más específica, con el fin expuesto en el apartado 1.e) de este citado artículo:

> ***Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.***
> *e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.*

7.1.3.Estándares de ordenación

La nueva ordenación que se propone para el sector, con la presente innovación, no implica en ningún momento incremento del aprovechamiento lucrativo, ni el cambio de uso característico del sector, por lo que no es aplicable ninguna de la reglas establecidas los apartados del artículo 36.2.2ª y 5ª de la LOUA.

No obstante, como garantía de la adecuada proporcionalidad y calidad de las dotaciones, como se ha expuesto anteriormente, las reservas de suelo establecidos para tal fin son conformes con los estándares y reservas mínimas fijado por la legislación y los reglamentos bajo los que se rige el presente documento.

De hecho, en cuanto a las reservas de suelo para sistema de espacios libres, al mantenerse la superficie de suelo previsto para tal fin, y reducirse el número de viviendas, la proporción de zonas verdes por habitante es mayor, mejorándose respecto de la proporción alcanzada con la ordenación actual.

7.2. Efectos de la aprobación del instrumento urbanístico: Aplicabilidad General.

En el *artículo 34 "Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento"* de la LOUA se exponen los efectos que tendrá la aprobación de los distintos instrumentos de planeamiento, en conformidad con su propio contenido, entre ellos la obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, sin diferenciación ni exenciones.

7.3. Cumplimiento de los criterios mínimos de Sostenibilidad

El *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* dispone entre otros aspectos vinculados a la sostenibilidad:

> ***Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.***
> *7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente".*

En un principio resultaría de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*:

> ***Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.***
> *Si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*

La legislación autonómica en Andalucía [LOUA] disponía de criterios específicos vinculados a la sostenibilidad, criterios que fueron introducidos en la misma mediante la *Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, contemplándose expresamente:

> ***Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.***
> *[…]*
> *2. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.*
> *A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento,* ***a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos****, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17.*

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB4BEF1E1488C
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/

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

[…]

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA: Sede Electrónica: www.carpeta.larinconada.es
Informe de Secretaría sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Así, se hace necesario referenciar esta Modificación de manera individual, así como el conjunto de innovaciones y modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada que hayan sido aprobados definitivamente en los últimos cuatro últimos años.

Modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada del sector SUO/SJ-1.

La propuesta de la Modificación es limitada en extensión y población, con detrimentos de habitantes en vez de con incrementos.

Conjunto de Innovaciones en La Rinconada aprobadas en los cuatro últimos años.

En los cuatro últimos años ha concluido la tramitación de 6 modificaciones del PGOU de La Rinconada, estas son:

- Modificación Puntual Núm.22 del PGOU
  Innovación de planeamiento aprobada definitivamente el 22/julio/2019.
  De carácter urbanístico no estructural, no altera la clasificación del suelo ni aumenta el número de viviendas en el municipio.
  Está centrada en la adaptación del articulado de las normas urbanísticas en las ordenanzas de zona industrial, formulada con el fin de permitir la disposición de instalaciones industriales hasta 20 m de altura sobre las parcelas así calificadas.
- Modificación Puntual Núm.23 del PGOU
  Innovación de planeamiento aprobada definitivamente el 26/julio/2020.
  De carácter urbanístico no estructural, no altera la clasificación del suelo ni aumenta el número de viviendas en el municipio.
  Está centrada también en la modificación del articulado de las normas urbanísticas en las ordenanzas de zona residencial “Casco Histórico” y “Colectiva Manzana Cerrada”, y tiene como fin permitir la implantación de la actividad terciario-hospedaje vinculada a la calificación de apartamentos o viviendas turísticas.
- Modificación Puntual Núm.24 del PGOU
  Innovación de planeamiento aprobada definitivamente el 31/marzo/2022.
  De carácter urbanístico estructural, no altera la clasificación del suelo ni aumenta el número de viviendas en el municipio.
  El objeto de esta modificación es la adecuación de la normativa del suelo no urbanizable que regula los usos susceptibles de autorización en este tipo de suelos.
- Modificación Puntual Núm.25 del PGOU
  Innovación de planeamiento aprobada definitivamente el 16/septiembre/2019.
  De carácter urbanístico no estructural, no altera la clasificación del suelo ni aumenta el número de viviendas en el municipio.
  El objeto de esta modificación es adecuar la normativa vigente de las condiciones particulares de la zona “Terciario Exclusivo”, ampliando el rango de usos compatibles y por lo tanto susceptibles de autorización en dichas zonas de suelo, de manera que se permitan las actividades industriales, sólo y exclusivamente en aquellos casos en los que el entorno inmediato tenga carácter industrial y así este recogido en el dicho documento.
- Modificación Puntual Núm.27 del PGOU
  Innovación de planeamiento aprobada definitivamente el 15/julio/2022.
  De carácter urbanístico no estructural, no altera la clasificación del suelo, aunque aumenta el número de viviendas en el municipio en un total de 175 nuevas viviendas, que en número de habitantes suponen 420 nuevos habitantes, lo que supuso un incremento poblacional del 1,07%.
  El objeto de la modificación es acometer la transformación urbanística de regeneración y renovación urbana de los suelos de la antigua Azucarera, planteando una mejora del medio, y modificar parámetros que regulan la altura de la edificación en las parcelas con uso industrial con superficie superior a 100.000 m^2.
- Modificación Puntual Núm.29 del PGOU
  Innovación de planeamiento aprobada definitivamente el 17/abril/2023.
  De carácter urbanístico no estructural, aunque altera la clasificación del suelo y aumenta el número de viviendas en el municipio.
  El objeto de la modificación es la ordenación pormenorizada de dos parcelas industriales de suelo urbano consolidado a residencial C/ Vicente Martín soler, 10 y C/ Mozart, 3; pasando de Industrial Manzana Cerrada (Z-7) a Unifamiliar Manzana Cerrada (UC), sin incremento de edificabilidad. Se aumenta el número de viviendas en 8, lo que supone un incremento poblacional en 19 habitantes.

Observando que la propuesta global de las Modificaciones es igualmente limitada en extensión y población, donde únicamente se amplía la superficie de suelo de desarrollo en 26.745,07 m^{2}s proveniente de la Modificación Puntual Núm.27 y Núm. 29 juntas [muy inferior al 1% de la superficie clasificada como suelo urbano (5.672.717 m^{2}s)], se puede considerar que el desarrollo urbanístico planteado es sostenible por sí solo y asumible por el municipio, no siendo necesario definir medidas específicas adicionales para garantizar revisar la viabilidad y sostenibilidad del desarrollo urbano.

En cualquier caso la Modificación Puntual Núm.27 del PGOU está sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, que analiza la sostenibilidad ambiental de la propuesta urbanística conforme a la normativa sectorial, tal como se detalla y justifica en el *Capítulo 8 – ”Justificación del cumplimiento de las determinaciones ambientales recogidas en el Informe Ambiental Estratégico*”.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24695285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

7.4. Plazos para la ejecución del planeamiento. Fases de urbanización.

En conformidad con el artículo 18 "*Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos*" de la LOUA se viene en establecer los siguientes **plazos**:

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR HABERSE APROBADO DOCUMENTO INDICADO INICIALMENTE POR EL PLENO DEL PRIMER AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA: sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

- Parcelación

El plazo para la presentación del modificado del proyecto de parcelación se establece en **un [1] año desde la publicación de la aprobación definitiva** del instrumento de planeamiento.

- Urbanización

Teniendo en cuenta el convenio urbanístico firmado, donde se han determinado los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, y entendiendo que su cumplimiento es primordial, se contempla la ejecución del sector en 5 fases, siendo las siguientes:

Fase I. Engloba la consolidación de las manzanas M5, M6, M7, el tramo restante del bulevar central y la parcela dotacional que presenta fachada a la carretera A-8004, junto con las zonas verdes adyacentes.

Fase II. Integraría las manzanas M2 y M8, junto con la M10 y los viarios y espacios libres a los que presenta fachada M10.

Fase III. Incluye la M9, así como la parte proporcional que correspondiente de la manzana M4, junto con la zona verde que presenta fachada a la futura ronda norte y su tramo de ronda correspondiente.

Fase IV. Engloba a la manzana M3, así como la parte restante de la manzana M4, junto con la zona verde que presenta fachada a la futura ronda norte y su tramo de ronda correspondiente.

Fase V. Integraría la manzana M1 así como los viarios circundantes, la zona verde SEL-3 y el tramo de la de ronda correspondiente, consolidándose así el 100% de la urbanización.

Se contempla, para una mayor flexibilidad y adaptación a la demanda del mercado en cada momento, que se pueda invertir el orden de ejecución de las fases III y V.

Respecto al sistema de espacios libres SEL-1, éste se podrá ejecutar bien antes de la recepción de la fase III, o tras la materialización de las viviendas de la M10.

El plazo para inicio de las obras de la fase I de urbanización se establece en **dos [2] años desde la publicación de la aprobación definitiva** del instrumento de planeamiento, y en todo caso, seguirá el siguiente calendario:

CALENDARIO DE INICIO Y DURACIÓN MÁXIMOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
	INICIO MÁX. DE LAS OBRAS	**DURACIÓN MÁXIMA DE LAS OBRAS**
Fase I	6 meses de la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización	18 meses
Fase II	6 meses desde la recepción de la Fase 1	18 meses
Fase III	7 meses desde la recepción de la Fase 2	18 meses
Fase IV	8 meses desde la recepción de la Fase 3	18 meses
Fase V	9 meses desde la recepción de la Fase 4	18 meses

- Vivienda Protegida

Las parcelas con viviendas protegidas forman parte de las fases III y IV, por lo que estás no podrán ejecutar hasta en tanto que no se recepcionen estas fases de urbanización.

Por tanto, el *plazo de inicio de las actuaciones de vivienda protegida* se establece como máximo en dos [2] años desde recepción de la fase correspondiente de urbanización, hasta la obtención de la calificación provisional.

El *plazo de terminación de las actuaciones de vivienda protegida* se establece en cuatro [4] años desde la fecha de la calificación provisional hasta la presentación de la solicitud de la calificación definitiva.

Los plazos indicados se consideran máximos, por lo que podrán ser reducidos o adelantados. No obstante, los mismos han sido fijados considerando la tendencia de desarrollo urbanístico en el municipio en el momento actual, el escenario de coyuntura del mercado de la vivienda presente, las previsiones de la política municipal en materia de vivienda y las determinaciones contendidas en el programa de actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del TM de La Rinconada 2018-2023 [PMVS]. La variación de la situación representada por estos criterios o la revisión del PMVS serán causa justificada para el ajuste o modificación de estos plazos de inicio y terminación.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES AMBIENTALES RECOGIDAS EN EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

8.1. Sentido del Informe Ambiental Estratégico

La evaluación ambiental estratégica del documento urbanístico ha sido realizada en el ámbito de sus competencias por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul [DT-SMAEA] que actúa como órgano ambiental en el procedimiento.

Cumplimentado el proceso, se emite por dicho órgano el Informe Ambiental Estratégico con fecha de 22/marzo/2023 [expediente administrativo EAE/SE/1215/2021/S el cual determina que la ***Modificación Núm. 4 de la Ordenación pormenorizada del Sector SUO/SJ-1 "San José Norte"***, del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, **no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales** indicadas en el Informe Ambiental Estratégico así como las incluidas en el borrador de la innovación y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

8.2. Consideraciones contenidas en el Informe Ambiental Estratégico.

8.2.1.Consideraciones en materia de vías pecuarias

Con fecha 08 de marzo de 2023, se recibe informe emitido por el *Departamento de Vías Pecuarias de la Secretaría General Provincial de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul*, sobre los aspectos de su competencia.

En dicho documento, se resuelve que deberá respetarse la superficie de la vía pecuaria "Cordel de Brenes", delimitada por las coordenadas de la *Resolución de 17 de noviembre de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales*, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «*Cordel de Brenes*» Tramo I.

Se resalta en el informe, que aunque el deslinde se encuentra caducado mediante Sentencia dictada en fecha 15 de octubre de 2014 donde se declara la caducidad del procedimiento, los trabajos técnicos se consideran válidos, y que en todo caso **no podrá ordenarse las zonas afectadas por Vía Pecuaria del sector** sin la desafectación de las vías pecuarias afectadas.

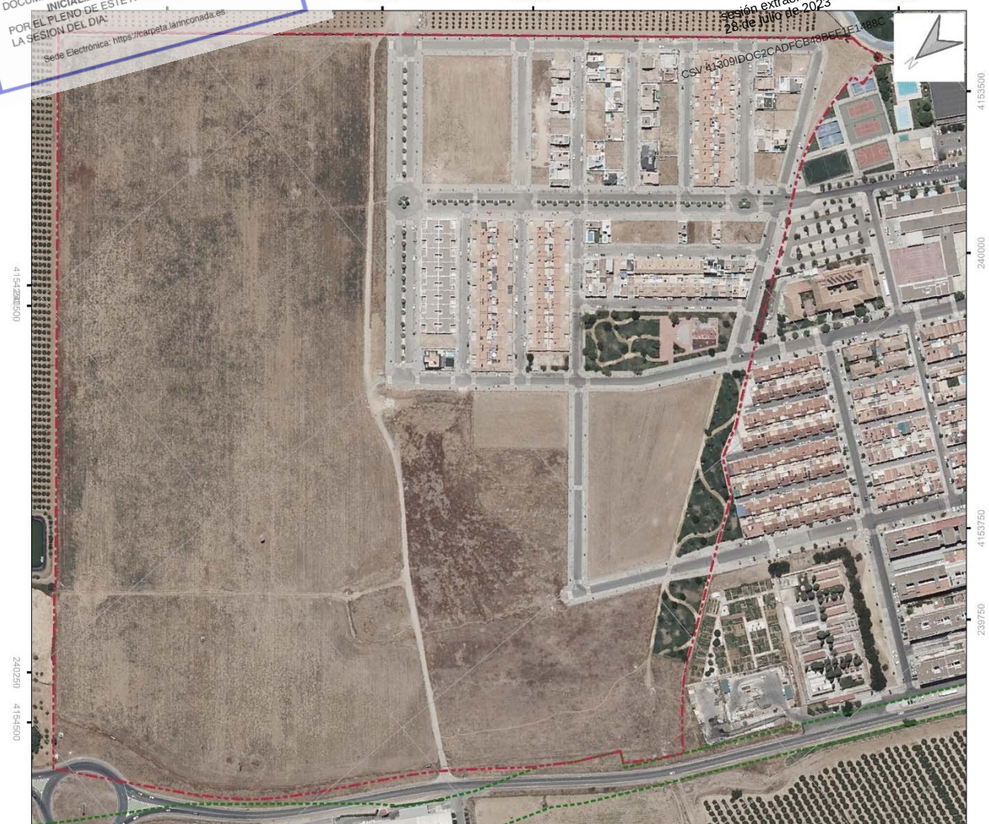
Como se expone en el punto 2.1 "*Ámbito y Objetivos Generales de la Propuesta*", se ha realizar un levantamiento del sector, mediante coordenadas georreferenciadas en sistema UTM ETRS89, para definir correctamente el perímetro del sector, de manera que se delimita correctamente el ámbito del sector SUO/SJ-1, arrojado una superficie real del mismo de 409.290 m^2, dejando fuera del sector el tramo de la Vía Pecuaria "Cordel de Brenes" tomando

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

FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

como ubicación correcta del ese tramo el definido por las coordenadas de la Resolución de 17 de noviembre de 2008.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es



Como se puede comprobar en la documentación integrante del PGOU de La Rinconada vigente, referentes al sector SUO/SJ-1, así como en todas sus innovaciones, este tramo de la Via Pecuaria “Cordel de Brenes” siempre ha quedado fuera del ámbito de actuación, y en este sentido se ha grafiado y se ha informado al respecto, no siendo sus suelos objeto de transformación urbanística. En este sentido, y tras darse **por válidos las actuaciones técnicas para la delimitación de este tramo de la citada Vía Pecuaria**, y tras realizar un levantamiento planimétrico del ámbito en coordenadas UTM ETRS89 corrigiéndose la delimitación el ámbito del mismo dejando fuera cualquier posible afección a la citada Vía Pecuaria.

8.2.2.<u>Consideraciones en materia de ordenación del territorio</u>

Con fecha 18 de abril de 2022 se recibe informe emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio de la entonces Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, sobre los aspectos de su competencia.

Tras el análisis de la documentación aportada y los antecedentes obrantes, este informe concluye que de acuerdo con el artículo 37 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)* los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia.

Del mismo modo concluye que deberán ser tenidos en cuenta en este documento los objetivos de calidad del paisaje establecidos en la Norma 81, así como las indicaciones de la Directriz 82 del POTAUS.

En el apartado *3.3.3 Incidencia del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla* del presente documento se recogen las consideraciones indicadas en el informe, con la aclaración de que **la presente innovación del PGOU de La Rinconada se realiza en el marco la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía,*** virtud de la *Disposición Transitoria 3ª* de la LISTA.

8.2.3.<u>Consideraciones en materia de aguas</u>

En el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, y atendiendo a la casuística en el régimen competencial en materia de aguas, se vienen a emitir informes por parte del Servicio de Infraestructuras del Dominio Público Hidráulico de la entonces Delegación de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Sevilla, y de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir [CHG], dependiente de la Administración General del Estado.

Informe del Servicio de Infraestructuras del Dominio Público Hidráulico

El Servicio de Infraestructuras del Dominio Público Hidráulico emite, sobre los aspectos de su competencia, informe el 07 de marzo de 2022.

Entre sus conclusiones expone, que atendiendo a la localización de la actuación urbanística corresponde emitir pronunciamiento en la materia al Organismo de Cuenca, en este caso la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir [CHG] emite el 05 de agosto de 2022 informe sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento realizado por el órgano ambiental.

En dicho informe se establece, entre otras cuestiones, que:

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

- El ámbito del sector no está afectado por la zona de flujo preferente y por las zonas inundables.
- Que en relación al Abastecimiento se tendrán que cumplir con las previsiones contempladas en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir (PHDG) y en su momento 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.
- Y que en relación al Saneamiento, se recuerda que 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, siendo de aplicación las consideraciones del artículo 259ter del *Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril*, relativas al diseño de la red de Saneamiento.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: http://carpeta.larinconada.es
sesión ordinaria 28 de julio de 2022
DOC2CADFCB48BEF1E1488C

8.2.4. Consideraciones en materia de Gestión del Medio Natural

Con fecha 28 de abril de 2022 se recibe el informe emitido por el Servicio de Gestión del Medio Natural de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, sobre los aspectos de su competencia, en el que comunican que **no se aprecian afecciones significativas** en lo referente a las competencias de este Servicio.

8.2.5. Consideraciones en materia de Espacios Naturales Protegidos

Con fecha 30 de marzo de 2022 se recibe el informe emitido por el Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, sobre los aspectos de su competencia, en el que se concluye que **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.

8.3. Medidas preventivas, correctoras y de control ambiental

Además de las condiciones contenidas en el Título VI “Normas para la Protección del Medio Urbano y Natural en el Planeamiento” de las normas urbanísticas del PGOU que son también de aplicación, en el capítulo 9 “Medidas de preventivas y correctoras de los efectos negativos relevantes” del Documento Ambiental Estratégico [DAE] se establecen distintas disposiciones para garantizar un adecuado desarrollo urbanístico, minimizando y corrigiendo en su caso las afecciones al medio ambiente que puedan darse, incorporándose estas por en el propio Informe Ambiental Estratégico [IAE].

En este sentido se especifica en ambos documentos que la Modificación N.º 4 del P.G.O.U de La Rinconada, por sí sola no tiene afecciones negativas sobre el medio ambiente, ya que se trata de una modificación muy leve que solo afecta a la reorganización del sector y a la tipología de las viviendas, fomentando las unifamiliares lo que disminuye la densidad de viviendas por hectárea.

No obstante, se citan aquellas medidas preventivas que se deben tener en cuenta en el desarrollo del planeamiento, que son las mismas que se consideraron en su día para el sector previamente a esta innovación, y algunas derivadas de las nuevas normativas existentes. Así se relacionan:

8.3.1. Medidas preventivas para la protección de la atmósfera.

La modificación propuesta disminuye la afección a la atmósfera al disminuir la densidad de viviendas y con ello la generación de residuos de construcción en fase de obra y los tiempos de ejecución.

Del mismo modo la modificación optimiza y disminuye viales, generando menos contaminación una vez el sector se encuentre desarrollado.

Aun así, para el control de la concentración de partículas en suspensión y otros contaminantes atmosféricos, según el EsIA aprobado del PGOU, se tendrá en cuentan las siguientes medidas durante el desarrollo del sector:

1. Regar diariamente las zonas de movimiento de la maquinaria para mantener ligeramente húmeda la zona de tránsito.
2. Humectación de los materiales productores de polvo.
3. Reducción de la actividad durante periodos de fuerte viento.
4. Instalación de pantallas cortavientos.
5. Formación de pantallas arbóreas que capten el polvo de los focos de la producción.
6. Colocación de toldos y redes para evitar la proyección de polvo al exterior.
   El movimiento de maquinaria es la principal fuente de emanación de polvo, siendo necesario la adopción de medidas concretas para controlar la emisión de polvo a la atmósfera:
7. Asfaltado y/o compactación de las pistas de acceso a las parcelas evitando la existencia de materiales sueltos que puedan originar una alta densidad de partículas sólidas en suspensión.
8. Cuando el transporte se realice a través de caminos sin asfaltar o por zonas habitadas intentar no superar los 40 Km/h de velocidad para disminuir los niveles pulvígenos emitidos a la atmósfera.
9. Recubrimiento con lonas de las cajas de los camiones que transportan material.
10. Mantenimiento de la maquinaria en perfectas condiciones de uso para minimizar las emisiones de humos y gases contaminantes a la atmósfera.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692885F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Para el control de la contaminación acústica, se atenderá a lo regulado en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y en todo caso, se es la normativa que regula el control de los efectos del ruido por lo que, en todo caso, se deberán respetar los valores de emisiones previstos en la tabla VII del mismo.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA: 28 de julio de 2023
Sede Electrónica: http://carpeta.larinconada.es
sesión ordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

8.3.2.<u>Medidas preventivas y correctoras para la protección del suelo.</u>

Se atenderán las medidas establecidas en el actual planeamiento para el desarrollo del sector y de forma específica:

1. Proceder a una retirada selectiva de la cubierta de tierra vegetal y acopio en condiciones tales que no pierdan sus propiedades.
2. Para evitar la compactación del suelo, se impedirá la circulación de maquinaria sobre los acopios.
3. 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.
4. Limpiar y restaurar el terreno sobre el que se ha ejecutado la obra al finalizar la misma.
5. Correcto mantenimiento de la maquinaria en lugares habilitados para ello.
6. Establecer un protocolo de actuación para vertidos accidentales. En cuyo caso se ha de retirar el vertido con materiales absorbentes adecuados, en caso de vertido sobre el suelo, retirada del mismo y tratamiento como residuo peligroso, poniéndolo a disposición de gestores externos autorizados.
7. Almacenar y manejar los residuos líquidos y peligrosos de forma adecuada para evitar la posible contaminación del suelo.
8. Separa en origen los residuos que se van generando, instalando contenedores para los distintos tipos de residuos y evitar que se mezclen.

8.3.3.<u>Medidas dirigidas a la prevención de riesgo de incendios:</u>

En este ámbito se acatará lo establecido en la normativa en vigor: La Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre.

Como se ha visto en el diagnóstico del presente documento, el término municipal de La Rinconada se encuentra en su totalidad fuera de la “Zona de Peligro”, debido a la ausencia de áreas forestales, no obstante, se ha de presentar atención a evitar cualquier conato de incendio con las siguientes medidas:

1. Sistema de prevención de incendios según normativa y tipología de la obra a desarrollar.
2. Correcto almacenamiento de sustancias inflamables y cumplimiento de normativa en la materia.
3. Orden y limpieza general de las parcelas
4. Disposición y almacenamiento correcto de residuos generados.

8.3.4.<u>Medidas dirigidas a la prevención de riesgos de inundación:</u>

La ubicación de la modificación propuesta se encuentra fuera de cualquier área con riesgo de inundación, como hemos visto anteriormente en el apartado de “Medio Natural” del presente documento.

No obstante, se ha de diseñar el correcto sistema de recogida de pluviales en los proyectos de urbanización, y el drenaje adecuado de las áreas verdes. Se propone en la modificación la consolidación del borde urbano con aplicación de tratamientos SUDs, que facilitan el drenaje y aprovechan el agua de lluvia.

8.3.5.<u>Medidas preventivas para la protección del medio hídricos:</u>

El medio hídrico no va a verse afectado de forma directa por la modificación propuesta.

Se han de cumplir las medidas preventivas y correctoras que se expusieron en el EsIA para el desarrollo de este sector en fase de obra y concretamente:

1. Establecer medidas de almacenamiento, manejo y control adecuadas de los productos químicos, tóxicos y combustibles que pudieran utilizarse para evitar derrames en el agua superficial, así como su posible contaminación.
2. Manejar y almacenar de forma segura los productos líquidos con el fin de evitar el derrame de estos y su afectación tanto a las aguas superficiales como subterráneas.
3. Realizar la limpieza, reparación y puesta a punto de los vehículos en lugares habilitados para tal efecto (solera impermeabilizada y con dispositivo antivertido).
4. Para limpiar derrames de aceites, líquidos de frenos, fluidos de transmisión, etc., emplear absorbentes adecuados (como sepiolita) y gestionar éstos como residuos peligrosos y no emplear nunca agua.
5. Controlar el agua de limpieza, reutilizarla si fuera posible y gestionarla como un residuo peligroso en el caso de contaminación.
6. Establecer un plan de emergencia para posibles vertidos accidentales.
7. Gestionar de forma adecuada el agua utilizada para regar la zona de trabajo, con el fin de evitar el levantamiento de polvo.
8. Sustituir la limpieza con agua de zonas asfaltadas por otros métodos más eficientes.
9. Optimizar el agua utilizada para el riego de caminos de acceso y zonas de ejecución de la obra con el fin de evitar el levantamiento de polvo.
10. Optar por el agua reutilizada para los usos de riego, tanto en jardinería como para el baldeo de calles.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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

11. Instalar dispositivos limitadores de presión, difusores y temporizadores para disminuir el consumo de agua en las zonas públicas.
12. Se debe garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales evitando los problemas de encharcamiento.
13. La apertura de pozos se deberá solicitar la autorización correspondiente al Organismo de Cuenca e inscribir y dar de alta en el Catálogo de Aguas Privadas.
14. Se prohíbe la construcción de pozos negros o fosas sépticas.
15. Se prohíbe cualquier vertido directo.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA: Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

8.3.6.<u>*Medidas preventivas dirigidas a la protección de flora y fauna.*</u>

La actividad que se pretende llevar a cabo en la presente modificación no tiene afecciones negativas a las áreas de distribución de especies de flora y fauna amenazada, ya que nos encontramos sobre suelo de carácter urbano ordenado. Además, el uso del sector ya se encuentra contemplado en el PGOU y la modificación propuesta solo conlleva afecciones positivas a la zona. Algunas medidas preventivas que se propusieron en el EsIA son:

1. Delimitar un área de trabajo con el fin de evitar la degradación del entorno colindante.
2. Trazar la red viaria protegiendo la vegetación que se deba de incorporar a las zonas verdes.
3. Evitar el desbroce y la eliminación innecesaria de árboles y arbustos especialmente en las zonas de borde.
4. Hacer una previsión de actuaciones con el fin de que los trasplantes de los pies arbóreos puedan realizarse en las temporadas o periodos de parada vegetativa.
5. Los naranjos serán utilizados como vegetación ornamental, utilizando los tratamientos adecuados para su traslado desde la tierra de cultivo a la zona ajardinada.
6. Instalar vallas que sirvan de protección a las especies situadas en el entorno donde se van a llevar a cabo las actuaciones.
7. Para las zonas verdes y espacios libres se deben utilizar, fundamentalmente, especies autóctonas, estableciendo una programación de plantación entre especies de crecimiento lento y rápido.

8.3.7.<u>*Medidas dirigidas a la protección de vías pecuarias*</u>

La modificación propuesta sobre la reorganización del sector no afecta a la vía pecuaria colindante, manteniéndose las zonas verdes en la zona más cercana a la misma.

Se le dará el adecuado tratamiento de borde a la zona colindante, evitando afecciones derivadas del arrastre de pluviales o materiales áridos.

El uso pecuario es prioritario no causando afecciones ni ocupación de la vía.

8.3.8.<u>*Medidas relativas a la gestión de residuos*</u>

En relación con la gestión de residuos no peligrosos:

- Se atenderá a la normativa de aplicación (Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados-, Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.)
- Los residuos no peligrosos, para su gestión, se pondrán a disposición de la entidad local, según se establezca en las ordenanzas municipales.

En el caso de producción de residuos de construcción y demolición:

- Los residuos de construcción y demolición que se pretendían originar obtendrán una disminución, ya que, al disminuir la densidad de viviendas, disminuye este parámetro.
- De acuerdo con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/2012 de 12 de marzo, los proyectos de ejecución de aquellas actividades que se deriven del desarrollo del presente instrumento de planeamiento incluirán un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.
- Los residuos de construcción y demolición originados en las obras se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo.
- Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación
- Las tierras limpias de excavación se gestionarán conforme a la Orden APM 1007/2017, pudiendo valorizarse en otras obras.
- Si se producen residuos inertes de construcción o demolición se fomentará el tratamiento in situ de los mismos, pudiendo reutilizar el material reciclado en la propia obra para relleno. Para ello se contará con una entidad gestora autorizada y la maquinaria propia para ello.

En el caso de producción de residuos peligrosos:

- Se atenderá a lo previsto para su gestión en el Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- En el caso de que en el ámbito de las obras del presente planeamiento se produjeran residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras, debe encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en artículo 13 del citado decreto.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24695285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

- Deberán de disponerse y almacenarse de forma adecuada, siendo etiquetados y puestos a disposición de gestores externos autorizados para su tratamiento. En ningún caso se almacenarán por periodos superiores a 6 meses.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Secretario: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

8.3.9.Medidas relativas a la protección del paisaje

La modificación propuesta favorece la integración paisajística al fomentar las viviendas bajas unifamiliares.

Sin embargo, se ha de acatar todas las medidas expuestas y aprobadas en el PGOU, y concretamente:

- La ocupación de los terrenos debe ceñirse estrictamente a la superficie de afección evitando intrusiones en terrenos colindantes.
- Utilizar pantallas visuales destinadas al enmascaramiento de las implantaciones bien con elementos naturales o mezclados.
- El paisaje urbano debe adoptar un diseño que tenga como principal apuesta el respeto al medio ambiente imponiendo dichas pautas en el diseño de la construcción.

Proceder a la recogida controlada y adecuada gestión ambiental de los residuos, para evitar la acumulación de escombros incontrolados.

8.4. Plan de Control y Programa de Vigilancia Ambiental

En el *capítulo 11 "**Seguimiento del Planeamiento"*** del Documento Ambiental Estratégico [DAE] se establece la metodología para el adecuado control y seguimiento de las medidas protectoras ambientales definidas sobre la actuación urbanística de manera que se garantice el cumplimiento de las recomendaciones y medidas establecidas que vengan en minimizar los impactos asociados, recogiéndose en el propio Informe Ambiental Estratégico [IAE], estableciéndose como objeto de seguimiento por parte de la entidad local, como responsable del cumplimiento de lo indicado en el documento ambiental estratégico, los siguientes:

1. Durante la fase de aprobación de los proyectos de urbanización que desarrollen el sector por fases, velará por el cumplimiento de las medidas aquí expuestas, así como las que actualmente existen en el planeamiento aprobado. Igualmente, previa a la emisión de cualquier Licencia de obra.
2. Se asegurará de la correcta gestión de residuos en las obras solicitando los Certificados correspondientes por las entidades gestoras autorizadas para los residuos generados.
3. Vigilará el nivel de ruido de la obra, y realizará en caso de necesidad y de afecciones a los vecinos mediciones para asegurar el cumplimiento de la normativa en vigor.
4. Cumplimiento de las medidas de prevención y control establecidas en el presente documento.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

9. VALORACION DE IMPACTO EN SALUD

De acuerdo con la *Ley 16/2001, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía* (LSPA), art. 56.1.b y el Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en Salud (EIS), art.3, están sometidos a Evaluación del Impacto en la Salud aquellos instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones, y aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.

Al tratarse la presente modificación de una innovación del planeamiento general, el documento se encuentra sometido a una Evaluación de Impacto en Salud, no obstante, al tratarse de una modificación de ordenación pormenorizada, de un área urbana no desfavorecida socialmente, podría tener cabida el platearse la innecesaridad de someterse a Evaluación de Impacto en la Salud por no presentar impactos significativos en la salud.

Para valorar el posible impacto en la salud, se sigue el esquema recogido por el “Manual para la Evaluación de Impacto en Salud de Proyectos Sometidos a Instrumentos de Prevención y Control Ambiental en Andalucía”.

9.1. Descripción de la actuación.

Considerando la situación actual del mercado inmobiliario y la demanda real en la zona, todo señala a que la ordenación vigente debe reformarse con objeto de obtener una ordenación más versátil que sea capaz de adaptarse a la demanda real de cada momento, presente o futuro, así como obtener un mayor número de parcelas de uso residencial unifamiliar, mayormente para viviendas de planta baja, y reducir el número de viviendas plurifamiliares, pero manteniéndose modelo de ciudad específico establecido por el PGOU para el sector.

Otros de los objetivos del instrumento de planeamiento es dotar de mayor flexibilidad y versatilidad a la ordenación pendiente de ejecutar del sector, de forma que se puedan adaptar fácilmente a las variaciones de demandas del mercado.

Para ello, a diferencia de la ordenación vigente, y tras la experiencia de las muchas modificaciones que el planeamiento del sector ha sufrido para la materialización de la fase 1, se proponen ahora grandes manzanas de uso residencial, que sean versátiles en cuanto su desarrollo y puesta en carga, de forma que sean capaces de adaptarse a las demandas actuales o futuras mediante un simple trámite de Estudio de Detalle, y sin necesidad de tramitar modificaciones de planeamiento de mayor calado, donde se fijarían nuevas calles, si así fuera necesario, así como las alineaciones, rasantes y volumetría.

Se establece una previsión de tipología edificatoria mayoritaria de vivienda unifamiliar en planta baja o vivienda pareada de dos plantas de altura, aunque se reservan dos manzanas

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

donde se prevé una tipología en condominio donde coexistan dentro de la misma parcela edificable tipologías plurifamiliares y unifamiliares.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

Por otro lado, tal y como se ha comentado anteriormente, otro de los objetos de la modificación de la ordenación pormenorizada es obtener un mayor número de parcelas de uso residencial unifamiliar, y reducir el número de viviendas plurifamiliares, lo que conlleva una reducción del aprovechamiento y edificabilidad del sector, y por tanto del número total de viviendas del mismo, con el consiguiente reajuste de las dotaciones pendientes de ejecutar.

sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
HASH:A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Manteniéndose las directrices del PGOU, se estable una propuesta de **reordenación en coherencia** con lo ya ejecutado y consolidado en el sector, y por tanto **con el modelo de ciudad establecido** específicamente, tanto para éste como para el sector contiguo, donde se preveía una densidad de 40 viviendas por hectárea, lo que se corresponde con una **densidad media,** al hallarse dentro del rango de "*más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea"* establecidos en la LOUA, reduciéndose ligeramente, tras la modificación que se pretende tramitar, a las 36 viviendas por hectárea.

La ordenación propuesta mantiene el viario estructurante que conformará la Ronda Norte de San José prevista por el PGOU, y que tiene continuidad en los sectores SUnS-6 y SUnS-2 "San José Norte II", conformándose entre los tres sectores una parte importante de la Ronda prevista que dará servicio a gran parte de la población de San José, así como mayor fluidez en los desplazamientos del municipio y en sus comunicaciones con los núcleos cercanos.

Paralela a esta ronda se ubica una franja de sistemas de espacios libres prevista en la ordenación actual del Sector SUO/SJ-1, con lo que se alejan las viviendas del ruido y del tráfico previsible en dicho viario, actuando como pantalla acústica y como catalizador natural.

Se mantienen igualmente los viarios vinculantes establecidos en el PGOU para el interior del sector, por lo que se dará continuidad a la Avenida "*Verde Que Te Quiero Verde*", constituida por cuatro carriles, dos en cada sentido separados mediante una mediana, conformando un eje vertebrador del sector, aunque no se alargará hasta la carretera A-8004, ya que eso implicaría dos rotondas muy seguidas en este eje de comunicación, cuando con la rotonda prevista que da acceso al sector se considera suficiente.

Esto permite no sólo permite crear un anillo verde alrededor de todo el sector, sino que hace de catalizador y de barrera acústica entre la urbanización y la carretera autonómica.

Los sistemas de espacios libres pendientes de ejecutar, así como las reservas de suelos para dotaciones, se colocarán apoyándose en el anillo verde que circunvala al sector. La superficie de sistemas de espacios libres se aumenta ligeramente con respecto a la prevista en la ordenación vigente. No obstante, la superficie de reserva de suelo para dotaciones se ajusta al número de viviendas que se propone con la nueva ordenación.

En el centro del sector, y paralelos al viario vinculante central, se ubican las manzanas residenciales extendiéndose a norte y sur de éste, dando continuidad a la trama urbana ya consolidada del sector SUO/SJ-1.

Por tanto, los parámetros urbanísticos que se proponen para la reordenación del sector son los siguientes:

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

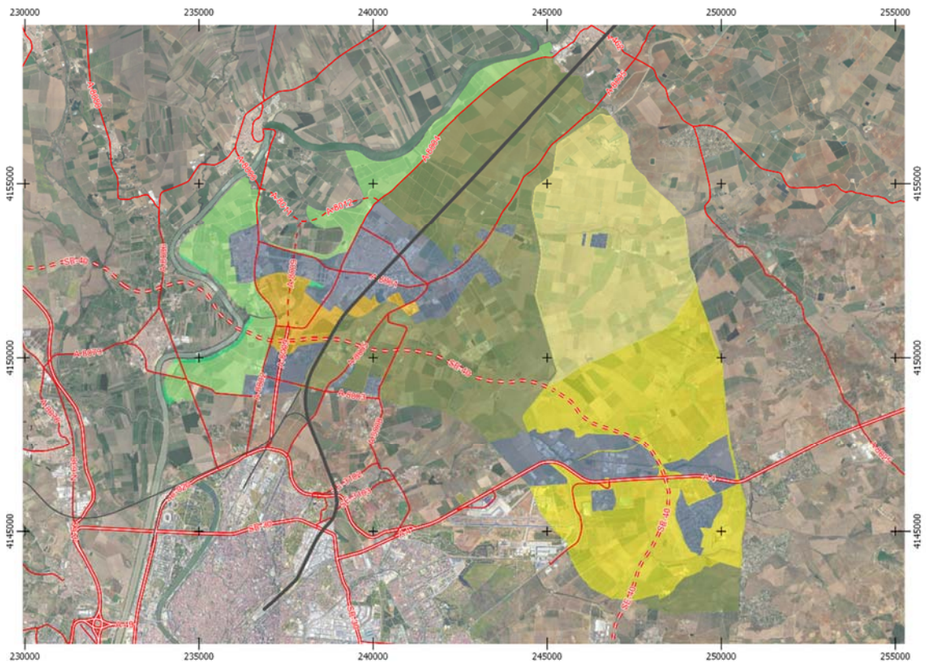
	PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	**Superficie Sector**	**409.229 m²**
	Coeficiente Edificabilidad Sector	**0,475**
	Aprovechamiento medio	**0,416**
	Número total de viviendas	**1.531**
	Unidades de Aprovechamiento	170.235 U.A.
	Edificabilidad Total	194.384 m²t
	Número de viviendas libres	1.064
	Número de viviendas protegidas	467
	Coeficiente Edificabilidad Residencial	0,45
	Edificabilidad Residencial	184.153 m²t
	Edificabilidad Comercial (TERC. COMP.)	10.231 m²t
	Superficie DOTACIONES	44.400 m²s
	Superficie S.E.L. (Local)	52.592 m²s
	Porcentaje S.E.L. (Local)	12,85%

ORDEN ARQUITECTURAL
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO AL QUE VA ADJUNTA HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

9.2. Caracterización de la población y su entorno.

El municipio de La Rinconada se localiza en el centro de la provincia de Sevilla, distando unos 6 kilómetros de la capital y limitando con ella al sur, al oeste con La Algaba, al norte con Alcalá del Río y Brenes y al este con Carmona.

La actual red estructural de comunicaciones de La Rinconada se compone del viario supramunicipal formada por la A-4, y aunque exteriores al municipio pero funcionalmente



básicas la SE-30, la Ronda Urbana Norte y la Ronda Supernorte. Además está el Acceso Norte a Sevilla, la A-8002 Sevilla-La Rinconada-Alcalá del Río, la A-8004 Sevilla-San José de La Rinconada-Brenes, la A-8005 San José de La Rinconada-Los Rosales, la A-8001 La Rinconada-San José de La Rinconada, principalmente. De las infraestructuras ferroviarias, las líneas Madrid-Sevilla en alta velocidad y la convencional con dos apeaderos en San José, así como la estación de mercancías de Majarabique.

Y por último, el aeropuerto de San Pablo que se localiza entre los términos de Sevilla y La Rinconada.

El municipio de La Rinconada se encuentra inmerso en el área metropolitana de Sevilla, tanto funcional como administrativamente, siendo el quinto municipio en población tras Sevilla, Dos Hermanas, Alcalá de Guadaíra y Mairena del Aljarafe.

Poblacionalmente se trata de un municipio en crecimiento, entorno a un 9,43 % en la última década, con una media de edad de 39,9 años.

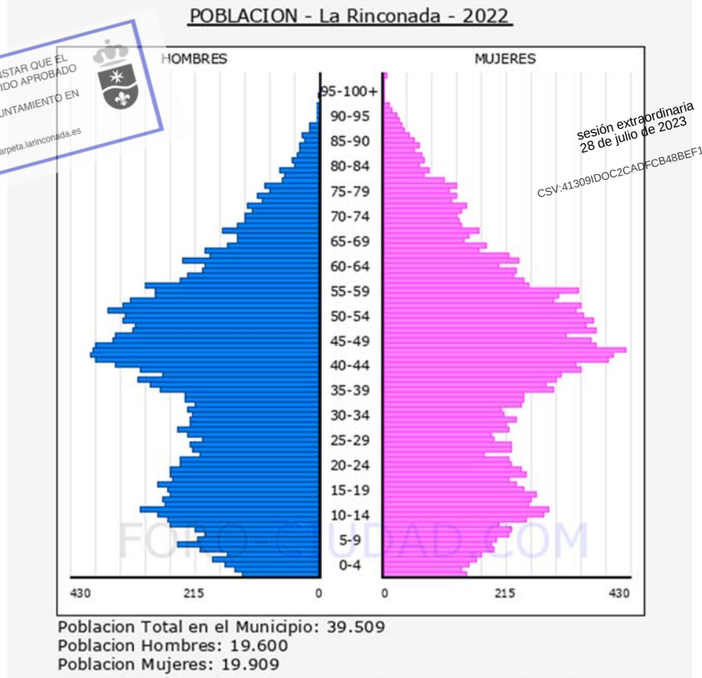
Población total. 2022	**39.509**
Población. Hombres. 2022	**19.600**
Población. Mujeres. 2022	**19.909**
Edad media. 2022	**38,9**
Porcentaje de población menor de 18 años. 2022	**20,1**
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2022	**12,6**
Nacimientos. 2021	**284**
Defunciones. 2021	**293**
Matrimonios. 2021	**176**

Fuente: https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia

De la tabla y el gráfico anterior se obtiene también, que la población vulnerable del municipio, y como población más vulnerable se entiende a los mayores de 65 años y a los mayores de 18 años, es del 32,7%.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

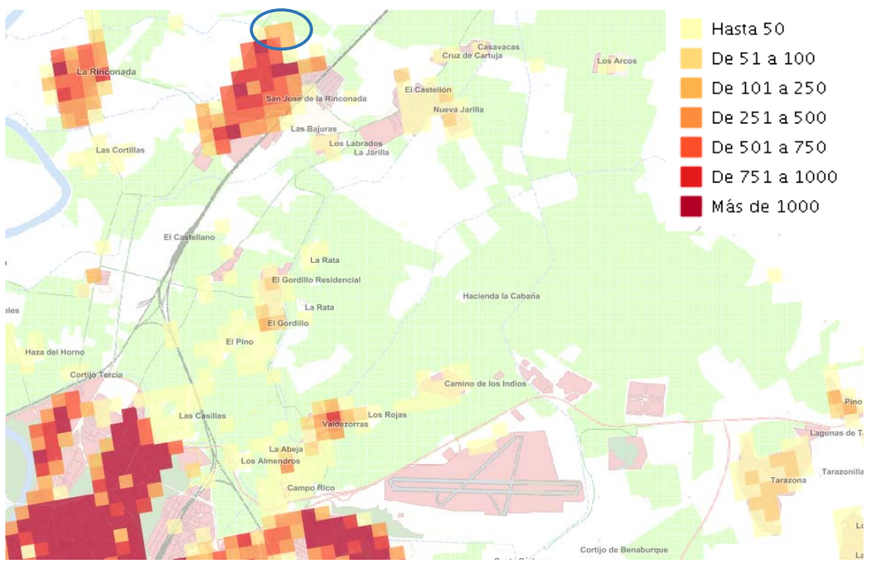


Poblacion Total en el Municipio: 39.509
Poblacion Hombres: 19.600
Poblacion Mujeres: 19.909

Fuente:INE , Grafico elaborado por FORO-CIUDAD.COM para todos los municipios de España

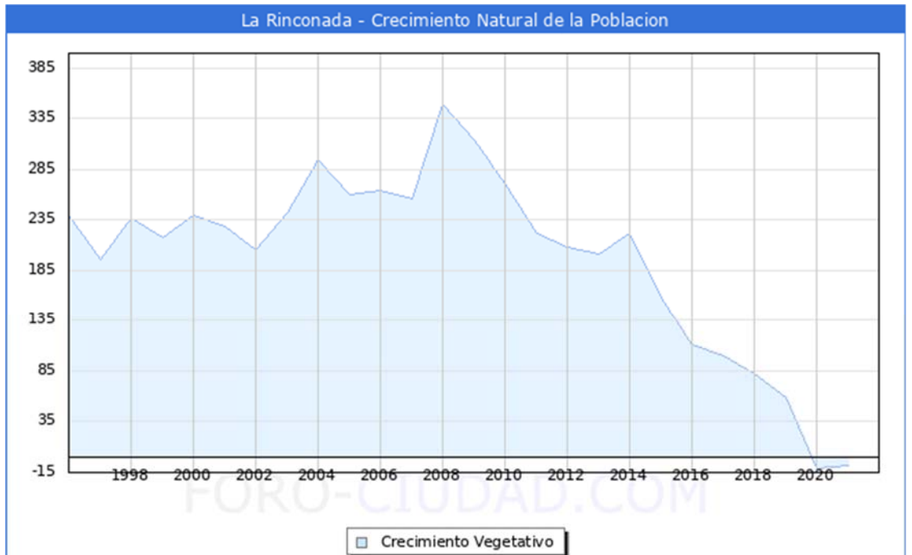
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Analizando la distribución espacial de la población, la zona objeto de la presente documentación se corresponde con una zona de baja densidad poblacional, en línea con la reordenación propuesta, lo que repercute en una mejor calidad de para los habitantes.



Grid de Población 250x250 de Andalucía (https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia)

En cuanto al crecimiento natural o vegetativo, estos últimos años ha sido negativo, lo que confirma la tendencia negativa que se arrastra en los últimos 15 años:



Respecto a su actividad económica, ésta se puede resumir en las siguientes tablas:

Mercado de Trabajo	
Paro registrado. Mujeres. 2022	**2.564**
Paro registrado. Hombres. 2022	**1.478**
Paro registrado. Extranjeros. 2022	**110**
Tasa municipal de desempleo. 2022	**22,0**
Contratos registrados. Mujeres. 2022	**9.486**
Contratos registrados. Hombres. 2022	**12.071**

Agricultura. 2020	
Cultivos herbáceos: Has	**5.846**
Cultivos leñosos: Has	**3.741**

Establecimientos con actividad económica. 2021	
Sin asalariados	**1.442**
Hasta 5 asalariados	**1.025**
Entre 6 y 19 asalariados	**285**
De 20 y más asalariados	**126**
Total establecimientos	**2.878**

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692885F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO FUE APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://sede.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Principales actividades económicas. 2017

Comercio al por mayor y al por menor	**810**
Construcción	**286**
Industria manufacturera	**255**
Actividades profesionales, científicas y técnicas	**225**
Transporte y almacenamiento	**219**

Transportes

Vehículos turismos. 2021	**19.032**
Autorizaciones de transporte: taxis. 2017	**19**
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2017	**558**
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2017	**22**
Vehículos matriculados. 2021	**685**
Vehículos turismos matriculados. 2021	**484**

Turismo

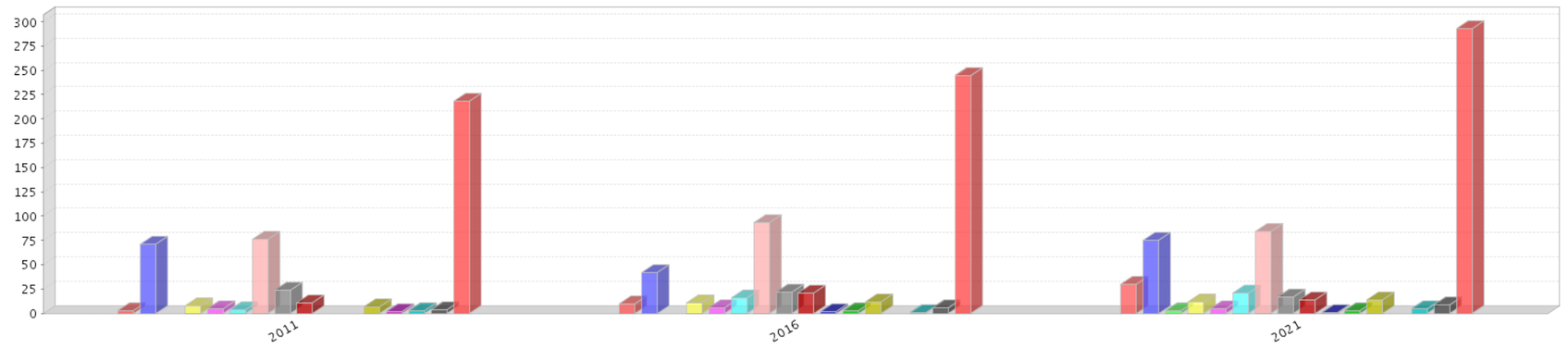
Hoteles. 2020	**5**
Hostales y pensiones. 2020	**1**
Plazas en hoteles. 2020	**270**
Plazas en hostales y pensiones. 2020	**27**

Fuente: https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia

En cuanto al perfil de Salud, como se muestra en el gráfico siguiente, en la última década, las causas de mortandad principales del municipio de La Rinconada de deben principalmente a tumores y enfermedades del sistema circulatorio, tomando cierta relevancia en los últimos años enfermedades del sistema respiratorio, del sistema digestivo y del sistema genitourinario.

Dado que la modificación propuesta abarca una parte muy concreta y acotada del término, los posibles impactos en los determinantes de salud no son muy elevados.

No obstante se establecerán limitaciones para minimizar aquellos impactos que sean negativos.



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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

9.3. Identificación de los impactos en los determinantes.

En este apartado se procederá a identificar los potenciales efectos de la modificación propuesta en los determinantes de la salud, y a realizar una sencilla valoración de la relevancia de estos efectos.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO E INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

El análisis de la relevancia se va a efectuar de forma cualitativa considerando tres aspectos fundamentales de los impactos: su probabilidad, intensidad, y posible permanencia o irreversibilidad de los mismos. Los criterios de valoración son los siguientes:

	BAJO	MEDIO	ALTO
PROBABILIDAD	No se prevé que se produzca una modificación significativa en el/los determinante/s.	Resulta razonable esperar que se va a producir una modificación en el/los determinante/s pero puede no ser significativa o depender de la concurrencia de factores adicionales.	Resulta prácticamente seguro bien por la experiencia acumulada o por el desarrollo lógico de las medidas que se va a producir una modificación significativa en el/los determinante/s.
INTENSIDAD	La modificación prevista no tiene la suficiente entidad como para alterar de forma significativa el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista tiene suficiente entidad como para detectarse fácilmente pero el resultado final está claramente influenciado por el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista es de tal entidad que se altera por completo el estado inicial del/de los determinante/s.
PERMANENCIA	La modificación es temporal, de tal forma que sus efectos pueden atenuarse o desaparecer en meses. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo.	Modificación no totalmente permanente pero cuyos efectos tardan años en atenuarse o desaparecer. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad según tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es importante pero es posible volver a la situación inicial.	Modificación que se puede considerar prácticamente irreversible o cuyos efectos van a tardar en atenuarse décadas. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es muy elevado.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO AL QUE ESTÁ ADJUNTO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA 28 DE JULIO DE 2023
INICIALMENTE
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

ASPECTOS A EVALUAR	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS USO PÚBLICO				
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	MEDIA	BAJA	ALTA	NO SIGNIFICATIVO
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	ALTA	MEDIA	ALTA	SIGNIFICATIVO
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.	MEDIA	BAJA	ALTA	NO SIGNIFICATIVO
4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	-	-	-	-
5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).	MEDIA	MEDIA	ALTA	SIGNIFICATIVO
6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.	MEDIA	BAJA	ALTA	SIGNIFICATIVO
MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS				
1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos pesados.	MEDIA	BAJA	ALTA	NO SIGNIFICATIVO
2. Infraestructura para la movilidad no asociada a vehículos a motor.	MEDIA	MEDIA	ALTA	SIGNIFICATIVO
3. Accesibilidad a transporte público.	MEDIA	BAJA	ALTA	NO SIGNIFICATIVO
4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
5. Niveles de accidentalidad ligados al tráfico	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local	MEDIA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO				
1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública	MEDIA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
2. Disponibilidad de viviendas con suficiente calidad y variedad de tipologías	MEDIA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo	MEDIA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
4. Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal	ALTA	MEDIA	ALTA	SIGNIFICATIVO
5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo [micro]	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
METABOLISMO URBANO				
1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	MEDIA	BAJA	MEDIA	NO SIGNIFICATIVO
3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	NO SIGNIFICATIVO
4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	MEDIA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
6.Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
CONVIVENCIA SOCIAL				
1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	ALTA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
3. La habitabilidad del entorno urbano.	ALTA	MEDIA	ALTA	SIGNIFICATIVO
4. El empleo local y el desarrollo económico.	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
OTRAS ÁREAS DE INTERVENCION				
1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	ALTA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Conclusiones de la lista de chequeo de dimensiones y áreas que pueden verse afectadas por el planeamiento:

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
41309IDOC2CADFCBA48BEF1E1488C

A. **Zonas Verdes/Espacios Vacíos/Espacios Usos Público.** La propuesta de innovación del Plan General no identifica un impacto negativo significativo sobre estas zonas de la ciudad. Por el contrario, se considera que la propuesta de ordenación tiene un impacto positivo sobre este determinante de la salud puesto que introducirá nuevas zonas verdes y espacios de uso público.

B. **Movilidad Sostenible/Accesibilidad a Servicios.** No se identifica un cambio negativo significativo o riesgo para la salud de la población en esta área de planeamiento. Al contrario, se considera que la presente innovación del Plan General contribuiría a la movilidad sostenible del ámbito SUO/SJ-1 al proponer la continuidad de la red de bici-carriles y situarse a corta distancia la Estación Ferroviaria. La propuesta mantiene los viarios estructurantes planteados desde el PGOU, incluyendo el primer tramo de la futura ronda de circunvalación de San José, lo que favorecerá a reducir los tiempos en desplazamientos con vehículos, no solo para los habitantes del sector, sino para el conjunto de los habitantes de la zona Norte de San José, lo que supone una reducción de la contaminación y mejora en la calidad del aire.

   Otro impacto positivo sería la accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local al disponer suelos de uso residencial con compatibilidad de uso terciario, así como la accesibilidad a nuevos espacios deportivos y de equipamientos comunitarios.

C. **Diseño Urbano y Ocupación del Territorio.** No se identifica un cambio negativo o significante que perjudique la salud de la población en esta área del planeamiento urbanístico. La presente innovación tiende a mejorar la ocupación de esta zona del medio urbano, propiciando suelo para la construcción de vivienda de promoción pública, incrementado la disponibilidad de viviendas unifamiliares y la diversificación de usos, y mejora y amplía los espacios de comunicación peatonal, principalmente con la red perimetral de espacios libres.

D. **Metabolismo Urbano.** No se identifica un cambio negativo o significante que perjudique la salud de la población en esta área del planeamiento urbanístico. La ordenación propuesta comportará una mejora en este determinante de la salud, puesto que se introducirán nuevas redes de infraestructuras, con una red separativa de saneamiento, y la implementación de sistemas SUDS y técnicas TUDS, favoreciendo el ciclo natural del agua, y el colapso de la red en momentos de alta intensidad de lluvia.

E. **Convivencia Social**. Se prevé un impacto positivo en este determinante de la salud derivado de construcción de nuevas viviendas libres y protegidas, su ocupación con nueva población y el fomento del empleo con la introducción del uso compatible terciario.

F. **Otras área de intervención**

   No se identifica un cambio negativo o significante que perjudique la salud de la población en otras áreas de intervención, ya que no existen en las proximidades actividades o instalaciones contaminantes. En cuanto a su proximidad con el cementerio, el ámbito afectado por la zona de Policía Sanitaria Mortuoria se ha reducido considerablemente al reducirse esta servidumbre a 50m, tras la modificación del *DECRETO 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía* por el *Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

9.4. Relevancia de los impactos. Conclusiones.

Este análisis preliminar debería dar respuesta a las siguientes cuestiones:

- ¿Cuáles de los efectos del proyecto en los determinantes de la salud tienen mayor potencial para afectar a la salud?
- ¿Qué posibles consecuencias, directas o indirectas, pueden tener?
- ¿Cuál es la percepción de la población al respecto?
- ¿Qué población puede estar expuesta a dichos impactos?
- ¿Existen colectivos especialmente vulnerables dentro de la población expuesta?
- Y finalmente, en caso de que existiese población expuesta, ¿puede descartarse la posibilidad de que se produzcan efectos significativos [positivos o negativos] en la salud de la misma o inequidades importantes en la distribución de tales efectos?

Efectos del Proyecto en los Determinantes de la Salud y sus Consecuencias

De la evaluación de los determinantes realizada, en esta Memoria Resumen se puede anticipar que esta innovación de planeamiento no va a comportar efectos negativos sobre la salud humana. Al contrario, el cumplimiento de sus objetivos supondrá una importante mejora de los espacios de la ciudad dotado de nuevos equipamientos y espacios libres, así como de nuevos viarios y zonas de aparcamiento; y supondrá también la incorporación de nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico.

Percepción de la Población

Aún no se ha testado la percepción de la población respecto a la reordenación urbana de este espacio en concreto, puesto que la participación pública asociada al instrumento de planeamiento aún no se ha llevado a cabo. Sin embargo, la población siempre acoge muy satisfactoriamente a la generación de espacio público de calidad.

Población Potencialmente Expuesta y Colectivos Especialmente Vulnerables

En términos de proximidad, la población que reside en áreas más cercanas al espacio que se reordena, principalmente los que viven en la primera fase ejecutada, resultará más afectada por las molestias que ocasiona una zona en obras; sin embargo, esta afección es muy puntual en el tiempo, y sus posibles efectos negativos en la salud se minimizarán considerablemente como consecuencia de la aplicación de las medidas que se extraen de la evaluación ambiental estratégica al que se encuentra sometido este documento.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCBA48BEF1E1488C

Efectos Significativos [Positivos o Negativos] en la Salud de la Población o Inequidades Importantes en la Distribución de Tales Efectos

En todo caso, las molestias que temporalmente pueden ocasionar las obras para la regeneración del espacio de la ciudad son un efecto negativo a corto plazo y, en cambio, muy positivo a largo plazo, cuando se haya incorporado un espacio.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA: Sede Electrónica: carpeta.larinconada.es
DOCUMENTO
Sesión Extraordinaria
28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Conclusión

De manera generalizada se concluye que la ordenación propuesta no genera un efecto significativo en ningún área de los determinantes de salud, tampoco prevé riesgos para el bienestar o el estado de salud individual y colectiva de la población existente, al contrario, se prevé que todos sus efectos sean positivos sobre los determinantes de salud.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

10. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

10.1. Justificación legal

Al tratarse de una modificación de la ordenación detallada del sector SUO/SJ-1, establecida por el propio PGOU, esta innovación contiene determinaciones atribuibles a un Plan Parcial, incluyendo la evaluación económica.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento, este instrumento de planeamiento debe contener un estudio económico-financiero que justifique el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.

Así mismo, en aplicación del art. 19.1ª)3ª de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece que los instrumentos de planeamiento contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

10.2. Descripción del alcance

El estudio económico realizado ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización.

La presente innovación, en su carácter de instrumento de ordenación, ofrece datos y cifras que a priori se ajustan a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución y gestión de la referida ordenación urbanística.

10.3. Estimación de Costes

Aunque corresponderá a los necesarios y preceptivos Proyectos de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del ámbito, se han valorado tanto las obras de urbanización interiores como las cargas de infraestructuras de carácter general como las ampliaciones y conexiones a las redes existentes.

A. **Coste de adquisición de suelo**. Se han incluido los costes de adquisición del suelo pendiente de urbanización del sector SUO/SJ-1, escriturados por valor de 6.000.005 €.
B. **Coste de las Obras de Urbanización pendientes**. Aunque corresponderá a los necesarios y preceptivos Proyectos de Urbanización definir y concretar el coste del conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del ámbito, se han valorado tanto las obras de urbanización interiores (ejecución de viales, espacios libres, redes de distribución de instalaciones, mobiliario urbano…), como las conexiones a las redes existentes.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

C. **Coste de Honorarios Profesionales, tramitación y gestión**. Se han estimado en este capítulo los honorarios de redacción de los documentos técnicos y dirección de obra, honorarios de abogados y honorarios de redacción los estudios complementarios necesarios.
Se incluye también los costes de gestión en cuanto a tasas y licencias, gastos de comercialización, gastos notariales, gastos jurídicos, y gastos administrativos y empresariales.
Partiendo de que la actuación se realice con una estructura empresarial media, se estima que el coste que gira en torno al 8% del total de los costes de urbanización, porcentaje que se ajusta al margen permitido por el artículo 129.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

D. **Costes Financieros**. Los gastos a financiar son en exclusiva los referidos a la urbanización del sector pendiente de ejecución.

E. **Cagas urbanísticas del sector**. Como se refleja en el convenio urbanístico suscrito, la sociedad mercantil que asume la actuación urbanística se compromete a abonar al Ayuntamiento de La Rinconada para la adquisición y ejecución de los sistemas generales, la ejecución de los equipamientos locales o para el desarrollo de otras actuaciones cuyos fines sean los propios de los legalmente establecidos para los ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo la cantidad de 5.065.079 €, la cual se incluye como gastos de urbanización, tal y como se recoge en el artículo 113.k) de la LOUA:

Resumen de la estimación de costes:

	ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN		Coste	
A	**Adquisición del suelo pendiente de urbanización**		**6.000.005 €**	**2,35%**
	Adquisición de suelo		6.000.005 €	
B	**Ejecución Obras urbanización pendientes**		**11.785.885,65 €**	**46,1%**
	PEM (según presupuestos estimativos COAS 26,15 Ha·42,00 €/m²)		10.984.050,00 €	
	Gastos Generales	13%	142.792,65 €	
	Beneficio Industrial	6%	659.043,00 €	
C	**Honorarios técnicos, tramitación y gestión**		**2.062.529,99 €**	**8,1%**
	Honorarios Profesionales (Arquitectos, Ingenieros, Abogados,…)		883.941,42 €	
	Tasas y licencias		530.364,85 €	
	Gastos notariales y jurídicos		412.506,00 €	
	Gastos Comerciales		29.464,71 €	
	Gastos administrativos y empresariales		206.253,00 €	
D	**Costes Financieros**		**660.009,60 €**	**2,6%**
	Tasaciones		26.400,38 €	
	Comisiones de estudios, aperturas, amortizaciones		2.800,77 €	
	Interés Préstamo		580.808,44 €	
E	**Cargas urbanísticas asumidas por Convenio**		**5.065.079 €**	**19,8%**
	Contribución para adquisición y ejecución SS.GG. según convenio		5.065.079 €	
	TOTAL (A+B+C)		**25.573.509,24 €**	**100,00%**

El total de los costes estimados ascienden a 25.573.509,24 €, lo que supone una repercusión aproximada de 97,79 €/m² de superficie bruta de actuación.

La superficie considerada incluye el sistema de espacios libres, el viario (local y general), el equipamiento, y las parcelas de uso residencial.

Las repercusiones sobre la superficie bruta de actuación, suelo neto y sobre metro de techo son:

Repercusiones		
	Superficie	**Ratio**
Superficie de suelo bruta	261.525 m²	**97,79 €/m²**
Superficie de parcela neta residencial	132.948 m²	**192,36 €/m²**
Superficie edificable residencial	130.836 m²t	**195,46 €/m²t**

10.4. Viabilidad Económica

Se estiman las previsiones de valor de mercado o ingresos según su uso por la venta del suelo urbanizado resultante, y se compara con los costes. De esta forma se comprueba si el balance de la actuación urbanizadora se encuentra dentro de los parámetros de rentabilidad de este tipo de operaciones.

Previsión de Ingresos por venta de parcelas urbanizadas			
	Edificacibilidad	**€/m²**	**Ingresos**
Plurifamiliar Protegido	49.379,00 m²t	150,00 €/m²t	7.406.850,00 €
Plurifamiliar Libre	36.636,56 m²t	225,00 €/m²t	8.243.225,10 €
Unifamiliar libre	44.820,00 m²t	292,50 €/m²t	13.109.850,00 €
Terciario	7.832,00 m²t	200,00 €/m²t	1.566.400,00 €
TOTAL	**138.668 m²t**		**30.326.325,10 €**

Restándole los costes estimados (5.982.480 €) al valor adquirido del suelo residencial urbanizado, se alcanza una rentabilidad de 1.610.641 €, lo que representa el 27 % de la inversión a realizar.

Balance	
Ingresos	30.326.325,10 €
Gastos	25.573.509,24 €
Beneficio	**4.752.815,86 €**

De los valores anteriores se puede observar que la actuación prevista en esta innovación para la actuación 1 es **VIABLE**, al alcanzar los valores de los ingresos previstos una cuantía superior a los costes estimados en la actuación.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA: 28 de julio de 2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309DOC2CADFCB48BEF1E1498C
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24695285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309DOC2CADFCB48BEF1E1498C
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CP

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

11.1. Justificación legal

La LOUA establece, en su art. 19.1.a).3ª que "En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá […] un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".

11.2. Impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas

La estimación del impacto de la actuación en las administraciones públicas afectadas se realiza sin considerar los costes de la urbanización, ni los ingresos provenientes de la venta del suelo ya urbanizado.

En este apartado se valoran los gastos derivados del mantenimiento, conservación y puesta en marcha y prestación de servicios al ámbito:

- **Viario**.
  - En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquéllas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías.
  - Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.
  - Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcenes, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc.), señalización y equipamiento, instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.
  - Existen varias ratios para valorar el coste de mantenimiento, como el utilizado por la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras (ACEX), que estima que, para su correcta conservación habría que destinar al año el 2% del valor total de la inversión.

- **Abastecimiento y saneamiento.**
  - Los servicios de agua y alcantarillado en el municipio son gestionados por la empresa Emasesa. Desde la recepción de las obras por parte de dicha compañía y la puesta en marcha del servicio, Emasesa se hace cargo de la gestión integral del servicio.
  - Así, mediante la imposición de tarifas al servicio de abastecimiento y saneamiento, se sufraga junto con la prestación del servicio propiamente dicho, el coste de puesta en marcha y mantenimiento del mismo.
  - De manera orientativa y en base a la experiencia acumulada, se puede definir una repercusión por vivienda anual, que se define en aproximadamente 25 €/vivienda y año.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

- **Infraestructuras eléctricas.**
  - La compañía suministradora de electricidad es Sevillana Endesa, que se encarga de la gestión, operación y mantenimiento del sistema una vez ejecutada la infraestructura.
  - De manera estimativa se puede definir una repercusión por vivienda anual, que se define en aproximadamente 10 €/vivienda y año.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

- **Alumbrado público.**
  - El coste energético de las luminarias de alumbrado público, incluyendo lógico mantenimiento y las necesarias reposiciones, conlleva un gasto anual que puedes asimilarse a 15 €/viv.

- **Sistemas de espacios libre y zonas verdes.**
  - El coste de mantenimiento de las zonas verdes públicas conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 2,5 €/m² de media, dado que en el sector se pretende la implantación de técnicas de sostenibilidad y eficiencia en plantación y regadío.

Suponemos el gasto más desfavorable aquel que se producirá cuando el cien por cien de las viviendas previstas se hayan ejecutado:

Gastos de Mantenimiento Anual	
Viario	235.717,71 €
Espacios libres y zonas verdes	94.400,00 €
Abastecimiento y Saneamiento	27.450,00 €
Infraestructuras Eléctricas	10.980,00 €
Alumbrado Público	16.470,00 €
TOTAL	**385.017,71 €**

11.3. Determinación de los ingresos que devienen de la actuación

Se estiman los ingresos que obtiene el Ayuntamiento de la Rinconada y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo de este nuevo ámbito, desde la perspectiva de la administración local identifícanos los ingresos más recurrentes:

- **Operaciones corrientes:**
  - Impuestos directos (impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).
  - Impuestos indirectos (recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc.).
  - Tasas y otros ingresos (ventas por patrimonio, tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc.).
  - Ingresos patrimoniales (rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc.).

- **Operaciones de Capital.**
  - Enajenaciones de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc.

Estas operaciones generaran los beneficios económicos que contrarresten los gastos de mantenimientos estimados en el apartado previo. Para la simulación de ingresos que necesitamos, vamos a situarnos en la perspectiva más desfavorable y sólo tendremos en cuenta los siguientes impuestos recurrentes:

- Las licencias de obras e impuestos de construcciones. En principio no se estiman los ingresos derivados de los impuestos por las construcciones de las viviendas, partiendo solamente de los ingresos que generarán para la hacienda pública una vez este el 100% de las viviendas previstas construidas.
- Impuesto sobre bienes inmuebles, ratio de 200€/viv al año para las viviendas libres.
- Impuesto de circulación de vehículos, con una ratio de 110€/viv al año.
- Tasa de recogida de basuras, con una ratio de 150€/viv al año.

Ingresos por impuestos anuales	
Impuesto sobre bienes inmuebles	135.600 €
Impuesto circulación de vehículos	120.780 €
Tasa de recogida de basuras	164.700 €
TOTAL	**421.080 €**

11.4. Conclusión. El balance económico

De este análisis gastos e ingresos concluimos que se genera un beneficio de 36.062,29 € al año, estando en la hipótesis más desfavorable donde se han tenido en cuenta sólo los ingresos periódicos.

Balance económico	
Gastos de Mantenimiento Anual	385.017,71 €
Ingresos por impuestos anuales	421.080,00 €
	36.062,29 €

Las cifras resultantes indican que el impacto en la Hacienda Pública Local de la actuación es claramente positivo, dado que los ingresos anuales que genera son superiores a los gastos que a ésta le suponen los costes de mantenimiento y prestación de sus servicios.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

12. IMPACTO DE GÉNERO

Conforme al artículo 50 sobre planeamiento urbanístico, vivienda y transporte, perteneciente al *capítulo V "Políticas de promoción y atención a las mujeres" de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre*, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, los poderes públicos de Andalucía integrarán la perspectiva de género en el diseño de las políticas y los planes en materia de vivienda, desarrollando programas y actuaciones específicas para distintos grupos sociales y modelos de familia.

Asimismo, también se establece que los poderes públicos de Andalucía, en coordinación y colaboración con las entidades locales en el territorio andaluz, tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y en la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos.

De igual manera, en cumplimiento a las disposiciones de la LOUA, en la planificación de esta innovación de planeamiento se ha considerado lo dispuesto en *su artículo 3.1.h)* sobre integración del principio de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, reconocido en el artículo *14 de la Constitución Española* y en el *artículo 14 del Estatuto de Autonomía para Andalucía*, para la no prevalencia de discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

De igual forma, conforme a lo establecido en el *artículo 3.2.i)* de la misma Ley, la ordenación urbanística contenida en la presente innovación de planeamiento ha considerado y estimado diversos factores que tienen como objeto la promoción de la igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, las dotaciones y los equipamientos urbanos propuestos, garantizándose una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres.

En cualquier caso, el *artículo 6 sobre evaluación de impacto de género de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre,* dispone que serán solo los planes que apruebe el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía los que deban incorporar, de forma efectiva, el objetivo de la igualdad por razón de género. A tal fin, en el proceso de tramitación de esas decisiones, debe emitirse por parte de quien reglamentariamente corresponda, un informe de evaluación del impacto de género del contenido de las mismas. Ahondando en ese aspecto, debe considerarse que la regla general es que no es necesario el sometimiento del planeamiento urbanístico a un trámite específico para que la perspectiva de género sea tenida en cuenta, según se ha recogido en la jurisprudencia que versa sobre el requisito de la incorporación del informe de impacto de género en los planes urbanísticos [STS 1750/2018; REC 3781/2017].

Siguiendo con lo anteriormente expuesto en materia de igualdad entre mujeres y hombres y como cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, se considera que la ordenación urbanística propuesta no es contraria a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres y que es conforme con el principio de igualdad de trato.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

13. FOMENTO A LA PARTICIPACIÓN

13.1. Marco normativo

La correlación de intereses privados y del interés público general que concurren en la planificación y gestión de la ciudad exige de la creación de un marco adecuado para ello.

La LOUA contempla los principios de publicidad y participación pública en los actos administrativos relacionados con las decisiones de planificación y ejecución urbanística considerando que de esta manera se garantiza su transparencia y la concurrencia de los afectados y/o de los interesados. Ello se traduce tanto en la reglamentación de los actos sujetos a información pública, como en el establecimiento por Ley de registros de acceso público para la consulta ciudadana.

En este sentido, la participación ciudadana junto con la cooperación interadministrativa y el fomento a la iniciativa privada figuran como principios rectores de la LOUA y así queda recogido principalmente en su art. 6.

Artículo 6. La participación ciudadana

*1. La **ciudadanía** y las entidades representativas de sus intereses tienen **el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística** en las formas que se habiliten al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos. También tienen derecho a presentar reclamaciones y quejas, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan. […].*

*2. **En la gestión y desarrollo de la actividad de ejecución urbanística**, la Administración actuante debe fomentar y asegurar la **participación de los ciudadanos** y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. […].*

Las medidas legales que con carácter de condición mínima tienen que ver con la participación ciudadana consisten en la participación que se propicia durante los trámites de información pública, regulados en el art. 39 de la LOUA.

Artículo 39. Información pública y participación

1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados:

a] El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones.

b] Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de planeamiento, así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 27. […].

*3. **La Administración responsable del procedimiento** para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información*

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

*pública, **las actividades que**, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, **sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana**, y facilitarán su conocimiento por medios telemáticos durante las fases de su tramitación. […].*

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DE FECHA
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria
Fecha julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1498C

13.2 Información Pública y Publicidad. Medidas de Fomento de la Participación

Tramitación urbanística

El *art. 32.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* establece el procedimiento urbanístico para la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, donde se recogen los momentos en que deberán someterse a información pública:

> *1.ª Iniciación.*
>
> *A] En el caso de… [las] innovaciones [de los Planes Generales de Ordenación Urbanística]: de oficio por la Administración competente para su tramitación**, mediante aprobación inicial** adoptada a iniciativa propia…*
>
> *2.ª La **aprobación inicial** del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes… así como… al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.*

Atendiendo a la naturaleza de la Modificación de la ordenación pormenorizada del sector SUO/SJ-1 del PGOU de La Rinconada, la cual propone una actuación concreta que no altera el modelo urbano no territorial del municipio, **el proceso de participación ciudadana se iniciará tras la aprobación inicial por el pleno municipal**.

En lo que respecta a la información pública y publicidad de los trámites de los instrumentos de planeamiento, el art. 39.1 determina que deberán ser objeto de publicación en el boletín oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio afectado.

El Ayuntamiento de La Rinconada, administración responsable de la tramitación de este instrumento de planeamiento, observando también la naturaleza de la intervención propuesta, considera que no preciso medidas adicionales de fomento de la participación.

Después de la aprobación inicial, la tramitación continuará de la siguiente manera:

> *3.ª La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional, o, cuando sea competente para ella, [sobre la aprobación] definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.*

En cuanto a la competencia para la aprobación definitiva del presente documento, el artículo 36.2.c)1ª de la LOUA establece que:

> *1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de esta Ley*

Por lo que, al tratarse de una innovación de carácter no estructural, **la competencia para su aprobación definitiva recae sobre el Pleno del Ayuntamiento de La Rinconada**, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Tramitación Ambiental

Dado el alcance y contenido de la innovación, ésta debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, tal como queda descrito en *el art. 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

En primer lugar, con la admisión a trámite de la evaluación ambiental estratégica, se solicitaron informes, dictámenes y otros pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación la innovación de planeamiento.

Con los distintos pronunciamientos, la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, como órgano ambiental, vino a emitir el día 22/marzo/2023 el preceptivo “Informe Ambiental Estratégico.

En segundo lugar, una vez que el Ayuntamiento apruebe inicialmente el instrumento de planeamiento, este debe exponerse al público durante al menos un mes, acompañado por el estudio ambiental estratégico, en correspondencia con lo establecido en el *artículo 32.1.2ª de la LOUA*. Viene así a abrirse el plazo de participación ciudadana para las entidades y particulares interesados.

En Sevilla, julio de 2023
El Equipo Redactor,

Manuel López Sánchez	José Carlos Oliva Gómez	Jorge R. Ramos Hernández
Arquitecto	Arquitecto	Arquitecto

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24695285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1498C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

II. PLANOS

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Se modifican la planimetría, sustituyendo los planos de la presente modificación al plano homologo correspondiente de la ordenación vigente.

Los planos modificados son los siguientes:

O5’ - ZONIFICACIÓN Y ESTRUCTURA URBANÍSTICA MODIF.

O6’ – FASES DE URBANIZACIÓN MODIF.

O7’ – RED VIARIA Y SECCIONES TIPO MODIF.

O8’ – ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO MODIF.

O9’ – ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA MODIF.

O10’- ESQUEMA RED DE ENERGÍA ELECTRICA MODIF.

O11’ – ESQUEMA RED DE TELEFONIA MODIF.

FECHA DE FIRMA:
02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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

CUADRO GENERAL DE USOS, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS										
ZONA		USO	"Viviendas nº"		Superficie suelo (m²s)	Superf. Total suelo según uso (m²s)	Superficie edificable (m²c)		Coef. Homogeneiz	Aprovecham. (u.a.)
	RP-3	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	196	196	9.003	9.003	19.994	19.994	1.00	19.994
	RUE-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	18	269	3.624	48.385	2.430	36.645	1.00	36.645
	RUE-2		20		4.057		2.700			
	RUE-3		26		4.825		3.120			
	RUE-4		22		4.170		3.080			
	RUE-5		21		3.107		3.045			
	RUE-6		34		6.431		4.590			
	RUE-7		34		6.451		4.590			
	RUE-8		24		4.503		3.240			
	RUE-9		32		3.993		4.640			
	RUE-10		22		4.158		2.970			
	RUE-11		16		3.066		2.240			
	RUP-3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA	18	36	3.993	7.986	2.790	5.580	1.00	5.580
	RUP-4		18		3.993		2.790			
	RUA-4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	2	15	1.022	5.139	590	2.800	1.00	2.800
	RUA-5		13		4.117		2.210			
	RU-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	100	172	24.076	40.885	13.500	23.220	1.00	23.220
	RU-2		72		16.809		9.720			
	CO-1	RESIDENCIAL EN CONDOMINIO	160	376	25.840	51.814	16.929	40.659	1.00	40.659
	CO-2		216		25.974		23.730			
	RP/VP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	420	420	15.137	15.137	49.379	49.379	0.60	29.627
	RU/VP	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDA	47	47	4.709	4.709	5.875	5.875	0.60	3.525
	RP-3	TERCIARIO COMPATIBLE PLANTA BAJA	---	---	---	---	2.401	10.231	0.80	8.185
	RP/VP		---		---		1.800			
	CO-2	TERCIARIO (PLANTA BAJA O EXCLUSIVO)	---	---	---	---	6.030			
	SEL-1	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	---	---	15.577	52.592	---	---	---	---
	SEL-2		---		9.895		---			
	SEL-3		---		3.817		---			
	SEL-7		---		653		---			
	SEL-8		---		11.269		---			
	SEL-9		---		5.223		---			
	SEL-10		---		6.158		---			
	DOT-1	EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	---	---	2.454	44.400	---	---	---	---
	DOT-2		---		4.294		---			
	DOT-3		---		15.059		---			
	DOT-4		---		22.593		---			
	VIALES	SISTEMA VIARIO	---	---	---	129.179	---	---	---	---
TOTALES			1.531			409.229	194.383			170.235

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL SECTOR SUO/SJ-1

MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SUO/SJ-1
DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

ZONIFICACIÓN Y ESTRUCTURA URBANÍSTICA MODIF.

O-5'

Escala: 1/1.250 Junio 2023

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

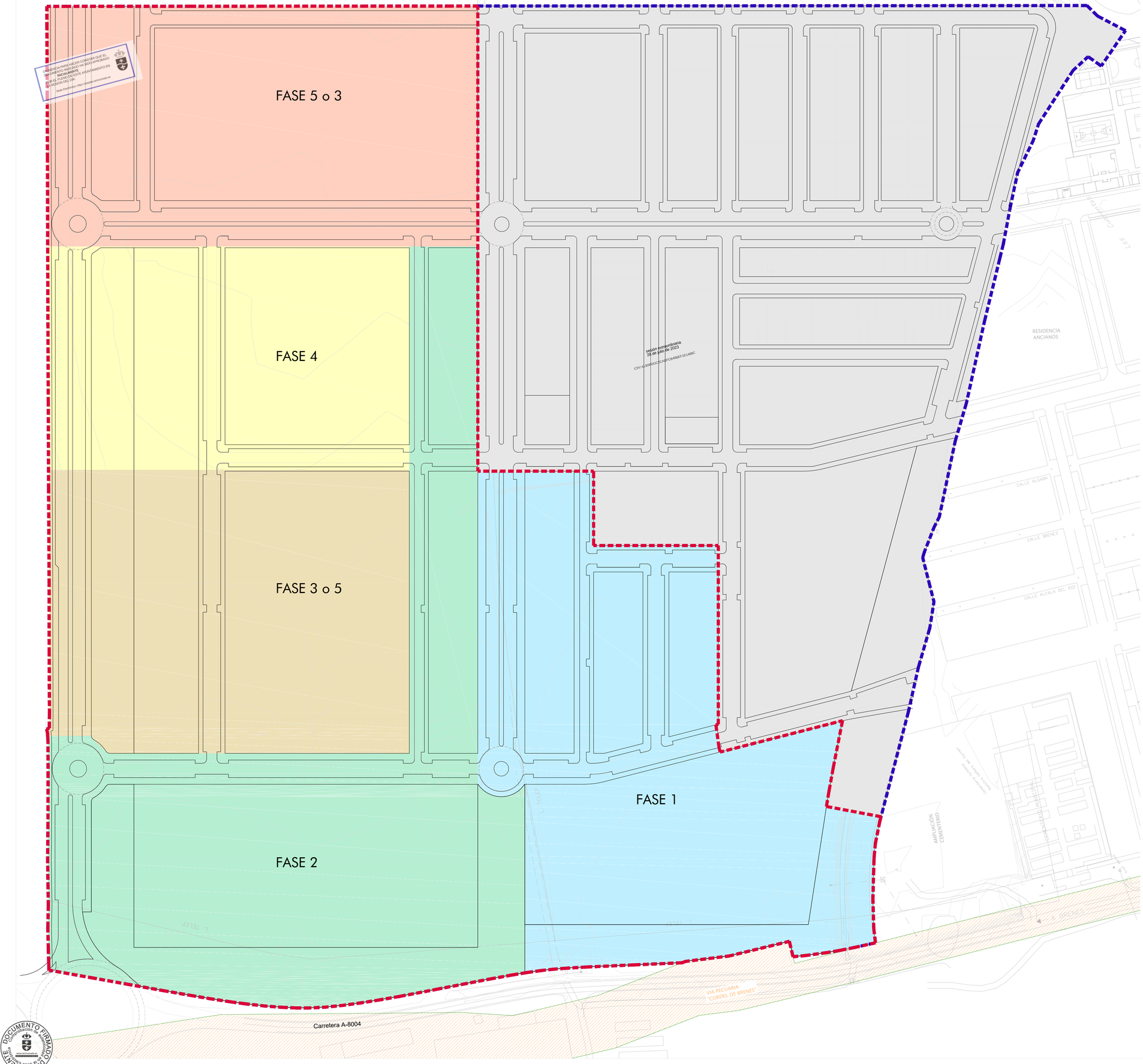
Manuel López Sánchez
José Carlos Oliva Gómez
D. Jorge Rafael Ramos Hernández

INICIATIVA:
PROPIETARIO DEL SECTOR SUO/SJ-1

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Ayuntamiento de La Rinconada
ISO 9001 SGS ES 10/1025

ADVERTENCIA PARA PODER COBRAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO TIENE RECOVAPORMOD, SE ENCUENTRA DEL ENTE ENVIAMIENTO EN EL SIGUIENTE LINK:
Para Verificarlo: https://sede.rinconada.es
CSV: 41309DOCCCAEFCA8BEF1E148BC

FIRMADO POR: Manuel Lopez Sanchez
FECHA DE FIRMA: 28/09/2023
ID: 41309DOCCCAEFCA8BEF1E148BC
FUESTO DE TRABAJO: MLOPEZARQUITECTOS
Verificado en: https://carpeta.sevilla.org/carpetaciudadana/esfCSCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309DOCCCAEFCA8BEF1E148BC
NOMBRE: Documento1.docx
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla)



sesión extraordinaria
28 de julio de 2023
CSV:A13000DCC7CA5FC8A9BEF1E1489C

MARCENDA INFANCIER CERTIFICA QUE EL DOCUMENTO INDICADO TIENE ESTA FECHA INGRESADO REGISTRALMENTE EN LA SECCIÓN VIGÉSIMA DE ESTE AYUNTAMIENTO EN EL TOMO 1.755, LIB. 1.129, FOLIO 1.
Cotejo Electrónico: https://sede.larinconada.es

- FASE 1.- (60.976,26 m²)
- FASE 2.- (68.355,89 m²)
- FASE 3 o 5.- (46.897,05 m²)
- FASE 4.- (37.375,46 m²)
- FASE 5 o 3.- (47.863,90 m²)
- URBANIZADO. SUELO URBANO

(*) El sistema de espacios libres SEL-1 se ejecutará:

- Antes de la recepción de la Fase 3ª, o
- Con la materialización de las viviendas de la manzana M10

TERRENOS PENDIENTES DE URBANIZACIÓN

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL SECTOR SUO/SJ-1

MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SUO/SJ-1
DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

FASES DE URBANIZACIÓN MODIF.

O-6'

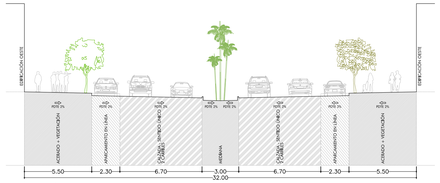
Escala: 1/1.250 Junio 2023

MLOPEZARQUITECTOS S.L.P.
arquitectura y urbanismo
Sociedad Proyectista Nº: SP-0188 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla
Manuel López Sánchez
José Carlos Olivo Gómez
D. Jorge Rafael Ramos Hernández

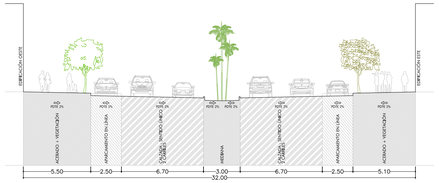
INICIATIVA:
PROPIETARIO DEL SECTOR SUO/SJ-1

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Consultación de autenticidad
www.larinconada.es
Sello Electrónico

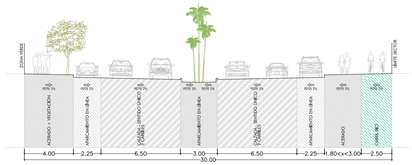
NOMBRE:
Manuel Francisco Villanueva Moreno
FECHA DE FIRMA:
05/08/2023 12:08:57
PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDC/CarpetaCiudadana - Código Seguro de Verificación: 41309DDCC7CA5FC8A9BEF1E1489C
MD5HEXD: D2B7F7AC2D
MD5HEXD: 0d5e9510b6b8e5437cfA01



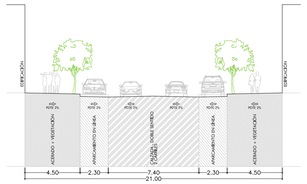
SECCIÓN CALLE TIPO A



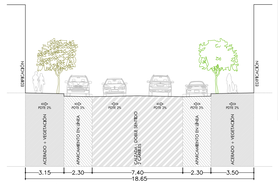
SECCIÓN CALLE TIPO A*
(En continuidad con calle ejecutada)



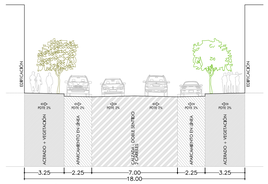
SECCIÓN CALLE TIPO B



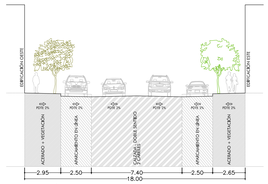
SECCIÓN CALLE TIPO C



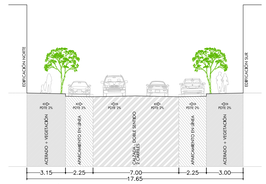
SECCIÓN CALLE TIPO D



SECCIÓN CALLE TIPO E

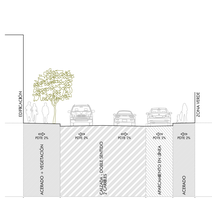


SECCIÓN CALLE TIPO E*
(En continuidad con calle ejecutada)



SECCIÓN CALLE TIPO F

SECCIÓN CALLE TIPO G



SECCIÓN CALLE TIPO H

SECCIÓN CALLE TIPO I

SECCIÓN CALLE TIPO J

LEYENDA DE TIPOS DE CALLE

- CALLE TIPO A
- CALLE TIPO B
- CALLE TIPO C
- CALLE TIPO D
- CALLE TIPO E
- CALLE TIPO F
- CALLE TIPO G
- CALLE TIPO H
- CALLE TIPO I
- CALLE TIPO J

- TERRENOS PENDIENTES DE URBANIZACIÓN
- SUELO URBANIZADO

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL SECTOR SUO/SJ-1

MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SUO/SJ-1
DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

RED VIARIA, ALINEACIONES, RASANTES
Y SECCIONES TIPO MODIF

O-7'

Escala: 1/1.250 Junio 2023

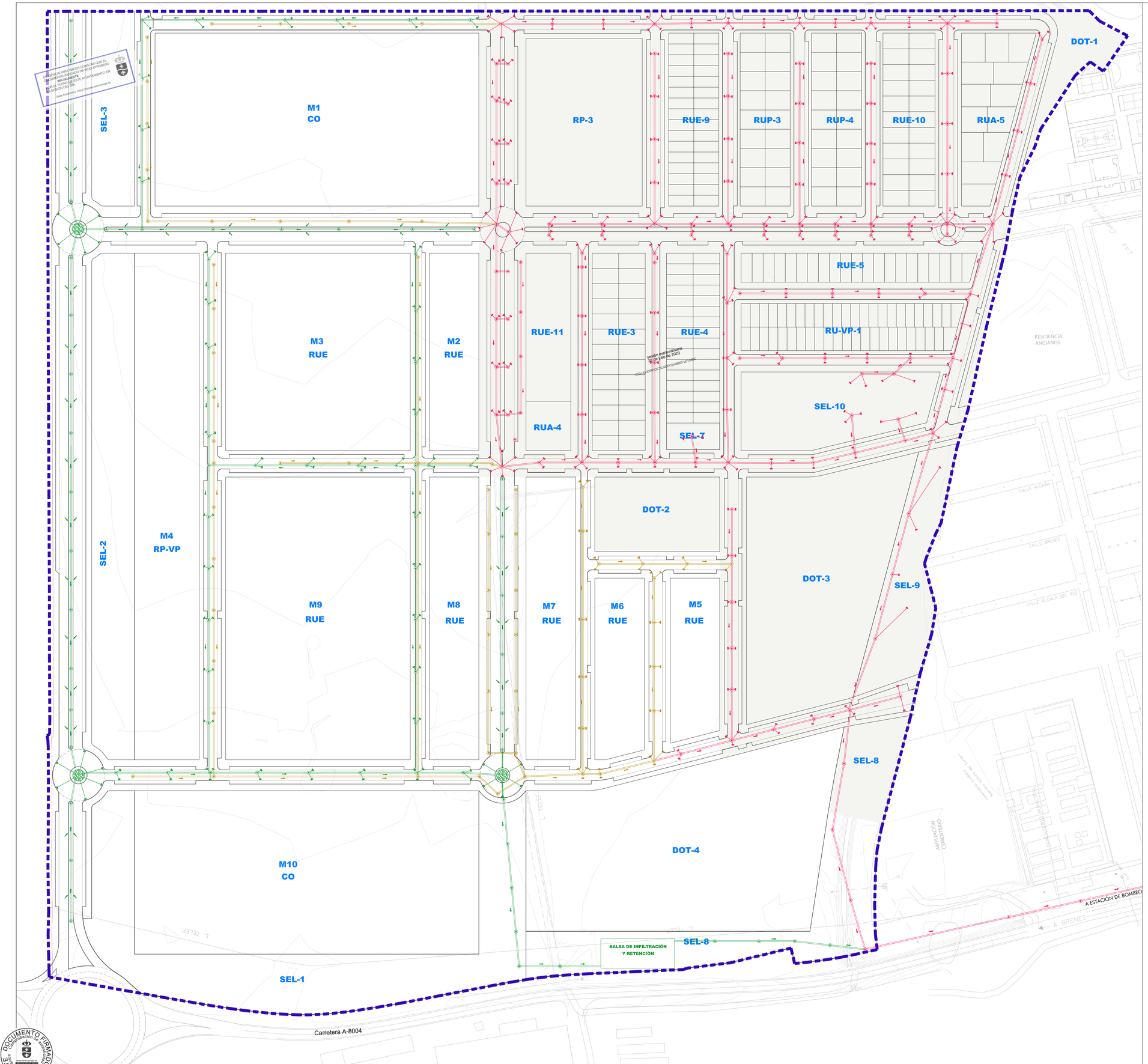
MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.
arquitectura y urbanismo
Sociedad Proyectista Nº: SP-0188 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

Manuel López Sánchez
José Carlos Oliva Gómez

D. Jorge Rafael Ramos Hernández
PROMOTOR:
PROPIETARIO DEL
SECTOR SUO/SJ-1

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
FECHA DE FIRMA:
HASH DEL CERTIFICADO:
FECHA DE FIRMA:
PUESTO DE TRABAJO:
NOMBRE:
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://sede.la-rinconada.es/GDC/CargarVisorCiudadano - Código Seguro de Verificación: 413969SDCDCDAFCB4BBEF1E1A8RC

AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA
CERTIFICO: QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN DE FECHA 29/9/23
Carpeta Ciudadana: https://rinconada.larinconada.es



CANALIZACION DE SANEAMIENTO EXISTENTE

CANALIZACION DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

CANALIZACION DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

ACOMETIDAS DE IMBORNAL

POZO DE REGISTRO

IMBORNAL

POZO DE INFILTRACIÓN

SUELO URBANIZADO.

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL SECTOR SUO/SJ-1

MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SUO/SJ-1 DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO MODIF.

O-8'

Escala: 1/1.250 Junio 2023

MLOPEZARQUITECTOS S.L.P.
arquitectura y urbanismo
Sociedad Proyectista Nº: SP-0188 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla
Manuel López Sánchez
José Carlos Olivo Gómez
D. Jorge Rafael Ramos Hernández
INICIATIVA:
PROPIETARIO DEL SECTOR SUO/SJ-1

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Corporación de Medios de Andalucía
Agencia Tributaria de Andalucía
Agencia Tributaria de Andalucía
NOMBRE:
Ayuntamiento de La Rinconada
FECHA DE FIRMA:
05/10/2023
PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDC/carpeta/Ciudadano - Código Seguro de Verificación : 41309|DOC|C2ADFCB4BBEF1E1489C
MD5HASH: (CERTIFICADO)
A5D8A1D7C0B7F5F91D0B5E6E5437CFA01

RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

ANILLO DE ABASTECMIENTO PROYECTADA Ø160 / PE100

RED DE ABASTECMIENTO PROYECTADA Ø110 / PE100

HIDRANTE CONTRAINCENDIOS

TOMA DE AGUA

VALVULA

SUELO URBANIZADO.

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL SECTOR SUO/SJ-1

MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SUO/SJ-1
DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA MODIF

O-9'

Escala: 1/1.250 Junio 2023

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

Manuel López Sánchez
José Carlos Oliva Gómez

D. Jorge Rafael Ramos Hernández

INICIATIVA:
PROPIETARIO DEL
SECTOR SUO/SJ-1

AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA
DIPUTACIÓN DE SEVILLA
SELLO ELECTRÓNICO
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Contribución de Andalucía

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Contribución de Andalucía
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA
DIPUTACIÓN DE SEVILLA
SELLO ELECTRÓNICO
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DE LA RINCONADA
PARA VERIFICAR DIRIJAS A LA SEDE ELECTRÓNICA DE LA RINCONADA
SE ADMITE EL USO DE CSV
SEGÚN ORDENANZA REGULADORA
CSV: A13090DCC3C1BFCB4BBEF1E1489C
Fecha Verificación: https://sede.larinconada.es
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDC/carpeta/Ciudadano - Código Seguro de Verificación : 41309DDCC3CADFCB4BBEF1E1489C
NOMBRE:
Manuel Rincon Villamil
FECHA DE FIRMA:
26/09/2023 09:57:11
PUESTO DE TRABAJO:
Secretaria
MODO:
Firmado Digitalmente
MA3M1001.CERTIFICADO:
CN=A13090DCC3C1BFCB4BBEF1E1489C, C=ES

▲	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
⊠	ARQUETAS 40 x 40 SITUADAS A PIE DE FAROLAS
⊠	ARQUETAS 60 x 60 PARA ALUMBRADO
◩	ARQUETA TIPO A2
◩	ARQUETA TIPO A1
▭	SUELO URBANIZADO

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL SECTOR SUO/SJ-1

MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SUO/SJ-1
DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

ESQUEMA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA MODIF.

O-10'

Escala: 1/1.250 Junio 2023

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

Manuel López Sáchez
José Carlos Oliva Gómez
D. Jorge Rafael Ramos Hernández

INICIATIVA:
PROPIETARIO DEL SECTOR SUO/SJ-1

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Contribución de Andalucía
Junta de Andalucía

ADVERTENCIA PARA QUIEN QUIERA USAR EL DOCUMENTO INDICADO EN EL SELLO APROBADO:
1º - **INCORPORARLO** DEBIDAMENTE AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.
2º - **REGISTRARLO** EN EL SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL DEL AYUNTAMIENTO EN LA SEDE ELECTRÓNICA: https://sede.larinconada.es
Carpeta Ciudadana: https://carpeta.larinconada.es

Copia auténtica
Fecha: 28/09/2023 12:00:00
CSV: A08986DCC7D3AFC8A88EF1E1488C

LEYENDA DE RED DE TELEFONÍA

- CR — CÁMARA GJR
- CR — CÁMARA GLR
- D — ARQUETA TIPO "D" (PREFABRICADA)
- H — ARQUETA TIPO "H" (PREFABRICADA)
- M — ARQUETA TIPO "M" (PREFABRICADA)
- PEDESTAL PARA ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN DE ACOMETIDAS
- R≥5 m — CURVA PREFABRICADA Ø110mm CON R≥5 m
- SUELO URBANIZADO.
- CANALIZACIÓN DE 8 TUBOS DE PVC LISOS Ø110 mm
- CANALIZACIÓN DE 4 TUBOS DE PVC LISOS Ø63 mm
- CANALIZACIÓN DE 3 TUBOS DE PVC LISOS Ø63 mm
- CANALIZACIÓN DE 2 TUBOS DE PVC LISOS Ø63 mm
- LÍNEA AÉREA DE TELEFONÍA EXISTENTE
- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL SECTOR

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL SECTOR SUO/SJ-1

MODIFICACIÓN Nº 4 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SUO/SJ-1
DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

ESQUEMA DE LA RED DE TELEFONÍA MODIF.

O-11'

Escala: 1/1.250 Junio 2023

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

Manuel López Sánchez
José Carlos Oliva Gómez
D. Jorge Rafael Ramos Hernández

INICIATIVA:
PROPIETARIO DEL SECTOR SUO/SJ-1

NOMBRE:
Manuel Rincón Villarral
FECHA Y HORA:
28/09/2023 12:00:00
PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría
MODELO:
Modelo Informe (CERTIFICADO)
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDC/CarpetaCiudadana - Código Seguro de Verificación : 41309DDC2CADFCB4BBEF1E1488C
MD5HASH: 0ff7f7ac2d5f5f1b06b8e5437cfA01

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

III. ORDENANZAS REGULADORAS

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

FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

INDICE

5. ORDENANZAS REGULADORAS 68

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES 68
Artículo 1. Ámbito territorial y normativo 68
Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación 68
Artículo 3. Documentación, interpretación y jerarquía 68
Artículo 4. Terminología 69
CAPITULO II: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN 69
Artículo 5. Instrumentos complementarios de ordenación 69
Artículo 6. Gestión urbanística 69
Artículo 7. Proyectos de Urbanización 69
Artículo 8. Proyectos de Parcelación 69
Artículo 9. Ejecución material de las obras de urbanización 69
Artículo 10. Proyectos de Edificación 69
Artículo 11. Ejecución material de las obras de edificación 69
Artículo 12. Control municipal 69
Artículo 13. Recepción de las obras de urbanización 69
Artículo 14. Conservación de las obras de urbanización 69
CAPITULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 69
Artículo 15. Generalidades 69
Artículo 16. Derechos y obligaciones de los propietarios del suelo 70
CAPITULO IV: NORMAS GENERALES DE USO 70
Artículo 17. Usos permitidos en el ámbito del sector 70
Artículo 18. Usos complementarios asociados con carácter general al uso determinado 70
CAPITULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN 70
Artículo 19. Criterios de aplicación 70
Artículo 20. Red viaria y aparcamientos 70
Artículo 21. Espacios libres y zonas ajardinadas 70
Artículo 22. Red de saneamiento 70
Artículo 23. Red de abastecimiento de agua e hidrantes contraincendios 71
Artículo 24. Red de energía eléctrica 71
Artículo 25. Red de alumbrado público 72
Artículo 26. Red de telefonía y telecomunicaciones 72
Artículo 27. Recogida de residuos sólidos urbanos 72
CAPITULO VI: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN 72
Artículo 28. Criterios de aplicación 72
Artículo 29. Condiciones de edificabilidad 72
Artículo 30. Condiciones de ocupación 72
Artículo 31. Número de plantas 73
Artículo 32. Alturas de la edificación 73
Artículo 33. Patios interiores 73
Artículo 34. Vuelos, entrantes y salientes 73
Artículo 35. Servidumbres Aeronáuticas. 73
CAPITULO VII: NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA 73
Artículo 36. Criterios de aplicación 73
Sección 1ª. Normas Particulares de la zona "residencial plurifamiliar"
Artículo 37. Definición 73
Artículo 38. Condiciones de ordenación 73
Artículo 39. Condiciones de edificación 73
Artículo 40. Condiciones de uso 74
Sección 2ª. Normas Particulares de la zona "residencial en condominio"
Artículo 41. Definición 74
Artículo 42. Condiciones de ordenación 74
Artículo 43. Condiciones de edificación 74
Artículo 44. Condiciones de uso 74
Sección 3ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar entremedianeras"
Artículo 45. Definición 75

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Artículo 46. Condiciones de ordenación *75*
Artículo 47. Condiciones de edificación *75*
Artículo 48. Condiciones de uso *75*
Sección 4ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar pareada"
Artículo 49. Definición *75*
Artículo 50. Condiciones de ordenación *75*
Artículo 51. Condiciones de edificación *75*
Artículo 52. Condiciones de uso *75*
Sección 5ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar aislada"
Artículo 53. Definición *76*
Artículo 54. Condiciones de ordenación *76*
Artículo 55. Condiciones de edificación *76*
Artículo 56. Condiciones de uso *76*
Sección 6ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar"
Artículo 57. Definición *76*
Artículo 58. Condiciones de ordenación *76*
Artículo 59. Condiciones de edificación *76*
Artículo 60. Condiciones de uso *76*
Sección 7ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar protegida"
Artículo 61. Definición *76*
Artículo 62. Condiciones de ordenación *76*
Artículo 63. Condiciones de edificación *76*
Artículo 64. Condiciones de uso *77*
Sección 8ª. Normas Particulares de la zona "terciario exclusivo"
Artículo 65. Definición *77*
Artículo 66. Condiciones de ordenación *77*
Artículo 67. Condiciones de edificación *77*
Artículo 68. Condiciones de uso *77*
Sección 9ª. Normas Particulares de la zona "dotacional"
Artículo 69. Definición *77*
Artículo 70. Condiciones de ordenación *77*
Artículo 71. Condiciones de edificación *77*
Artículo 72. Condiciones de uso *77*
Sección 10ª. Normas Particulares de la zona "sistemas de espacios libres"
Artículo 73. Definición *77*
Artículo 74. Condiciones de edificación *77*
Artículo 75. Condiciones de uso *78*

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA: sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

5. ORDENANZAS REGULADORAS

El objetivo de las presentes Ordenanzas 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.

Debido a las numerosas modificaciones que ha sufrido la ordenación pormenorizada del sector, se realiza un modificado y refundido de estas ordenanzas, con ocasión de la tramitación de la presente innovación, al objeto de facilitar a los ciudadanos esta información al compilarse en un único documento todo el articulado.

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito territorial y normativo

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el sector SUO/SJ-1 "San José Norte" del suelo urbanizable ordenado del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, delimitado en los planos del presente documento.

En aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOE N.º 303, de 20-12-21), la norma básica de aplicación de la presente modificación del PGOU es Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); todo ello sin perjuicio de los regímenes normativos de aplicación directa de la LISTA.

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 previsto.
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 está integrado por las siguientes partes:
Memoria de información
Memoria de ordenación
Plan de Etapas
Estudio económico financiero
Ordenanzas reguladoras
Anejos
Planos de información
Planos de ordenación

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:
Las Memorias manifiestan los objetivos generales de la ordenación y expresan y justifican los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones.
El Plan de Etapas tiene carácter preceptivo y determina el orden de desarrollo 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: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

El Estudio Económico Financiero contiene la evaluación económica aproximada de las inversiones y beneficios de la operación.
Las Ordenanzas Reguladoras constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del sector. Supletoriamente serán de aplicación las Normas 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 las propuestas realizadas.
Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:ALSF4HCC2CADFCB48BEF1E1488C

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 Urbanística, y en su defecto, en la Legislación y Normativa Urbanística aplicables.

CAPITULO 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 15 de la LOUA 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 los artículos 98 de la LOUA y 67 a 70 del RP/78.
Para los casos de ejecución de nuevos viales, previa aprobación de Estudio de Detalle, se redactará un proyecto de obra ordinaria.

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 los artículos 66 y 169 de la LOUA y el artículo 1 del RDU/78.
Para aquellas grandes manzanas, con uso “residencial unifamiliar”, cuyas determinaciones pormenorizadas deban completarse mediante Estudio de Detalle, estas podrán segregarse, tras la aprobación de este instrumento planeamiento, en base a los siguientes criterios:
1. Podrán segregarse en subparcelas, para tipologías unifamiliares, con superficies y dimensiones mínimas a las que le corresponda en base a la zona de ordenanza que se le asigne.
2. El Estudio de Detalle deberá recoger la formación de los viarios necesarios para que toda subparcela tenga siempre un lindero con el viario. Los viarios de nueva formación podrán ser privados o de carácter público. En este último caso, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento. La ejecución de estos viarios estará sujeta al cumplimento de las *Normas Generales de Urbanización* recogidas en estas ordenanzas, y a la obtención de su correspondiente licencia urbanística.
3. En ningún caso la parcelación podrá dar lugar a un aumento de la edificabilidad, de la ocupación o del número de viviendas.
4. Las condiciones de posición y forma de la edificación quedarán determinadas en el Estudio de Detalle de aprobación previa.

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 los artículos 113 y 129 de la LOUA y 58 a 66 del RGU/78, en los plazos establecidos en el Plan de Etapas de este documento.
No se podrá iniciar la ejecución material de las obras de urbanización hasta que el Proyecto de Reparcelación se encuentre aprobado definitivamente.

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 licencia municipal de obras.

Artículo 11. Ejecución material de las obras de edificación

Podrán coincidir con las obras de urbanización, conforme a las determinaciones del art. 55 de la LOUA, 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 el artículo 154 de la LOUA.
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 días 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 días 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 153 de la LOUA.
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.

CAPITULO 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 Plan General de Ordenación Urbana y conforme a lo establecido en la LOUA y LRSV/98.
Las facultades urbanísticas de la propiedad quedan concretadas en el derecho a urbanizar y edificar según se estipula igualmente en la LOUA y LRSV/98.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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 son los definidos en los artículos 50.D) y 51.C) de la LOUA.
Según el artículo 50.D), los derechos de los propietarios de suelo del sector y de los sistemas generales adscritos al mismo, en relación con el presente sector, 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.
Y según el artículo 51.C), 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 objeto de esta propuesta según las condiciones establecidas en el PGOU del municipio, este 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 de la presente propuesta, mediante el instrumento de reparcelación correspondiente, en los plazos definidos y con anterioridad al inicio de las obras de urbanización.
- 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.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
41309IDOC2CADFCB48BEF1E1498C

CAPITULO 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, en las tipologías de plurifamiliar en bloque (incluyendo el uso compatible comercial en planta baja) y plurifamiliar de 2 viviendas (bifamiliar), y en las tipologías de unifamiliar aislada, pareada o adosada.
Para aquellas grandes manzanas, con uso "residencial unifamiliar", cuyas determinaciones pormenorizadas deban completarse mediante Estudio de Detalle, será este instrumento de planeamiento el que designe las zonas de ordenanza de aplicación, entre "residencial unifamiliar entremedianeras", "residencial unifamiliar pareada", o "residencial unifamiliar aislada". En ningún caso, el Estudio de Detalle que se tramite podrá modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número máximo de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.
- Uso terciario en 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), hospedaje en todas sus categorías, y cualquier otro asimilable.
- Uso equipamientos: Para los equipamientos de dominio público o privado en las siguientes categorías: Sanitario, asistencial, cultural, administrativo, educativo y deportivo.
- Uso espacios libres: 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: el aquel que cabe entender como permitido aunque no se determine expresamente en las condiciones particulares de la zona, porque 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 las partes de las parcelas que resulten libres de edificación.

CAPITULO 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 Urbanística.

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 correcciones 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, con la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, y con en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o normativas que la sustituyan.
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 hormigón en masa con juntas de retracción cada 5 m y separada de la calzada 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 este 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.
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 reúnan 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.

Artículo 22. Red de saneamiento

Se deberá cumplir con lo establecido en las Normas Técnicas de la entidad concesionaria del servicio y el apartado 6.2. "*Red de saneamiento*" de la Memoria de modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada.
La red de alcantarillado será unitaria o separativa, según establezca la entidad concesionaria del servicio, y ramificada.
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:

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1498C

De aguas negras para uso residencial: 0,017 l/seg por vivienda de la cuenca, lo que supone 1.468 l/día por vivienda; suponiendo 4 habit/viv resulta un caudal de 367 l/habit. y día.
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:

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
Sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

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 de garaje, aparcamiento y taller de mantenimiento de automóviles poseerán arqueta separadora de grasas, previamente al vertido 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 6.1. "*Red de abastecimiento*" de la Memoria de modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada.
Los materiales a utilizar serán los siguientes:
En red arterial: hormigón armado con camisa de chapa, fundición dúctil o acero.
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.
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/día
Consumo industrial (por hectárea): 86.400 l/ha/día
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 6.1. "*Red de distribución de energía eléctrica*" de la Memoria de modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada.

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, 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.

Directamente enterrados

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 cable 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 colocará el cable. Por encima del cable 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 cables y las paredes laterales.
Por encima de la arena todos los cables deberán tener una protección mecánica, como losetas de hormigón, placas protectoras de plástico, ladrillos o rasillas colocadas transversalmente. 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.

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 180 mm para los conductores de hasta 150 mm² y de 225 mm de diámetro para los conductores de 240 mm².

Caja 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.

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 o de material plástico, 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.

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 Sevillana-Endesa y se colocarán 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 instalarán en los puntos de acometida, cruces y tramos rectos a una distancia máxima de 40 m.

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 protección

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.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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, y el apartado 6.6. "*Red de alumbrado*" de la Memoria de modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión ordinaria 27 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCBA4BBEF1E1498C

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.
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 protección y contador de medida

El cuadro de mando y protección será de chapa de acero laminado en frío de 1,5 mm de espesor, protegido contra la corrosión y pintado con esmalte sintético, secado al horno en color gris 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 módulo 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 alimentación

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.

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 telefonía y telecomunicaciones

Se deberá cumplir con lo establecido en la Normativa Técnica de la compañía suministradora Telefónica, y el apartado 6.5. "*Red de telecomunicaciones*" de la Memoria de modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada.

Artículo 27. Recogida de residuos sólidos urbanos

Se deberá cumplir con lo establecido en la Ordenanza Municipal correspondiente, y el apartado 6.4. "*Red de recogida de residuos sólidos urbanos*" de la Memoria de modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada.
Los contenedores de RSU serán soterrados de marca y modelo indicados por el Ayuntamiento y se dispondrán recipientes separativos de orgánico, plástico, vidrio y papel.

CAPITULO 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 Urbanística.

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 esta Ordenación Pormenorizada 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 y terrazas cubiertas abiertas frontalmente, ni las galerías ni zonas comunes abiertas frontalmente para el acceso a las viviendas, ni los espacios de reserva para almacén de basura.
5. La superficie de las terrazas perimetrales cubiertas en edificios plurifamiliares si no están cerradas lateralmente por elementos de obra. En caso de estar cerradas lateralmente por obra, computarán al 50%.
6. Los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones del edificio.
7. Las construcciones construidas por encima de la altura máxima destinadas a instalaciones y servicios del edificio.
8. Las construcciones auxiliares en zonas comunes de edificios plurifamiliares, destinadas a usos lúdicos o instalaciones al servicio del edificio, con la limitación del 5% de ocupación y una altura máxima de 1 planta.

Artículo 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.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCBA4BBEF1E1498C

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 4,0 m y cuya superficie no excederá del 20% 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 3,0 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.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
Firmado por Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Artículo 32. Alturas de la edificación

La altura de la edificación se regulará en base a las siguientes condiciones:
La altura libre (de suelo terminado a cara inferior del techo) estará entre los siguientes márgenes:
En planta sótano:
- 2,50 m mínimo para uso de garaje, trastero o almacén
En planta baja:
- De 2,70 a 3,40 m para uso residencial
- De 3,60 a 4,95 m para uso comercial (en este caso la altura es en bruto)
En plantas superiores:
- De 2,70 a 3,20 m

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.

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.
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 calle a la cara inferior del forjado que cubre la última planta.
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

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.
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

Puesto que el PGOU de La Rinconada establece en su artículo 11.7.g. de las Normas Urbanísticas que los salientes y vuelos serán los admitidos por la normativa zonal, se definen en el presente artículos los límites de estos elementos.
Se entiende como vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo del plano de fachada son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, galerías, terrazas, etc… Se distingue entre los cuerpos volados cerrados totalmente y las terrazas abiertas por algunos de sus frentes, de forma que:

- Están permitidas toda clase de vuelos, entrantes y salientes, siempre que queden dentro de la alineación de la parcela.
- Fuera de la alineación exterior de la parcela y sin computar como ocupación, se admitirán terrazas abiertas voladas respecto de la línea de parcela, debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura respecto del acerado y sobresalir como máximo hasta 250 cms.
- Fuera de la alineación exterior de la parcela y sin computar como ocupación, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que la longitud total de todos los ubicados en la misma fachada no sea superior al 50% de la longitud de ésta última, debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura respecto del acerado, y sobresalir como máximo hasta 150 cms.

Artículo 35. Servidumbres Aeronáuticas.

Al encontrarse el ámbito objeto de la presente modificación de la ordenación pormenorizada del Sector SUO/S_1 del PGOU incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, será de aplicación los artículos desde el 7.28 al 7.31, del Título VII, Capítulo V, Sección 1ª Delimitación y Protección del Dominio Público Aeroportuario, de las normas urbanísticas del PGOU de La Rinconada.

CAPITULO VII: NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 36. 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.

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

Artículo 37. 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 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*" se indica su ubicación.

Artículo 38. Condiciones de ordenación

- Parcela mínima:
Las parcelas definidas con este uso en el presente documento podrán segregarse, previa aprobación de un Estudio de Detalle y de su correspondiente proyecto de parcelación, en base a los siguientes criterios:
1. Podrán segregarse en subparcelas con superficie mayor o igual a los 900 m2, y en las que pueda inscribirse un círculo de, al menos, 20 m de diámetro.
2. En ningún caso la parcelación podrá dar lugar a un aumento de la edificabilidad, de la ocupación o del número de viviendas.
3. Las condiciones de posición y forma de la edificación quedarán determinada en el Estudio de Detalle de aprobación previa.

- Edificabilidad:
La superficie máxima edificable de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*" y en la tabla de ordenación pormenorizada de la Memoria de modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada.
- Ocupación máxima de la parcela:
La ocupación máxima de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*" y en la tabla de ordenación pormenorizada de la Memoria de modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada.
- Emplazamiento de los edificios en la parcela:
En las parcelas plurifamiliares se podrán edificar uno o más edificaciones independientes. La situación y forma de los edificios se podrá determinar en el proyecto de edificación correspondiente.

Artículo 39. Condiciones de edificación

- Número de plantas y altura máxima:
El número de plantas permitidas es de cinco (PB+4) con una altura máxima de 19,00 m medida con los criterios establecidos en el art. 32 de las presentes Ordenanzas Reguladoras. 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.
- Sótanos:
Se autoriza la construcción de sótanos.
- Número de viviendas:

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24695285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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

El número máximo de viviendas en cada parcela es el que se expresa en el plano de ordenación nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*" y en la tabla de ordenación pormenorizada de la Memoria de modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada. No obstante, se posibilitará que sobre el 50% del número total de viviendas computables, 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.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
Sesión nº 16 extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

- 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.
- Cerramientos de parcela:
Cuando se realice el vallado de parcelas se realizará de la siguiente manera:
  - A espacios públicos: mediante muro de 90 cms. de altura y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,50 m. Dicho cerramiento ligero puede ser de tratamiento vegetal o elementos metálicos con o sin machones de obra. No obstante, cuando existan semisótanos a fachada el cerramiento de obra tendrá una altura máxima de 1,35 m y el cerramiento ligero no podrá superar los 3,0 m.
  - A otras parcelas: de la forma anterior o mediante elementos de fábrica con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,50 m.

Artículo 40. Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:
- Uso característico:
Vivienda plurifamiliar.
- Usos complementarios y compatibles:
- En las plantas de viviendas: Oficinas para despachos profesionales
- En planta baja: Comercial. Si en la parcela quedase espacios libres, se permiten los usos lúdicos de apoyo a las viviendas como piscinas, pistas deportivas y juegos de niños; de hecho, de existir estos espacios comunales, al menos un 60% deberá destinarse a estos usos.
- En planta sótano: Garaje, trasteros, almacenes e instalaciones del edificio. También se permiten otros usos de apoyo al comercial de planta baja en caso de existir éste.

Sección 2ª. Normas Particulares de la zona "residencial en condominio"

Artículo 41. Definición

Tiene la denominación de CO y corresponde a las zonas donde se convivirán edificaciones tanto de tipología de vivienda colectiva, como de vivienda unifamiliar, conformando complejos mixtos con disposiciones en bloque abierto o manzana cerrada, y que incorporan elementos comunitarios.
En el plano nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística Modif*" se indica su ubicación.

Artículo 42. Condiciones de ordenación

- Parcela mínima:
El parcelario podrá segregarse, previa aprobación de un Estudio de Detalle y de su correspondiente proyecto de parcelación, en base a los siguientes criterios:

1. Podrán segregarse en subparcelas, con superficie mayor o igual a los 5.000 m2, y en las que pueda inscribirse un círculo de, al menos, 35 m de diámetro. En caso de segregación para materializar la edificabilidad de uso terciario en edificio exclusivo, no se contempla parcela mínima.
2. El Estudio de Detalle deberá recoger la formación de los viarios necesarios para que toda subparcela tenga siempre un lindero con el viario. Los viarios de nueva formación podrán ser privados o de carácter público. En este último caso, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.
3. En ningún caso la parcelación podrá dar lugar a un aumento de la edificabilidad, de la ocupación o del número de viviendas.
4. Las condiciones de posición y forma de la edificación quedarán determinadas en el Estudio de Detalle de aprobación previa.

- Edificabilidad:
La superficie máxima edificable de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*" y en la tabla de ordenación pormenorizada de la Memoria de modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada.
- Ocupación máxima de la parcela:
La ocupación máxima de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*" y en la tabla de ordenación pormenorizada de la Memoria de modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada.
- Emplazamiento de los edificios en la parcela:
Su situación y volumetría quedarán determinada mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle junto con la realización de un proyecto unitario que permita la ejecución de un frente de manzana coherente.
La parcela resultante con frente a la carretera A-8004 contará obligatoriamente con edificación plurifamiliar en altura en dicho frente.

Artículo 43. Condiciones de edificación

- Número de plantas y altura máxima:
El número de plantas máximas permitidas es de cinco (PB+4) con una altura máxima de 19,00 m para las construcciones plurifamiliares, y de dos (PB+1) con una altura máxima de 7,00 m para las construcciones de unifamiliares, pudiendo llegar a 8,00 m si hay semisótano. La medida de la altura máxima se realizará conforme a los criterios establecidos en el art. 32 de las presentes Ordenanzas Reguladoras. 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.
- Sótanos:
Se autoriza la construcción de sótanos.
- Número de viviendas:
El número máximo de viviendas en cada parcela es el que se expresa en el plano de ordenación nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*" y en la tabla de ordenación pormenorizada de la Memoria de modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada. Al menos el 55% de las viviendas serán en tipología de plurifamiliar. No obstante, se posibilitará que sobre el 50% del número total de viviendas plurifamiliares computables, 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.
- 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.
- Cerramientos de parcela:
Cuando se realice el vallado de parcelas se realizará de la siguiente manera:
  - A espacios públicos: mediante muro de 90 cms. de altura y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,50 m. Dicho cerramiento ligero puede ser de tratamiento vegetal o elementos metálicos con o sin machones de obra. No obstante, cuando existan semisótanos a fachada el cerramiento de obra tendrá una altura máxima de 1,35 m y el cerramiento ligero no podrá superar los 3,0 m.
  - A otras parcelas: de la forma anterior o mediante elementos de fábrica con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,50 m.

Artículo 44. Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:
- Uso característico:
Vivienda plurifamiliar y unifamiliar en condominio.
- Usos complementarios y compatibles:
En las plantas de viviendas: Oficinas para despachos profesionales
En planta baja: Comercial, solamente en los edificios plurifamiliares. Si en la parcela quedase espacios libres, se permiten las instalaciones de carácter local, así como los usos lúdicos de apoyo a las viviendas como piscinas, pistas deportivas y juegos de niños; de hecho, de existir estos espacios comunales, al menos un 60% deberá destinarse a estos usos.
En planta sótano: Garaje, trasteros, almacenes e instalaciones del edificio. También se permiten otros usos de apoyo al comercial de planta baja en caso de existir éste.
En la manzana CO-2 con frente a carretera A-8004: Excepcionalmente y de forma justificada, podrá materializarse toda la edificabilidad residencial únicamente en tipologías plurifamiliares. Se permite igualmente en esta manzana, como uso alternativo, el terciario en edificio exclusivo en parcela independiente que se segregue, previa aprobación de un Estudio de Detalle y de su correspondiente proyecto de parcelación. A la parcela resultante le será de aplicación las normas particulares de la zona "Terciario Exclusivo" definidas en las presentes ordenanzas.

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

FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24695285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Sección 3ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar entremedianeras"

Artículo 45. Definición

Tiene la denominación de RUE y corresponde a las zonas donde se construirán edificaciones con uso de vivienda unifamiliar entremedianeras, en hilera o adosadas en una o dos plantas sobre rasante.
En el plano nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*" se indica su ubicación.
No obstante, en esta zona se podrá construir también la tipología pareada o aislada si se cumplen las siguientes condiciones:

- Se reduce el número de viviendas a construir de forma que se cumplan todas las Normas Particulares de la tipología que se pretenda construir
- Se actúa por frente de manzana completo (en el caso de la RUE-11 el frente de manzana se refiere a la zona designada como RUE-11)

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA: sesión ordinaria de julio de 2023
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2CADFCB4BBEF1E1488C

Artículo 46. Condiciones de ordenación

- Parcela mínima:
La superficie de parcela no será inferior a 120 m², con un frente de fachada mínimo de 6,00 m.
- Edificabilidad:
La edificabilidad de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*".
- Ocupación máxima de la parcela:
La ocupación máxima de la edificación será el 80% de la parcela o de la superficie adscrita a cada vivienda.

Artículo 47. Condiciones de edificación

- Número de plantas y altura máxima:
El número máximo de plantas permitidas es de dos (PB+1), con una altura máxima de 7,00 m pudiendo llegar a 8,00 m si hay semisótano y siguiendo los criterios establecidos en los art. 31 y 32 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.
En todas las manzanas RUE (incluida la RUE-11) están permitidas las edificaciones de una planta siempre que se actúe por frente completo de manzana (en el caso de la RUE-11 el frente de manzana se refiere a la zona designada como RUE-11).
En caso de construir áticos, estos podrán ser habitables.
- Sótanos:
Se autoriza la construcción de sótanos y semisótanos.
- Separación a linderos:
La edificación podrá ajustarse a los linderos o retranquearse de ellos sin límite alguno, pero aplicando el mismo criterio a cada frente de manzana completo (en el caso de la RUE-11 el frente de manzana se refiere a la zona designada como RUE-11). En caso de retranqueo, la parcela deberá cerrarse con valla.
- Medianeras y fachadas traseras:
No se permitirán las medianeras vistas, debiendo tratarse los paramentos ciegos como fachadas ordenadas y terminadas. En el caso de manzanas con una sola línea de viviendas con fachadas a vía pública frontal y trasera, la fachada trasera deberá diseñarse y tratarse con el mismo esmero que la fachada frontal, evitando los cerramientos ciegos continuos sin orden adecuado.
- Cerramientos de parcela:
Cuando se realice el vallado de parcelas se realizará de la siguiente manera:

- o A espacios públicos: mediante muro de 90 cms. de altura y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,50 m. Dicho cerramiento ligero puede ser de tratamiento vegetal o elementos metálicos con o sin machones de obra. No obstante, cuando existan semisótanos a fachada el cerramiento de obra tendrá una altura máxima de 1,35 m y el cerramiento ligero no podrá superar los 3,0 m.
- o A otras parcelas: de la forma anterior o mediante elementos de fábrica con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,50 m.

Artículo 48. Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:
- Uso característico:
Vivienda unifamiliar.
- Usos obligados:
Una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.
- Usos complementarios y compatibles:
En caso debidamente justificados, viviendas en tipología de plurifamiliar de 2 viviendas (bifamiliar) en parcelas o solares con una edificabilidad total igual o superior a 200 m² construidos.
Otros usos de apoyo y complemento a la vivienda como trasteros, cuartos de instalaciones, etc., oficinas para despachos profesionales y talleres artesanales.

Sección 4ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar pareada"

Artículo 49. Definición

Tiene la denominación de RUP y corresponde a las zonas donde se construirán edificaciones con uso de vivienda unifamiliar, adosadas cada dos viviendas a uno de sus linderos formando conjuntos aislados de características similares al chalé.
En el plano nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*" se indica su ubicación.

Artículo 50. Condiciones de ordenación

- Parcela mínima:
La superficie de parcela no será inferior a 170 m², con un frente de fachada mínimo de 10,00 m.
- Edificabilidad:
La edificabilidad de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*".
- Ocupación máxima de la parcela:
La ocupación máxima de la edificación será el 60% de la parcela o de la superficie adscrita a cada vivienda.

Artículo 51. Condiciones de edificación

- Número de plantas y altura máxima:
El número de plantas permitidas es de dos (PB+1) con una altura máxima de 7,00 m pudiendo llegar a 8,00 m si hay semisótano y siguiendo los criterios establecidos en los art. 31 y 32 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.
En caso de construir áticos, estos podrán ser habitables.
Así mismo, se podrá construir una sola planta siempre que se lleve a cabo en las dos viviendas que se parean.
- Salientes de una vivienda respecto a la otra:
En el caso de que en dos viviendas que se encuentran pareadas y una de ellas sobresalga sobre la otra, ya sea en la fachada anterior o posterior, no se permitirán abrir huecos en las medianeras y deberá evitarse la posibilidad de vistas de una sobre la otra, en caso de existencia de terrazas u otros espacios accesibles.
Si queda vista alguna medianera, deberá resolverse como fachada terminada y con una estética aceptable.
- Sótanos:
Se autoriza la construcción de sótanos.
- Separación a linderos:
La edificación deberá retranquearse de todos los linderos, salvo de aquel en el que se adosen las dos viviendas, con las siguientes separaciones mínimas:
  - Respecto a linderos frontal y lateral: 2,00 m
  - Respecto a lindero trasero: 2,50 m

No obstante, dentro de la zona de retranqueo se permitirán construcciones destinadas a aparcamiento, instalaciones de piscina, pérgolas y otros elementos ligeros.
Igualmente se permitirá la localización de pequeñas construcciones, con uso almacén o instalaciones de la vivienda, en los testeros de parcela siempre que no superen los 10 m² de superficie útil, ni 2,5m de altura libre, se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.
- Se permite la agregación de dos parcelas que tuvieran prevista la unión de las dos viviendas pareadas en su linde de unión, y construir en la parcela resultante una sola vivienda aislada.
- Cerramientos de parcela:
Los cerramientos de parcelas se realizarán de la siguiente manera:

- o A espacios públicos: mediante cerramiento opaco de hasta 90 cms de altura y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,50 m. Dicho cerramiento ligero puede ser de tratamiento vegetal o elementos metálicos, con o sin machones de obra.
- o A otras parcelas: de la forma anterior o mediante elementos opacos con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,50 m.

Artículo 52. Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:
- Uso característico:
Vivienda unifamiliar. Para aquellas grandes manzanas cuya ordenación detallada se complete mediante Estudio de Detalle, se permite como uso alternativo detallado el "residencial unifamiliar aislada", el cual deberá determinarse por Estudio de Detalle, siéndole de aplicación las ordenanzas de zona que le correspondan. En

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692885F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB4BBEF1E1488C

ningún caso, el Estudio de Detalle que se tramite podrá modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número máximo de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.
- Usos obligados:
Una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.
- Usos complementarios y compatibles:
Otros usos de apoyo y complemento a la vivienda como trasteros, cuartos de instalaciones, etc., oficinas para despachos profesionales y talleres artesanales.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Sección 5ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar aislada"

Artículo 53. Definición

Tiene la denominación de RUA y corresponde a las zonas donde se construirán edificaciones con uso de vivienda unifamiliar exenta de características similares al chalé o casa de campo.
En el plano nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*" se indica su ubicación.

Artículo 54. Condiciones de ordenación

- Parcela mínima:
La superficie de parcela no será inferior a 200 m², con un frente de fachada mínimo de 10,00 m.
- Edificabilidad:
La edificabilidad de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*".
- Ocupación máxima de la parcela:
La ocupación máxima de la edificación será el 50% de la parcela o de la superficie adscrita a cada vivienda.
No obstante, en la manzana RUA-5 la ocupación máxima de la edificación será el 60%.

Artículo 55. Condiciones de edificación

- Número de plantas y altura máxima:
El número de plantas permitidas es de dos (PB+1) con una altura máxima de 7,00 m pudiendo llegar a 8,00 m si hay semisótano y siguiendo los criterios establecidos en los art. 31 y 32 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.
Están permitidas las edificaciones de una planta y en caso de construir áticos, estos podrán ser habitables.
- Sótanos:
Se autoriza la construcción de sótanos.
- Separación a linderos:
La edificación deberá retranquearse de todos los linderos con las siguientes separaciones mínimas:
  - Respecto a linderos frontal y lateral: 2,00 m
  - Respecto a lindero trasero: 2,50 m

No obstante, dentro de la zona de retranqueo se permitirán construcciones destinadas a aparcamiento, instalaciones de piscina, pérgolas y otros elementos ligeros, así como la localización de pequeñas construcciones, con uso almacén o instalaciones de la vivienda, en los testeros de parcela siempre que no superen los 10 m^2 de superficie útil, ni 2,5m de altura libre, se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.

- Cerramientos de parcela:
Los cerramientos de parcelas se realizarán de la siguiente manera:
  - A espacios públicos: mediante muro de 90 cms de altura y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,50 m. Dicho cerramiento ligero puede ser de tratamiento vegetal o elementos metálicos con o sin machones de obra.
  - A otras parcelas: de la forma anterior o mediante cerramiento de obra con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,50 m.

Artículo 56. Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:
- Uso característico:
Vivienda unifamiliar.
- Usos obligados:
Una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.
- Usos complementarios y compatibles:
Otros usos de apoyo y complemento a la vivienda como trasteros, cuartos de instalaciones, etc., oficinas para despachos profesionales y talleres artesanales.

Sección 6ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar"

Artículo 57. Definición

Tiene la denominación de RU, y corresponde a las zonas donde se construirán edificaciones con uso de vivienda unifamiliar, de cualquiera de las tipologías de las definidas en estas ordenanzas entre "residencial unifamiliar entremedianeras", "residencial unifamiliar pareada" o "residencial unifamiliar aislada", previa definición y ordenación de la manzana mediante Estudio de Detalle.
En el plano nº 05 "Zonificación y Estructura Urbanística Modificada" se indica su ubicación.

Artículo 58. Condiciones de ordenación

- Parcela mínima:
La superficie de parcela no será inferior a las definidas en estas ordenanzas para la tipología que se defina.
- Edificabilidad:
La edificabilidad de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº 05 "*Zonificación y estructura urbanística modificada*".
- Ocupación máxima de la parcela:
La ocupación máxima de la edificación será la que se defina en el Estudio de Detalle correspondiente.

Artículo 59. Condiciones de edificación

Serán las correspondientes a las definidas en estas ordenanzas, según la tipología de vivienda que se asigne.

Artículo 60. Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:
- Uso característico:
Vivienda unifamiliar.
- Usos obligados, complementarios y compatibles:
Serán los correspondientes a los definidos en estas ordenanzas, según la tipología de vivienda que se asigne.

Sección 7ª. Normas Particulares de la zona "residencial unifamiliar protegida"

Artículo 61. Definición

Corresponde a las zonas donde se construirán edificaciones con uso de vivienda unifamiliar entremedianeras, en hilera o adosadas en régimen de protegida.
En el plano nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*" se indica su ubicación.

Artículo 62. Condiciones de ordenación

- Parcela mínima:
La superficie de parcela no será inferior a 90 m², con un frente de fachada mínimo de 6,00 m.
- Edificabilidad:
La edificabilidad de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*" y en la tabla de ordenación pormenorizada de la Memoria de modificación nº 4 de la ordenación pormenorizada.
- Ocupación máxima de la parcela:
La ocupación máxima de la edificación será el 80% de la parcela o de la superficie adscrita a cada vivienda.

Artículo 63. Condiciones de edificación

- Número de plantas y altura máxima:
El número de plantas permitidas es de dos (PB+1) con una altura máxima de 7,00 m pudiendo llegar a 8,00 m si hay semisótano y siguiendo los criterios establecidos en los art. 31 y 32 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.
En caso de construir áticos, estos podrán ser habitables.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

- Sótanos:
Se autoriza la construcción de sótanos.
- Separación a linderos:
La edificación podrá ajustarse a los linderos o retranquearse de ellos sin límite alguno, pero aplicando el mismo criterio a cada frente de manzana completo. En caso de retranqueo, la parcela deberá cerrarse con valla.
- Medianeras:
No se permitirán las medianeras vistas, debiendo tratarse los paramentos ciegos como fachadas ordenadas y terminadas.
- Cerramientos de parcela:
Cuando se realice el vallado de parcelas se realizará de la siguiente manera:
  - o A espacios públicos: mediante muro de 80 cms. de altura y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 2,00 m. Dicho cerramiento ligero puede estar complementado con tratamiento vegetal.
  - o A otras parcelas: de la forma anterior o mediante elementos de fábrica con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 2,40 m.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV A1309DOC2CADFCB48BEF1E1488C

Artículo 64. Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:
- Uso característico:
Vivienda unifamiliar.
- Usos obligados:
Una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.
- Usos complementarios y compatibles:
Otros usos de apoyo y complemento a la vivienda como trasteros, cuartos de instalaciones, etc., oficinas para despachos profesionales y talleres artesanales.

Sección 8ª. Normas Particulares de la zona "terciario exclusivo"

Artículo 65. Definición

Corresponde a las parcelas donde se construyan edificaciones con uso terciario exclusivo. Solo se prevé la posibilidad de parcelas con este uso como consecuencia de su segregación de la manzana CO-2, previa tramitación del Estudio de Detalle y del proyecto de parcelación correspondiente.

Artículo 66. Condiciones de ordenación

- Parcela mínima:
La parcela que se definida con este uso como resultado de su posible segregación de la parcela CO-2, se considera a todos los efectos indivisible, aunque se pueden construir en ella edificios independientes:
- Edificabilidad:
La edificabilidad de la parcela será la que se asigne en el Estudio de Detalle por el que proceda su segregación.
- Ocupación máxima de la parcela:
La ocupación máxima de la edificación será la que se asigne en el Estudio de Detalle por el que proceda su segregación.

Artículo 67. Condiciones de edificación

- Número de plantas y altura máxima:
El número de plantas máximas permitidas es de dos (PB+3) con una altura máxima de 15,00 m. La altura libre mínima de planta baja será de 3,60 m.
- Sótanos:
Se autoriza la construcción de sótanos.
- Separación a linderos:
La edificación deberá retranquearse de los linderos al menos 3,00 m.
- Cerramientos de parcela:
En caso de cerrarse la parcela, el vallado se realizará mediante muro de 80 cms de altura y cerramiento ligero hasta alcanzar una altura máxima de 3,00 m. Dicho cerramiento ligero puede estar complementado con tratamiento vegetal.

Artículo 68. Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:
- Uso característico:
Terciario.
- Usos obligados:
Una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 50 m²c.
- Usos complementarios y compatibles:
Equipamientos públicos o privados

Sección 9ª. Normas Particulares de la zona "dotacional"

Artículo 69. Definición

Tiene la denominación de DOT y corresponde a las zonas donde se construirán edificaciones para equipamiento comunitario en todas sus formas.
En el plano nº 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*" se indica su ubicación.

Artículo 70. Condiciones de ordenación

- Parcela mínima:
No se determina.
- Edificabilidad:
No se determina.
- Ocupación máxima de la parcela:
No se determina.

Artículo 71. Condiciones de edificación

- Número de plantas y altura máxima:
El número de plantas permitidas es de dos (PB+1).
- Sótanos:
Se autoriza la construcción de sótanos.
- Separación a linderos:
Se admite cualquier retranqueo de la edificación siempre que los espacios no ocupados por ella se traten adecuadamente como accesos, paseos, jardines, etc.
- Cerramientos de parcela:
No se determina.

Artículo 72. Condiciones de uso

El uso característico de esta parcela es el de equipamientos comunitarios, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso o similares), los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa) o todo aquel uso que, sin estar expresamente prohibido por la legislación ambiental o la ordenación urbanística vigente, ayude a completar el tejido urbano permitiendo dar servicio a la población mediante actividades no existentes. Queda expresamente prohibido el uso industrial).

Sección 10ª. Normas Particulares de la zona "sistemas de espacios libres"

Artículo 73. 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 05' "*Zonificación y Estructura Urbanística modif*" se indica su ubicación.

Artículo 74. Condiciones de edificación

Se podrá autorizar, previa concesión municipal, la implantación de edificaciones, de uso complementario o compatible con el sistema de espacios libres, con las siguientes condiciones:
- Número de plantas y altura máxima:
El número de plantas permitidas es de una con una altura máxima de 3,50 m.
- Edificabilidad:
La edificabilidad máxima se establece en 0,01 m²c/m²s.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

- Ocupación máxima de la parcela:
La ocupación máxima se establece en el 1%.

Artículo 75. Condiciones de uso

- Uso característico:
Los usos característicos de estas parcelas son los de plazas, jardines, paseos, áreas de juego y recreo de niños.
- Usos complementarios y compatibles:
Se permiten otros usos de apoyo y complemento al sistema de espacios libres como los destinados a infraestructuras urbanas (centros de transformación, casetas de riego, etc), así como pequeñas edificaciones destinadas a servicio públicos, tanto eventuales como permanentes (quioscos, aseos públicos, etc).

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 2 de julio de 2023
41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

IV. RESUMEN EJECUTIVO

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

ÍNDICE

1. MARCO NORMATIVO 81

1.1. Iniciativa 81

2. OBJETIVOS Y FINES DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO 83

3. DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO 85

3.1. Determinaciones de carácter general. 85

3.2. Determinaciones de carácter pormenorizado. 85

4. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDAN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA. 87

FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

1. MARCO NORMATIVO

1.1. Iniciativa

Tanto la legislación estatal[1] en materia de suelo como la legislación urbanística[2] andaluza instrumentan la incorporación de un resumen ejecutivo del instrumento de planeamiento orientado a facilitar la compresión de la ciudadanía en general.

En el caso de la legislación estatal [TRLSRU], el art. 25 establece que, en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de planeamiento, deberá un existir un documento explicativo resumido que recoja la delimitación de los ámbitos afectados y su alcance.

> ***Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.***
>
> *3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*
>
> *a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
>
> *b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

La legislación andaluza también recoge la necesidad de incorporar un resumen ejecutivo con un contenido similar al que establece el TRLSRU, aunque con el matiz de añadido de que deber ser "*comprensible para la ciudadanía*".

> ***Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento***
>
> *3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:*
>
> *a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
>
> *b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.*

El resumen ejecutivo deberá formar parte de la documentación que se exponga al público y, por tanto, deberán aparecer entre la documentación que se someta a trámite de información pública

[1] 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 -TRLSRU- [BOE núm. 261, de 31/10/2015.].

[2] Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía –LOUA- [BOJA núm. 154, de 31/12/2002].

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

tras cualesquiera de las aprobaciones que comportan aprobación de los instrumentos de planeamiento. Además, de acuerdo con la redacción el art. 39, el resumen ejecutivo se debería exponer en los soportes telemáticos donde se ejerza la transparencia de la administración en materia urbanística.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
INCORPORADO AL EXPEDIENTE
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria
28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

Artículo 39. Información pública y participación

4. En el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el artículo 19.3.

En el caso de la comunidad autónoma andaluza, el resumen ejecutivo deberá formar parte de la documentación que se remita a la Consejería competente en la materia cuando se proceda al registro de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 40. Publicidad.

2. Los municipios remitirán al registro de la citada Consejería, en todo caso, copia del resumen ejecutivo de los instrumentos de planeamiento […].

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

2. OBJETIVOS Y FINES DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

La presente innovación de planeamiento, denominada Modificación Núm. 4 de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUO/SJ-1 del Plan General de Ordenación Urbanística [PGOU] de La Rinconada, se realiza en base a los siguientes objetivos:

- Obtener una ordenación más versátil que sea capaz de adaptarse a la demanda real de cada momento, presente o futuro, así como obtener un mayor número de parcelas de uso residencial unifamiliar, mayormente para viviendas de planta baja, y reducir el número de viviendas plurifamiliares, pero manteniendo el modelo de ciudad específico establecido por el PGOU para el sector.

- Dotar de mayor flexibilidad y versatilidad a la ordenación pendiente de ejecutar del sector, de forma que se puedan adaptar fácilmente a las variaciones de demandas del mercado. Para ello, a diferencia de la ordenación vigente, y tras la experiencia de las muchas modificaciones que el planeamiento del sector ha sufrido para la materialización de la fase 1, se proponen ahora grandes manzanas de uso residencial, que sean versátiles en cuanto su desarrollo y puesta en carga, de forma que sean capaces de adaptarse a las demandas actuales o futuras mediante un simple trámite de Estudio de Detalle, y sin necesidad de tramitar modificaciones de planeamiento de mayor calado, donde se fijarían nuevas calles, si así fuera necesario, así como las alineaciones, rasantes y volumetría.

- Establecer una previsión de tipología edificatoria mayoritaria de vivienda unifamiliar en planta baja o vivienda pareada de dos plantas de altura, aunque se reservan dos manzanas donde se prevé una tipología en condominio, donde coexistan dentro de la misma parcela edificable tipologías plurifamiliares y unifamiliares.
- Dar cumplimiento al Convenio Urbanístico firmado para facilitar el desarrollo urbanístico y la ejecución del Sector SUO / SJ-1 “SAN JOSÉ NORTE”, Fases II, III, IV Y V, DEL Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, Sevilla.

Por otro lado, tal y como se ha comentado anteriormente, otro de los objetos de la modificación de la ordenación pormenorizada es obtener un mayor número de parcelas de uso residencial unifamiliar, y reducir el número de viviendas plurifamiliares, lo que conlleva una reducción del aprovechamiento y edificabilidad del sector, y por tanto del número total de viviendas del mismo, con el consiguiente reajuste de las dotaciones pendientes de ejecutar.

Manteniéndose las directrices del PGOU, se estable una propuesta de **reordenación en coherencia** con lo ya ejecutado y consolidado en el sector, y por tanto **con el modelo de ciudad establecido** específicamente, tanto para éste como para el sector contiguo, donde se preveía una densidad de 40 viviendas por hectárea, lo que se corresponde con una **densidad media,** al hallarse dentro del rango de “*más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea”* establecidos en la LOUA,

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

reduciéndose ligeramente, tras la modificación que se pretende tramitar, a las 36 viviendas por hectárea.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

3. DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

En la ordenación urbanística planteada pueden enumerarse las siguientes determinaciones y finalidades:

3.1. Determinaciones de carácter general.

- Actuación, principalmente, sobre la zona pendiente de urbanización del sector SUO/SJ-1 susceptible de ser transformado hasta su completa urbanización sin impedimentos ambientales o de otra índole.
- No se alteraría el uso global residencial.
- Al actuar sobre un suelo ordenado, con parámetros muy similares a los actuales, no se altera ni modifica el modelo urbano-territorial definido en el Plan General.
- Se mantiene la superficie de suelo destinado como sistema de espacios libres.

3.2. Determinaciones de carácter pormenorizado.

La ordenación pormenorizada del ámbito desarrolla los diferentes usos según las superficies del siguiente cuadro:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**Superficie Sector**	**409.229 m²**
	Coeficiente Edificabilidad Sector	**0,475**
	Aprovechamiento medio	**0,416**
	Número total de viviendas	**1.531**
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Unidades de Aprovechamiento	170.235 U.A.
	Edificabilidad Total	194.384 m²t
	Número de viviendas libres	1.064
	Número de viviendas protegidas	467
	Coeficiente Edificabilidad Residencial	0,45
	Edificabilidad Residencial	184.153 m²t
	Edificabilidad Comercial (TERC. COMP.)	10.231 m²t
	Superficie DOTACIONES	44.400 m²s
	Superficie S.E.L. (Local)	52.592 m²s
	Porcentaje S.E.L. (Local)	12,85%

Teniendo en cuenta la fase ya urbanizada y consolidada, cuya ordenación pormenorizada del sector se resume en el cuadro siguiente:

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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

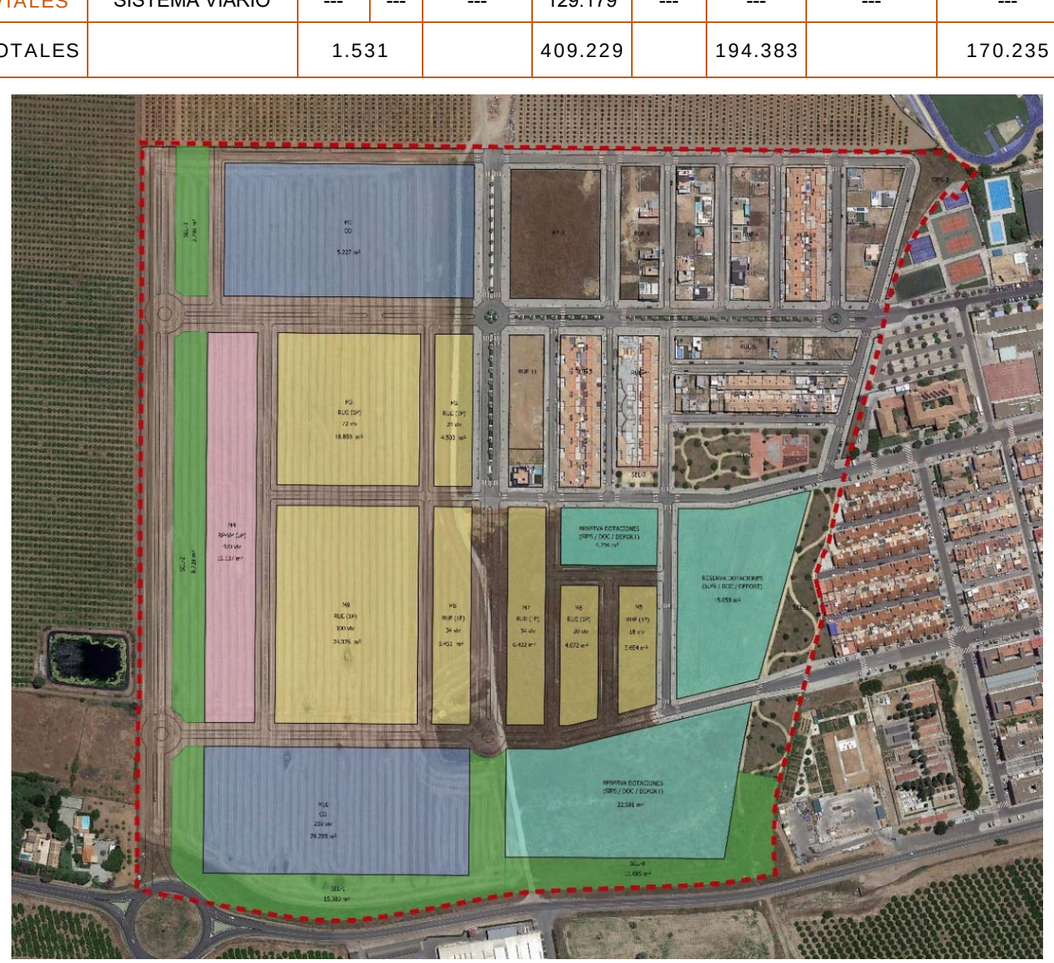
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
sesión extraordinaria 28 de julio de 2023
CSV:41309IDOC2CADFCB4BEF1E1488C

CUADRO GENERAL DE USOS, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

ZONA	USO	Viviendas nº		Superficie suelo (m²s)	Superf. total por uso (m²s)	Superficie edificable (m²c)		Coef. Homogeneiz	Aprovecham. (u.a.)
RP-3	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	196	196	9.003	9.003	19.994	19.994	1,00	19.994
RUE-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	18	269	3.654	48.431	2.430	36.645	1,00	36.645
RUE-2		20		4.072		2.700			
RUE-3		26		4.825		3.120			
RUE-4		22		4.170		3.080			
RUE-5		21		3.107		3.045			
RUE-6		34		6.432		4.590			
RUE-7		34		6.451		4.590			
RUE-8		24		4.503		3.240			
RUE-9		32		3.993		4.640			
RUE-10		22		4.158		2.970			
RUE-11		16		3.066		2.240			
RUP-3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA	18	36	3.993	7.986	2.790	5.580	1,00	5.580
RUP-4		18		3.993		2.790			
RUA-4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	2	15	1.022	5.139	590	2.800	1,00	2.800
RUA-5		13		4.117		2.210			
RU-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	100	172	24.077	40.885	13.500	23.220	1,00	23.220
RU-2		72		16.808		9.720			
CO-1	RESIDENCIAL EN CONDOMINIO	160	376	25.840	51.814	16.929	40.659	1,00	40.659
CO-2		216		25.974		23.730			
RP/VP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	420	420	15.137	15.137	49.379	49.379	0,60	29.627
RU/VP	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDA	47	47	4.709	4.709	5.875	5.875	0,60	3.525
RP-3	TERCIARIO COMPATIBLE PLANTA BAJA	---	---	---	---	2.401	10.231	0,80	8.185
RP/VP		---		---		1.800			
CO-2	TERCIARIO (EN PLANTA BAJA O EXCLUSIVO)	---	---	---	---	6.030			
SEL-1	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	---	---	15.577	52.592	---	---	---	---
SEL-2		---		9.895		---			
SEL-3		---		3.817		---			

CUADRO GENERAL DE USOS, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

ZONA	USO	Viviendas nº		Superficie suelo (m²s)	Superf. total por uso (m²s)	Superficie edificable (m²c)		Coef. Homogeneiz	Aprovecham. (u.a.)
SEL-7		---		653		---			
SEL-8		---		11.269		---			
SEL-9		---		5.223		---			
SEL-10		---		6.158		---			
DOT-1	EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	---	---	2.454	44.400	---	---	---	---
DOT-2		---		4.294		---			
DOT-3		---		15.059		---			
DOT-4		---		22.593		---			
VIALES	SISTEMA VIARIO	---	---	---	129.179	---	---	---	---
TOTALES		1.531			409.229		194.383		170.235



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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB4BEF1E1488C

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

sesión extraordinaria
28 de julio de 2023

CSV:41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

4. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDAN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Ámbitos en los que se suspende la Ordenación

Quedan suspendida la ordenación del ámbito de los suelos sin urbanizar del sector SUO/SJ-1 hasta la aprobación definitiva de la presente innovación, con un máximo de un año a contar desde la aprobación inicial.

Ámbitos en los que se suspenden los Procedimientos de Ejecución o de Intervención Urbanística

Quedan suspendidos los procedimientos de intervención de ejecución o de intervención urbanística en el ámbito de los suelos sin urbanizar del sector SUO/SJ-1 hasta la aprobación definitiva de la presente innovación, con un máximo de un año a contar desde la aprobación inicial.

En Sevilla, julio de 2023

El Equipo Redactor,

Manuel López Sánchez	José Carlos Oliva Gómez	Jorge R. Ramos Hernández
Arquitecto	Arquitecto	Arquitecto

FECHA DE FIRMA: 02/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2CADFCB48BEF1E1488C

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