



DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SUS/LB-1 “LOS LABRADOS OESTE” DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU 2007 PARA SU ADAPTACIÓN AL POTAU.S. LA RINCONADA. SEVILLA

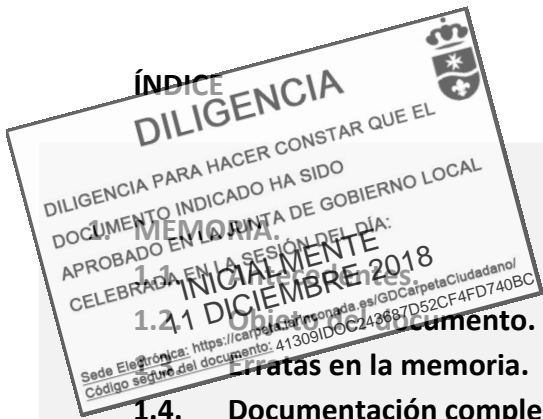
DICIEMBRE 2018

INICIATIVA: PROPIETARIOS DEL SECTOR SUS/LB-1

PROYECTISTAS:

Manuel López Sánchez. Arquitecto COAS nº 4754
J. Carlos Oliva Gómez. Arquitecto COAS nº 5278



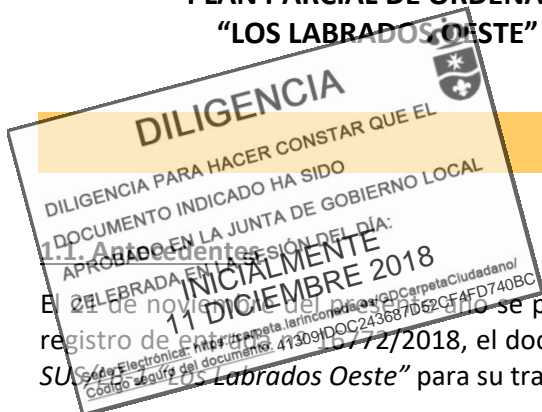


1.4. Documentación complementaria.

2. PLANIMETRÍA.



**DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR SUS/LB-1
“LOS LABRADOS OESTE” DEL PGOU DE LA RINCONADA, SEVILLA.**



1. MEMORIA

El día 11 de noviembre de 2018 se presenta en el Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada, con registro de entrada del día 15/11/2018, el documento *Plan Parcial de Ordenación Urbanística del Sector SUS/LB-1 “Los Labrados Oeste”* para su tramitación y aprobación inicial.

Posteriormente se recibe informe de subsanación de deficiencias, firmado con fecha de 28 de noviembre de 2018, con el objeto de que se complete la documentación y se pueda proceder a emitir el preceptivo informe técnico previo a la aprobación inicial del Plan Parcial, motivo por el que se redacta el presente documento.

1.2. Objeto del documento

En base a lo expuesto en el punto anterior, el presente documento tiene por objeto la corrección de erratas y la aportación de documentación complementaria al documento para la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación Urbanística del Sector SUS/LB-1 “Los labrados Oeste” del PGOU de La Rinconada.

1.3. Erratas en la memoria

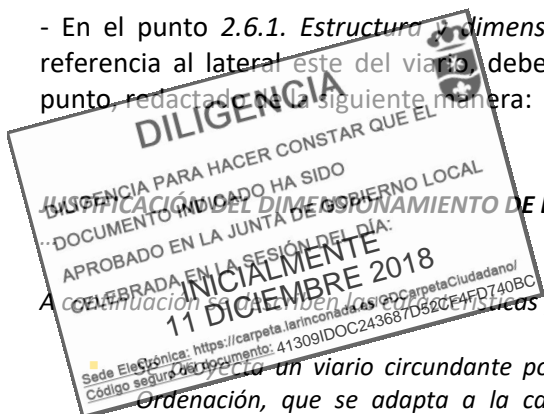
- En el punto 2.4 Cuantificación de la Propuesta, la tabla de cumplimiento de estándares urbanísticos (pág 19), desaparece la cuantía de 936,39 m², quedando la tabla de la siguiente manera:

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS SEGÚN NORMATIVA DE APLICACIÓN								
DETERMINACIONES	SEGÚN LOUA		SEGÚN RP/78		PLANEAMIENTO VIGENTE		PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
	Módulo	Total	Módulo <250 viv	Total	Módulo	Total		
USO LUCRATIVO	DENSIDAD MÁX VIVIENDAS	5-15 viv/ Ha	21-62 viv	-	-	6,5 viv/ha	27 viv	26
	EDIFICABILIDAD MÁX (m ² T)	1m ² T/1m ² s	5.876 m ² t	-	-	5.876 m ² t	5.876 m ² t	5.876m ² t
RESERVA DOTACIONAL	ESPACIOS LIBRES (m ² s)	18 m ² s/100m ² T ≥10% Sup Sector	1.051,2 m ² S ≥4.149,7 m ² S	Jardines: 15 m ² s/100m ² T 390 m ² S	78 m ² S	10,29 m ² /hab	-	4.150,10 m ² s
	DOTACIONAL DOCENTE (m ² s)	12m ² S/100m ² T	700,8 m ² s	10 m ² s/100m ² T	260 m ² s	-	-	587,65
	DOTACIONAL SIPS (m ² s)	12m ² S/100m ² T	700,8 m ² s	2 m ² s/100m ² T	52 m ² s	-	-	117,5
	APARCAMIENTOS (nº plazas)	1 plaza/100m ² T	59 plazas	1 plaza/100m ² T En viales públicos como máximo el 50%	30 plazas en viario público	-	-	48 plazas en viario público



NOMBRE: Moisés Roncero Vilarubi
 PUESTO DE TRABAJO: Secretario
 FECHA DE FIRMA: 19/12/2018
 HASH DEL CERTIFICADO: A89DB01D1B980D24698285F91D0B68E5457CFAD1
 Código Seguro de Verificación: 41309IDOC243687D52CF4FD740BC

- En el punto 2.6.1. Estructura y dimensiones de la red viaria y aparcamientos, cuando se hace referencia al lateral este del viario, debería hacer referencia al oeste, y viceversa, quedando ese punto redactado de la siguiente manera:



VERIFICACIÓN DEL DIMENSIONAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA VIARIA.

2.6.1. Estructura y dimensiones de la red viaria y aparcamientos

Se establece un viario circundante por el perímetro del ámbito objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, que se adapta a la casuística de cada borde con el objeto de conseguir la mejor integración funcional y paisajística posible de la zona a ordenar.

*Dicho viario, en su lateral **oeste**, dispone de un acerado en este tramo de dimensión variable, con un mínimo de 1,50 m en los perimetrales del ámbito, debido a la proximidad de una vivienda existente situada a apenas un metro de la línea de parcela. Por el mismo motivo, la calzada queda limitada a 6,50 m de ancho. La anchura del acerado que linda con las parcelas residenciales es de 2,50 m.*

En el tramo sur del viario, el acerado exterior, lindando con el “Área de Ocio Las Graveras”, dispone igualmente de una anchura variable, ya que la linde no es una línea recta. La existencia de un espacio sin tratamiento entre el cerramiento del parque y el límite del sector, será incorporado como acerado en la ejecución de las obras de urbanización para evitar desplazar el cerramiento existente. De este modo, se establece una anchura media de este acerado de 1,80 m. A dicho acerado se adosa una banda de aparcamientos de cordón de 2,00 m de anchura. La anchura de la calzada es de 7,00 m, y el acerado que linda con las parcelas de uso residencial es de 2,50 m.

*Por otro lado, el tramo **este** del viario es proyectado con la incorporación del acerado existente del acceso al “Área de Ocio Las Graveras”, que tiene una anchura entre 7 y 8,50 m (incluido carril bici de 2,25 m). La ordenación del sector supone una ampliación del espacio público de acceso peatonal al Sistema General de Espacios Libres, mejorando la conexión con el núcleo urbano de San José. La calzada de este tramo también es de doble sentido y de 6,50 m de anchura y el acerado que linda con las parcelas es de 2,50 m.*

Por último, el tramo norte del viario es paralelo a la carretera A-8001, generando una Vía de servicio, de sentido único, cuyo trazado se ajusta a las limitaciones que derivan del acceso a las fincas existentes y la afeción de la carretera. Se dispone una mediana de 1,50 m de anchura separada 0,50 m de la línea de borde de calzada, una calzada de 4,50 m de anchura y un acerado lindando con las parcelas de 2,50 m de anchura.

...

Dicha nomenclatura se trasladará a la planimetría cuando se elabore la documentación para su aprobación provisional

- En el artículo 19. Condiciones de edificación, se limita la superficie de sótano a construir para garantizar superficie suficiente para suelo drenante, y se elimina la posibilidad de apertura de puertas hacia la zona verde pública, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 19. Condiciones de edificación.

Número de plantas y altura máxima:

El número de plantas permitidas es de todos (PB+1) con una altura máxima de 7,00 m pudiendo llegar hasta los 8,00 m si ha sido DILIGENCIA 8,00 m si ha sido DOCUMENTO INDICADO EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL APROBADA EN LA SESIÓN DEL DÍA: 11 DICIEMBRE 2018

Se autoriza la construcción de sótanos en una superficie igual a la ocupación en planta baja de la edificación construida en un 50 %. Dicha superficie bajo rasante no será computable a efectos de edificabilidad.

Separación a linderos:

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos con las siguientes separaciones mínimas:

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

Se exceptúan del cumplimiento de los retranqueos a los linderos distintos de las fachadas a las construcciones auxiliares, siempre y cuando no generen servidumbres de luces y vistas.

Se definen como “construcciones auxiliares” aquellas que son de escasa entidad, cuya superficie construida no supere el 10% de la edificabilidad de la parcela ni una superficie total de 30 m² y su altura no supere los 3,00 m. Se destinarán a cobertizos para aparcamientos, trasteros, almacén, aseos, instalaciones u otros usos similares.

El incumplimiento de alguno de estos parámetros por edificaciones de una planta de altura no será considerado un impedimento para la legalización de las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente documento. En este sentido, el incumplimiento de la separación a linderos de dichas edificaciones no supondrá su consideración como “fuera de ordenación”.

Cerramientos de parcela:

Será obligatorio el vallado de las parcelas, coincidente con los linderos de las mismas.

Los cerramientos de separación tanto a la vía pública como entre líneas medianeras tendrán una altura máxima de 2,50 m, independientemente del material con que se construyan, siempre y cuando se cumplan unas condiciones mínimas de ornato, **y al menos la mitad superior del mismo sea permeable a la vista, excepto en mochetas y puertas de acceso.**

En aquellas parcelas colindantes con la zona de espacios libres, se permitirá en sus cerramientos la apertura de una puerta para acceso peatonal en los tramos coincidentes con el paseo peatonal de dicha zona verde.

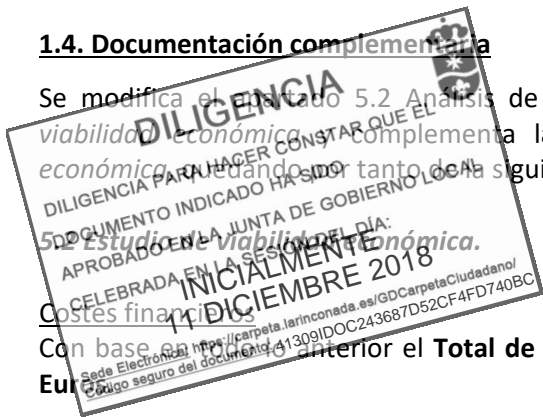
Los cerramientos de parcela, en sus frentes a la vía de servicio de la carretera A-8001 y al viario colindante con el suelo industrial-terciario y en el caso en que dichos viales no dispongan de tratamiento de borde mediante ajardinamiento, serán trasdosados con elementos vegetales, elementos que contribuirán a mejorar la imagen paisajística de la zona y su comportamiento acústico.



NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC243687D52CF4FD740BC
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 19/12/2018
HASH DEL CERTIFICADO: A89DB01D1B980D2469B265F91D0B66EE457CFAD1

1.4. Documentación complementaria

Se modifica el apartado 5.2 Análisis de la viabilidad, pasando a llamarse ahora 5.2 *Estudio de viabilidad económica*, quedando complementada la memoria el apartado 5.3 *Informe de sostenibilidad económica*, quedando en la siguiente manera:



Con base en lo anterior el **Total de las Cargas de la Urbanización del Sector son: 671.287,04 Euros**

Dada la programación establecida de la ejecución y la capacidad financiera de los promotores, suponemos que será innecesaria la previsión de costes financieros. De ser necesarios de forma puntual para hacer frente a descuadres de caja se prevé que tengan un coste con poca incidencia en el total de la inversión a realizar.

Criterios de Solvencia Financiera

Los gastos a financiar son en exclusiva los referidos a la urbanización del sector, habida cuenta de que los miembros actuantes son a su vez los propietarios del suelo.

Como formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, según lo dispuesto la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establecerá ante la administración actuante garantía económica suficiente para el desarrollo de los trabajos.

Balance de la actuación urbanizadora

Se evalúan las previsiones de valor de mercado y/o ingresos por la venta del suelo urbanizado resultante, y se compara con los costes, para obtener la comprobación de si el balance de la actuación urbanizadora se encuentra dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

Superficie de suelo uso residencial; 29.378 m²

Al ser el uso residencial el único uso lucrativo del sector, el 10% correspondiente al Ayuntamiento de cesión obligatoria, gratuita y urbanizada, se correspondería con el 10% del suelo de uso residencial del sector.

Aplicando los valores de monetización del 10% municipal recogidos en el convenio urbanístico, firmado en 2014 entre el Ayuntamiento y los propietarios del Sector, concretamente lo recogido en su *Anexo III Informe Técnico sobre valoración económica de los aprovechamientos en el sector SUS/LB-1 "Labrados Oeste"*, se obtienen los siguientes valores:

Según el Anexo III del Convenio Urbanístico firmado se valora la monetización del 10 % en 214.750 €, por lo que la repercusión por m² de suelo asciende a 73,10 €/m²s residencial.

Tras lo expuesto, el valor estimado del suelo residencial urbanizado, referidos al 90% del aprovechamiento, alcanzaría la cuantía de:



29.378 m²s residencial; 73,10 €/m² x 0,90 = 1.932.778,60 €



Restándose los costes estimados al valor adquirido de suelo residencial urbanizado, se alcanza una rentabilidad para el Ayuntamiento de La Rinconada de 1,26 ha sido de 101,491.56%, lo que representa el 188 % de la inversión a realizar, un valor dentro de los valores normales de rentabilidad de este tipo de operaciones. De los valores que se han considerado para que la actuación prevista en el Plan Parcial es **VIABLE** al alcanzar los valores previstos una cuantía superior a los costes estimados en la actuación.

5.3. Informe de sostenibilidad económica.

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 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, así como 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”.

En lo que respecta a los usos productivos, con la modificación propuesta no se alteran los parámetros del crecimiento urbanístico previsto en el Plan General.

En lo referente al segundo aspecto al que hace referencia el artículo 19.1.a).3ª, no se hacen necesarias más infraestructuras y servicios que los ya contemplados por el planeamiento general.

En cuanto a la cuantificación económica de las obras de edificación que se proyecten, se recogerán en dichos proyectos.

Por último, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes es de escasa envergadura puesto las infraestructura necesarias, así como su puesta en marcha, va a cargo de los propietarios y se ejecutarán con las obras de urbanización del sector, y debido a la baja densidad de vivienda, los servicios prestados y el mantenimiento de las infraestructuras son prácticamente iguales a los prestados actualmente.

A todo ello hay que tener en cuenta el incremento de ingresos periódicos que tendrá la administración local vía impuestos, por IBI, circulación de vehículos o por recogida de basuras, de las futuras viviendas a edificarse en el sector, además de los ingresos puntuales por Licencias de obras e impuesto de construcciones.

Por lo que atendiendo a los parámetros indicados, se puede concluir que el impacto en la Hacienda Pública Local de la actuación sería **positivo**.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarubi
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 19/12/2018
HASH DEL CERTIFICADO: A89DB01D1B980D2469B285F91D0B68E5457CFAD1
Código Seguro de Verificación: 41309IDOC243687D52CF4FD740BC

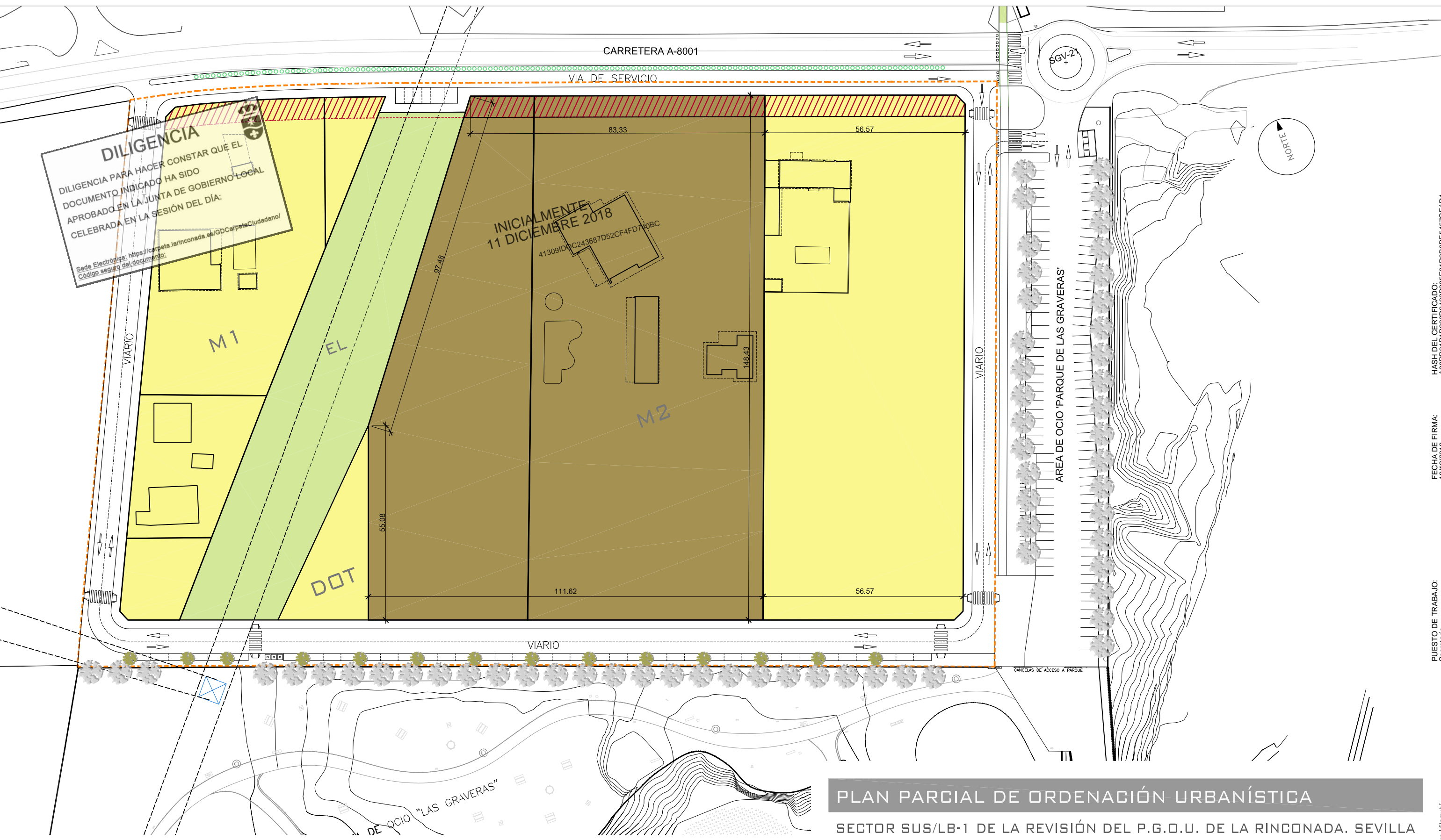


DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
DOCUMENTO INDICADO HA SIDO
APROBADO EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
CELEBRADA EN LA SESIÓN DEL DÍA:
INICIALMENTE
11 DICIEMBRE 2018
Sede Electrónica: <https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/>
Código seguro del documento: 41309IDOC243687D52CF4FD740BC



PLANIMETRÍA





DILIGENCIA
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL CELEBRADA EN LA SESIÓN DEL DÍA:
 Sede Electrónica: <https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/>
 Código seguro del documento:

INICIALMENTE
 11 DICIEMBRE 2018
 41309IDOC243687D52CF4FD740BC

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- ÁREAS SUSCEPTIBLE DE SEGREGACIÓN. NO SE PERMITEN PARCELAS "FONDO DE SACO".

■ ÁREAS SUSCEPTIBLE DE SEGREGACIÓN CON CREACIÓN DE PARCELAS EN SITUACIÓN DE "FONDO DE SACO". Se limita a dos parcelas, como máximo, en situación de "fondo de saco", conforme al art. 18 de ordenanzas urbanísticas del sector.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 SECTOR SUS/LB-1 DE LA REVISIÓN DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

CONDICIONES DE SEGREGACIÓN

0-11
 E 1:500

INICIATIVA: PROPIETARIOS DEL SECTOR SUS/LB-1

LOS PROYECTISTAS:
 MANUEL LÓPEZ SÁNCHEZ ARQUITECTO COL. COAS Nº4754
 J. CARLOS OLIVA GÓMEZ ARQUITECTO COL. COAS Nº5278



NOMBRE: Moisés Roncero Vilamubi
 PUESTO DE TRABAJO: Secretario
 FECHA DE FIRMA: 19/12/2018
 HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B98DD2469285F91D086BE5457CFAD1
 Código Seguro de Verificación: 41309IDOC243687D52CF4FD740BC
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/>