DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN

ATU/SUnS-6 “SAN JOSÉ NORTE I”

INICIATIVA: PROMOCIONES INMOBILIARIAS SAN JOSÉ NORTE, S.L.

PROYECTISTA: MLOPEZ ARQUITECTOS, S.L.P.

TÉCNICOS REDACTORES:

Manuel López Sánchez. Arquitecto COAS nº 4754

José Carlos Oliva Gómez. Arquitecto COAS nº 5278

Jorge Rafael Ramos Hernández. Arquitecto COAS nº 5831

MLOPEZ ARQUITECTOS
arquitectura y urbanismo

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN AMBITO SUnS-06 "SAN JOSÉ NORTE" DEL PGOU DE LA RINCONADA (SEVILLA).

I. MEMORIA

1. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO. 3
2. OBJETO DEL DOCUMENTO. 4
3. PLANEAMIENTO VIGENTE 4
4. ANTECENDENTES Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN. 5
5. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN 6
6. ÁMBITO PROPUESTO 27
7. BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ATU. 33
8. BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ATU. 37

II. FICHA RESUMEN

III. PLANOS

IV. ANEXOS

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

I. MEMORIA

1. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.

La presente delimitación se realiza a iniciativa de la mercantil **PROMOCIONES INMOBILIARIAS SAN JOSÉ NORTE, S.L.,** con domicilio en C/ CTRA. BÉTICA, nº 1 Bajo izda., 41300 San José de la Rinconada (Sevilla) y C.I.F. B-09640228, representada por D. DIONISIO GARCÍA BERBEL, con N.I.F. 75328475-W, en calidad de Administrador de la Sociedad, estando la citada sociedad interesada en asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística, al amparo del artículo 25.5.a) de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, modificada por el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (En adelante LISTA).*

No obstante, el trámite del procedimiento de aprobación de la propuesta se iniciará de oficio por parte del Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada, y conforme al *apartado d)* del citado artículo, y corresponderá al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada la aprobación de este documento, requiriéndose informe preceptivo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo al ser el objeto de la delimitación una actuación de nueva urbanización.

La citada sociedad será la que promueva las obras de urbanización, por lo que no se contempla la figura de Agente Urbanizador alguno para el proceso de ejecución de la *actuación de transformación urbanística* (en adelante *ATU*).

Se propone, además, la ejecución de la ATU mediante modalidad sistemática, con la delimitación una única área de reparto, y de una única Unidad de Ejecución, que integre la totalidad de los suelos de la presente propuesta de delimitación. Se plantea también una gestión privada de la unidad de ejecución, por lo que el sistema de actuación propuesto es el de Compensación, conforme al art. 100.2 de la LISTA.

La presente documentación ha sido elaborada por la Sociedad Proyectista **MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.,** con CIF: B-90425349 y Nº Col. SP-0188 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, actuando como técnicos redactores los arquitectos D. Manuel López Sánchez, Arquitecto Nº Col. 4754 COAS; D. José Carlos Oliva Gómez, Arquitecto Nº Col. 5278 COAS; y D. Jorge R. Ramos Hernández, Arquitecto Nº Col. 5831 COAS.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

2. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente documento tiene por objeto establecer la delimitación preliminar de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, con el fin de establecer los límites de los suelos a ordenar mediante el Instrumento de Ordenación Urbanística Detallada que corresponda, así como de establecer las bases para el desarrollo y ejecución de la futura actuación de transformación urbanística.

Esta propuesta de delimitación, así como su procedimiento de aprobación, se amparan en virtud del artículo 25 de la *LISTA* y del artículo 45 del *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (*en adelante *RGLISTA*)

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Planeamiento General vigente del municipio de La Rinconada es el *Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada* (en adelante *PGOU*), aprobado definitivamente por la Junta de Andalucía, en fecha 29 de Julio de 2007.

Posteriormente se han aprobado una serie de Modificaciones:

- *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.*

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

- *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 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.*

El último Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Rinconada el 30 de abril de 2019, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) n. º 247, de 24 de octubre de 2019.

Los terrenos incluidos dentro de la presente propuesta de delimitación están clasificados por el planeamiento general vigente como *Suelo Urbanizable No Sectorizado*, incluidos dentro del ámbito denominado como *SUnS-06 "SAN JOSÉ NORTE I"*.

4. ANTECENDENTES Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN.

Los suelos que integran la propuesta de delimitación forman parte del ámbito de suelo clasificado por el PGOU de La Rinconada como *suelo urbanizable no sectorizado SUnS-6 "San José Norte I",* con una superficie de suelo bruta de unas 27 hectáreas, según la ficha urbanística, y con uso incompatible el industrial.

La presente propuesta de delimitación se ajusta a la totalidad de este ámbito, que según el levantamiento topográfico realizado, éste tiene una superficie total de 269.058,13 m^2.

En un principio, era voluntad del Ayuntamiento que este ámbito se desarrollase dentro del segundo sexenio de ejecución del PGOU, tal y como se recogía en el convenio firmado el 18 de octubre de 2005 entre el Ayuntamiento y la propiedad de entonces de los terrenos, incluyéndolo como suelo urbanizable sectorizado, aunque finalmente no pudo clasificarse como tal dado que el PGOU incumplía las limitaciones de la norma 45.4.a. del POTA, por lo que al final se mantuvo la clasificación de suelo como urbanizable, pero en la categoría de No Sectorizado.

Tras la derogación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por la nueva legislación autonómica en materia de ordenación del territorio y del urbanismo, la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA),* la clasificación del suelo cambia, existiendo solamente dos tipos de suelo, el suelo urbano y el suelo rústico, según

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

el art. 12 de la LISTA, quedando los terrenos objeto de la presente propuesta de delimitación clasificados como suelo rústico, en virtud del art. 14 de la LISTA.

Por otro lado, al tratarse de unos suelos clasificados como *Suelo Urbanizable No Sectorizado* (clasificación conforme LOUA) por el PGOU de La Rinconada, hay que ver la transitoriedad que se establece para esta clase de suelo en la *LISTA*.

Conforme a la *Disposición Transitoria Primera de la LISTA,* apartado a). 4.ª se establece que:

> *4.ª Los ámbitos de **suelo urbanizable no sectorizado** podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.*

Desde el PGOU vigente se establece como condición para la sectorización del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado denominado *SUnS-6 "San José Norte I"*, que este abarque la totalidad del área, constituyendo un único sector, y que su desarrollo se realice una vez se haya concluido 100% de la urbanización del Sector SUO/SJ-1 y de al menos dos terceras partes de las viviendas libres previstas en aquel.

Además de este criterio para proceder al desarrollo de los suelos, el PGOU establece otros criterios de ordenación pormenorizada que deberán ser tenidos en cuenta por el planeamiento de detalle que desarrolle la propuesta de delimitación de ATU, como el que las vías representadas en el *Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos* son de carácter vinculante y deben contar con dos carriles por sentido; o que los espacios libres locales deben ubicarse formando una red colindante con el norte del Parque Dehesa Boyal.

Se redacta por tanto la presente propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, de los terrenos del ámbito clasificado como suelo urbanizable no sectorizado *SUnS-6 "San José Norte I"*, como paso previo a su desarrollo urbanístico, conforme a los objetivos de ordenación que se establece desde el PGOU, de constituir una extensión residencial de San José y de prolongar la Ronda Norte de San José de la Rinconada.

5. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La presente propuesta de delimitación de ATU viene motivada por un conjunto de varios factores, tanto sociales, como económicos, ambientales o normativos, que han hecho posible que se den las circunstancias idóneas para su desarrollo.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

Como en todo desarrollo urbanístico, el objetivo principal por el que se plantea el desarrollo de nuevos suelos no es otro que el **Interés Público y Social**, puesto que con esta actuación se busca consolidar el borde norte del núcleo urbano de San José de la Rinconada, mejorar la calidad medioambiental de la ciudad, estabilizar los suelos de dicho borde, evitar la especulación del suelo e intervenir en el mercado para incidir en la formación de precios, incrementar la oferta suelos para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, incrementar los equipamientos públicos, e incentivar la economía y el mercado de trabajo, entre otros.

Se pretende por tanto continuar con el proceso de consolidación de la zona norte del núcleo de San José de la Rinconada, siguiendo el modelo de ciudad previsto por el PGOU, manteniéndose las vías de carácter vinculante, de dos carriles por sentido, continuando el eje Este-Oeste que viene del sector SUO/SJ-1, así como el que discurre por la linde norte conformando la ronda "San José-Los Cáñamos", el cual está clasificado como sistema general viario SGV-13, a ejecutar por el Ayuntamiento.

En este sentido, se propone una ordenación que respeta en gran medida la trama viaria que se contempla en el sector SUO/SJ-1, no solo con vistas a la conformación del suelo urbano y a una conexión coherente entre ambos sectores, sino también con el fin de facilitar la instalaciones e infraestructuras del sector, teniendo en cuenta que las instalaciones e infraestructuras del sector contiguo SUO/SJ-1 fueron dimensionadas para absorber la demanda del sector SUnS-06, tal y como se recogió en el convenio firmado, y de no desarrollarse el ámbito propuesto estas quedarían sobredimensionadas. Estas instalaciones están planteadas de forma que al continuar con el viario, se continúan las infraestructuras, evitando tener que ejecutar nuevas conexiones o conducciones a puntos exteriores del ámbito.

Se propone para el ámbito que se pretende delimitar, un desarrollo urbanístico en continuidad con el sector SUO/SJ-1, por lo que se adoptan parámetros muy similares a los que se fijaron para este sector por el PGOU (*Edificabilidad 0,49 y densidad de 40 viv/Ha*).

Se plantea por tanto como uso global el residencial, para una densidad de vivienda media-baja, prohibiéndose el uso Productivo. Se propone en este sentido, como uso pormenorizado compatibles, el uso turístico, el de servicios y/o el dotacional, buscado un desarrollo flexible, un equilibrio entre usos y funciones urbanas, acercando las personas a los servicios y a los puestos de trabajo, entendiendo que con ello se reduce, desde el punto de vista de la energía, el consumo de esta.

Se favorece la configuración de grandes manzanas de uso residencial, que sean versátiles en cuanto su desarrollo y puesta en carga, de forma que sean capaces de

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

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

Dentro de uso residencial se plantean dos tipologías edificatorias, la de vivienda unifamiliar, principalmente viviendas unifamiliares entre medianeras de una planta de altura y/o pareadas de dos plantas de altura; y la de vivienda plurifamiliar, compatibles con otros usos, como el terciarios o servicios, en planta baja, y que acogerían principalmente las viviendas protegidas correspondientes al 30 % de la edificabilidad residencial, e incluso se plantea la posibilidad de combinar ambas tipologías de unifamiliar y plurifamiliar en una misma manzana, compartiendo los espacios libres de esta.

Se fijan dos ejes principales que cruzan el ámbito de este a oeste, y de norte a sur, y sobre los que plantar las bases de la ordenación, sirviendo a su vez como ejes principales de comunicación. Completando este sistema de comunicaciones se establece una red de especies verdes circundando el ámbito, sirviendo de pantalla entre la futura ronda *"San José-Los Cáñamos"* y las edificaciones, así como una trasversal sobre el eje norte-sur, sirviendo de franja drenante y de infiltración de las aguas pluviales, e interconectando este sistema local con el sistema general de espacios libres que se ubicaría en continuación del Parque Dehesa Boyal.

Estas premisas de ordenación son acordes a las del propio PGOU, manteniéndose las vías de carácter vinculante, y unas zonas verdes en coherencia con las del sector SUO/SJ-1, continuando la franja paralela a la "Ronda San José-Los Cáñamos".

Se propone alcanzar una superficie de espacios libres similar a alcanzada en el sector SUO/SJ-1, de forma que no se merme la proporción de espacios libres consolidada en la zona, contribuyendo además a la mitigación de los efectos del cambio climático.

5.1. AJUSTE DE LA PROPUESTA A LAS DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE ATU ESTABLECIDAS POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.

Como se ha comentado anteriormente, el PGOU vigente establece solamente dos condiciones para el desarrollo del ámbito clasificado como suelo urbanizable no sectorizado *SUnS-6 "San José Norte I"*, las cuales proceden del común acuerdo entre el propietario mayoritario de entonces de los terrenos que abarcaban el Sector SUO/SJ-1 y el ámbito SUnS-6, y el Ayuntamiento. Estas condiciones son las siguientes:

- Se deberá abarcar la totalidad del ámbito, constituyendo un único sector.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

- Su sectorización se realizará una vez se haya concluido 100% de la urbanización del Sector SUO/SJ-1 y de al menos dos terceras partes de las viviendas libres previstas en aquel.

Esta última condición temporal para el desarrollo de los suelos de este ámbito viene condicionada por las limitaciones que establecía la norma 45 del *Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)*, actualmente **derogada por la LISTA**, ya que inicialmente se contemplaba este ámbito como suelo urbanizable sectorizado, dadas las previsiones de necesidades que se contemplaba desde el propio PGOU.

Puesto que se planteaba el desarrollo de este ámbito junto con el del sector SUO/SJ-1, el 18 de octubre de 2005 se firmó un convenio urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada y el anterior propietario mayoritario de estos suelos, donde se recogían unas determinaciones urbanísticas básicas para ambos sectores, las cuales se trascriben a continuación:

A. DETERMINACIONES GENERALES:

- Superficie aproximada: 670.000 M2.
- Densidad residencial: 40 viv/hectárea.
- Número total de viviendas: 2.680 unidades.
- Edificabilidad residencial: 0,475 M2t/M2s.
- Edificabilidad terciaria: 0,025 M2t/M2s.
- Edificabilidad residencial total: 318.250M2t.
- Edificabilidad residencial protegida: 95.475 M2t.
- Edificabilidad terciaria total: 16.750 M2t.
- Número de viviendas libres: 1.876 unidades.
- Número de viviendas protegidas: 804 unidades.
- Clasificación del suelo:
  El 60% de la superficie total conformará un Sector de **Suelo Urbanizable Ordenado**. Este sector se localizará al oeste de los terrenos, colindante con la carretera A.3103.

  El 40% restante conformará un Sector de **Suelo Urbanizable Sectorizado**.
- Espacios libres públicos: Mínimo 15% (100.500 M2s).
- Equipamientos públicos:
  Educativo: 38.190 M2s (a distribuir en un máximo de 3 parcelas).
  Deportivo: 25.460 M2s (a distribuir en un máximo de 2 parcelas).
  SIPS: 28.643 M2s (a distribuir en un máximo de 5 parcelas).
  TOTAL: 92.293 M2s.
- Aparcamientos públicos: entre 1.500 y 2.000 plazas globalmente.
- En todo caso la superficie de suelo para espacios libres y equipamientos públicos, así como las plazas de aparcamiento públicas se ajustarán como mínimo a la reglamentación vigente en cada momento.

En este convenio se contemplaba que el ámbito de suelo correspondiente al SUnS-6 quedase como suelo urbanizable sectorizado, una vez se aprobase la revisión del PGOU, con las siguientes condiciones particulares para el sector:

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

E. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

- Superficie aproximada: 268.000 M2s.
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad residencial libre: 89.110 M2t.
- Edificabilidad residencial protegida: 38.190 M2t.
- Edificabilidad terciaria compatible: 4.700 M2t.
- Edificabilidad total: 132.000 M2t.
- Número total de viviendas: 1.072 unidades.
- Número de viviendas libres: 750 unidades.
- Número de viviendas protegidas: 322 unidades.
- Espacios libres públicos: Hasta el 15% del total de las 67 has.
- Equipamientos públicos:
  Educativo: 15.276 M2s (a localizar en una sola parcela).
  Deportivo: 10.184 M2s (a localizar en una sola parcela).
  SIPS: 11.457 M2s (a distribuir en un máximo de 2 parcelas).
- **TOTAL: 36.917 M2s.**
- Programación de la urbanización: En el segundo sexenio de ejecución del Plan General, sin perjuicio de que pueda ser adelantado para atender a las necesidades de vivienda de la población, previo acuerdo entre los propietarios del sector y el Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada.
- Programación de la edificación residencial: La solicitud de licencias de edificación, tanto de las viviendas libres como de las protegidas, se realizará a lo largo del sexenio de programación, a un ritmo medio de 180 viviendas/año, con criterios flexibles.
- Gestión y ejecución: El aprovechamiento resultante de las determinaciones anteriores corresponderá en exclusiva a los propietarios

CONVENIO URBANÍSTICO DE LOS SUELOS DE SAN JOSÉ NORTE 7

Con estas condiciones, se estimaba para el sector una **edificabilidad de 0,50 m²t/m²s**, con un **aprovechamiento medio de 0,44**, parámetros en línea con los del sector SUO/SJ-1.

Durante el trascurso de la tramitación de la revisión del PGOU, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en resolución de 20 de abril de 2007, estableció que este ámbito mantuviera la clasificación de urbanizable, pero en la categoría de No Sectorizado, dado que se incumplían las limitaciones de la norma 45.4.a. del POTA:

En este orden de cosas, y a los efectos de posibilitar el ajuste dimensional del Plan General en su crecimiento de población a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, esta Comisión Provincial entiende factible proceder al cambio de categoría del sector SUS-SJ-1, situado junto al núcleo de San José de La Rinconada y con una capacidad residencial de 1.076 viviendas, pasándolo de suelo urbanizable sectorizado a suelo urbanizable no sectorizado. El cambio de categoría se justifica por su situación junto al suelo urbanizable no sectorizado de este núcleo y por posponer el Plan General su ejecución al segundo sexenio.

Con este reajuste, el incremento de población del Plan General queda establecido en 9.496 habitantes, que representa el 27,52% de la población existente en diciembre de 2006, dentro de los límites establecidos por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Como suelo urbanizable no sectorizado susceptible de admitir usos residenciales, al no establecerse por el Plan General este uso como incompatible, deben encuadrarse los siguientes ámbitos territoriales: SUNS-1, Pago De En Medio, SUNS-2, San José Norte, y el sector SUS-SJ-1, antes mencionado. Para estos suelos, serán de aplicación exclusivamente las determinaciones que se especifican en el artículo 10.1.A.e) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

Por esta razón se estableció esta limitación vinculada al desarrollo del sector SUO/SJ-1 para poderse sectorizar el ámbito, ya que así se aseguraba que este se produciría conforme a las limitaciones de crecimiento poblacional y de suelo urbanizable que imponía la norma 45 del POTA.

Dicha limitación también tenía sentido en tanto que el sector SUO/SJ-1, como el ámbito del SUnS-6, estaban casi en su totalidad en manos de un único propietario (el propietario mayoritario de los terrenos), el cual acaparaba casi toda la oferta de viviendas, circunstancia que actualmente ha cambiado, puesto que el propietario actual del ámbito de suelo objeto de este documento no tiene aprovechamiento alguno en el sector contiguo, por lo que no tiene capacidad de decisión en cuanto al desarrollo del mismo.

Otra motivo por el que no tiene razón de ser el condicionamiento del ámbito del SUnS-6 al desarrollo del sector SUO/SJ-1, es el hecho de que éste último sector ha estado incurso en un expediente de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos, dado que ha estado paralizado su desarrollo desde noviembre de 2013, fecha en que se recepcionó la urbanización de la primera fase, por lo que no debe, ni puede, la inactividad de este sector, bloquear la potestad municipal de programación o planificación urbanística.

Otra circunstancia que prolongará mucho más en el tiempo el desarrollo del SUO/SJ-1, es la modificación de la ordenación que está planteando la actual propiedad de dicho sector, la cual ya ha iniciado su trámite de evaluación ambiental. Por tanto, el sector SUnS-6 además del retraso ya padecido por la inacción de su anterior propietario, padecería ahora el necesario para la tramitación y aprobación de la modificación del PGOU, así como el tiempo posterior para la ejecución de sus sucesivas fases de urbanización y materialización del aprovechamiento.

Si tenemos en cuenta que estos suelos son los que cuentan con la mayor bolsa de suelo ordenado para viviendas unifamiliares, y que ha sido adquirido recientemente por parte de un único propietario, implicaría que casi el **70% de las viviendas unifamiliares** materializables a corto y medio plazo estarían en manos de un **único propietario**, lo que le daría una posición de fuerza muy alta para controlar el mercado, ya que sería prácticamente un monopolio, creando indefensión a la ciudadanía y siendo contrario al libre comercio.

Frente a esta situación, el urbanismo es una de las herramientas de la que dispone la administración local para controlar estos desequilibrios urbanísticos y de mercado, siendo tanto así que la misma LISTA reconoce como fines de la ordenación urbanística el "*impedir la especulación del suelo" (art. 3.d),* así como la necesidad de *intervención pública en el mercado de suelo con la "finalidad de incidir eficazmente en la formación de los precios" (art. 127.c)*, creando incluso para ello patrimonios públicos de suelo.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

Por todas estas razones, este condicionamiento no parece lógico, resultando bastante gravoso, tanto para los propietarios del sector SUnS-6, como para el propio Ayuntamiento de La Rinconada en defensa de los intereses generales de los ciudadanos, en cuanto que limita su potestad municipal de programación o planificación.

Puesto que no hay en la actualidad impedimento ni limitación normativa alguna por la que no proceda la transformación urbanística del ámbito denominado SUnS-6, se considera que estamos es el momento idóneo para fomentar e iniciar el desarrollo de estos suelos, ya que esa es también la intención de sociedad impulsora del presente documento.

No hay que perder de vista que la primera fase del sector contiguo SUO/SJ-1 cuenta ya con un alto porcentaje de edificaciones terminadas, y que aprovechando la sinergia del desbloqueo de los suelos del sector SUO/SJ-1, y de la derogación del artículo 45 del POTA, se dan todas las circunstancias propicias para la transformación urbanísticas de estos suelos, y por ende, la consolidación del borde urbano norte de San José de La Rinconada. De hecho, en la actualidad, en vista del suelo que ya se ha puesto en carga en todo el municipio desde la aprobación del PGOU vigente, habría margen para cumplir con los requisitos que establece la norma 45 del POTA, en caso de que ésta estuviera vigente.

Si tenemos en cuenta que el propio PGOU no establecía un horizonte temporal concreto para el desarrollo de estos suelos, y sí para el desarrollo de los suelos del sector SUO/SJ-1, el cual se ha incumplido, sino que solamente se pretendía asegurar que su desarrollo se realizara cuando realmente hubiera necesidad de puesta en carga de nuevos suelos, conforme al criterio de la norma 45, no tiene sentido que a día de hoy se condicione la transformación urbanística de este ámbito al desarrollo de un sector en concreto del municipio, y no al desarrollo y necesidades conforme a los intereses generales del municipio en global.

En este sentido, se entiende que la **transformación urbanística del ámbito de suelo propuesto es conforme a los criterios que se estable desde el planeamiento general de La Rinconada** para su desarrollo.

En vista de estas circunstancias se hace necesario iniciar dicho proceso de transformación urbanística en aras de disponer de suelo para corto-medio plazo. La actuación de transformación urbanística se llevaría a cabo en base a los siguientes objetivos:

- Diversificar la disponibilidad del suelo así como de poner en juego una competencia real que equilibre la ley de la oferta y la demanda.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

- En vista de los largos plazos actuales para el desarrollo de los suelos, evitar el agotamiento de las reservas de suelo de vivienda unifamiliar disponible, creándose reserva de suelo, tanto para medio como largo plazo.
- Puesto que en estas actuaciones de transformación urbanística es necesario reservar suelo para viviendas sometidas a algún régimen de proyección pública, se consigue también la diversificación de este tipo de viviendas, las cuales se concentran en su mayoría en Pago de Enmedio, por lo que se equilibra su distribución por el conjunto de la ciudad tal y como establece la LISTA.
- Y por último, equilibrar y compensar las cargas entre ambos sectores contiguos (SUO/SJ-1 y SUnS-6), facilitándose un desarrollo casi en paralelo y equilibrado de la urbanización, ya que irremediablemente la una depende de la otra, tanto en distribución de redes como de dimensionado, puesto que actualmente las infraestructuras de ejecutadas del sector SUO/SJ-1 están dimensionadas y diseñadas para servir a los dos ámbitos. Además se garantizaría por otro lado la ejecución y continuación de los sistemas generales de la zona norte de San José.

5.2. AJUSTE DE LA PROPUESTA A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, se plantea una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta, y de diversidad funcional, que evite la dispersión urbana, con una mayor presencia de vegetación y de suelos permeables en el conjunto de todo el ámbito urbanístico, ya que se propone que los espacios libres de parcela o manzana donde se prevea edificación plurifamiliar sean mayoritariamente de cobertura vegetal, drenables, lo que contribuirá activamente, junto con los sistemas de espacios libres y zonas verdes, a desarrollar funciones ambientales, como la minimización de emisiones de gases de efecto invernadero, reducción de la erosión y desertificación del suelo, disminución de emisiones de NH_3, favorecimiento del ciclo natural del agua, etc… lo que claramente contribuye a la mitigación de los efectos del cambio climático, por lo que se obtendrá una urbanización más sostenible frente al suelo urbano actual.

Según las estimaciones del PGOU, la demanda residencial prevista para los 12-15 años siguientes a su aprobación (año 2007) estaba entre las 3.250 y las 9.250 viviendas:

> Para satisfacer la demanda residencial del municipio de La Rinconada la propuesta prevé un total de aproximadamente 3.250 nuevas viviendas, que junto con las 6.000 previsibles en el Suelo Urbanizable no Sectorizado da un total de 9.250 unidades, suficientes para resolver las necesidades de los próximos 12-15 años, a un ritmo de construcción de 650-775 viviendas/año.

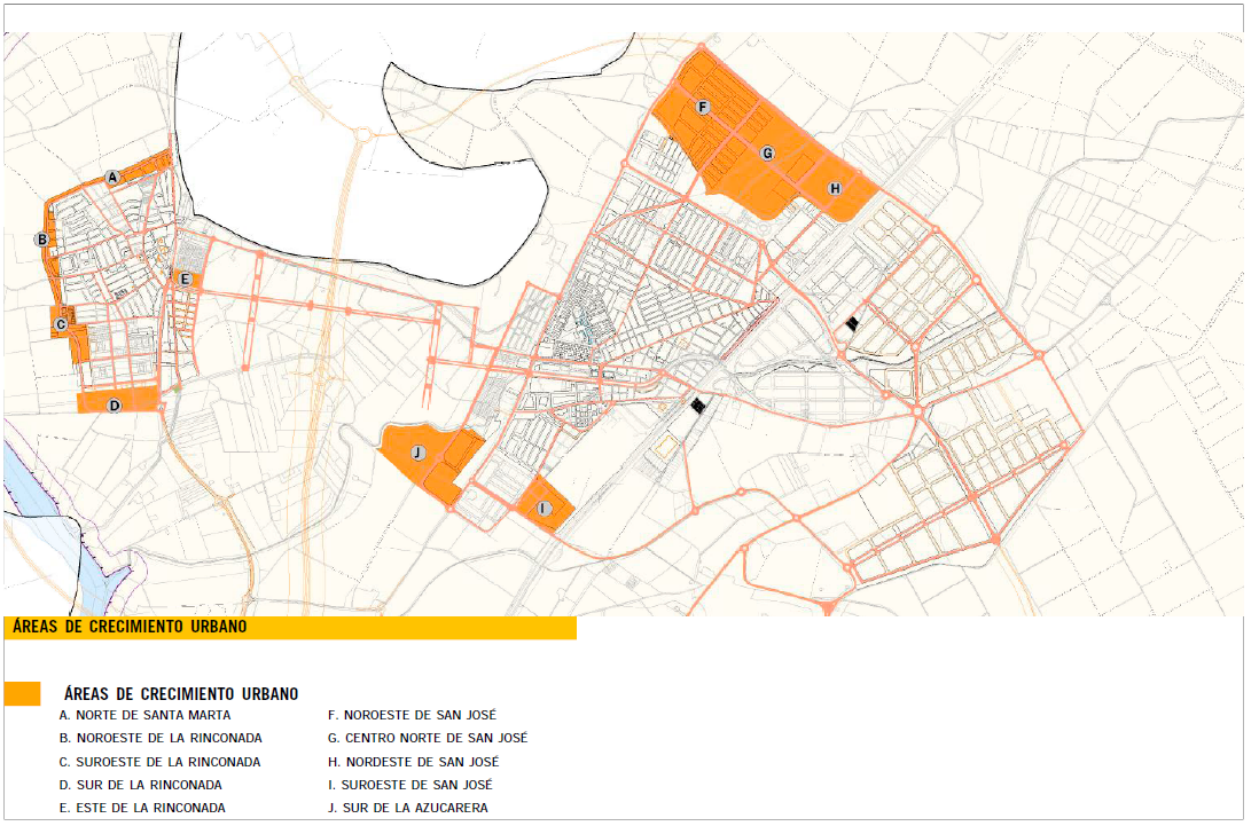
Extracto del PGOU 2007.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

Donde, entre las diferentes áreas de crecimiento urbano que se contemplan, se incluía el ámbito de suelo objeto de propuesta de delimitación del presente documento (área G):



Extracto del PGOU 2007. Áreas de crecimiento urbano

Analizando la cuantificación de las determinaciones del PGOU de La Rinconada, se programaba suelo para la construcción de un total de 3.517 viviendas, del que procedente de la transformación del suelo rústico son 2.129 viviendas incluyendo los suelos ya clasificados por el plan general anterior:

A. Suelo Urbano No Consolidado

Ámbito	NUEVAS VIVI.
UE/R-1	17
UE/R-2	117
UE/R-3	115
UE/R-5	65
UE/R-6	120
UE/R-7	10
UE/R-8	65
SC/R-1	490
ARI/SJ-1	100
UE/SJ-2	10
ARI/SJ-5	180
ARI/SJ-6	99
TOTAL	1.388

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

B. Suelo Urbanizable Ordenado Incorporado sin ejecutar.

Ámbito	NUEVAS VIVI.
SUO/API-SUP 1.02	250
TOTAL	**250**

C. Suelo Urbanizable Ordenado/Sectorizado Nuevo

Ámbito	NUEVAS VIVI.
SUO/R-1	146
SUO/SJ-1	1.639
SUS/R-1	94
TOTAL	**1.879**

D. Total por Clases de Suelo.

CLASE DE SUELO Y SITUACIÓN DE EJECUCIÓN	NUEVAS VIVI.
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1.388
SUELO URBANIZABLE ORDENADO/API/ SIN EJECUTAR	250
SUELO URBANIZABLE ORDENADO/SECTORIZADO	1.879
TOTAL	**3.517**

Tras algunas modificaciones del PGOU, y principalmente con la sectorización de la UUI-1 del ámbito SUnS-1 Pago de En medio, se ordena suelo con capacidad para acoger unas 1.145 viviendas más**,** por lo que el planeamiento general prevé definitivamente **un total de 3.274 viviendas procedentes de nuevos desarrollos,** sin tener en cuenta los ámbitos de suelos urbanizables no sectorizados restantes.

Haciendo números gordos, tenemos que el planeamiento general vigente prevé, entre la consolidación de suelo urbano, y procedente de la transformación urbanística de suelo rústico, un total de **4.662 viviendas,** que a razón de 2,4 habitantes por vivienda, implicaría un incremento poblacional de 11.189 habitantes.

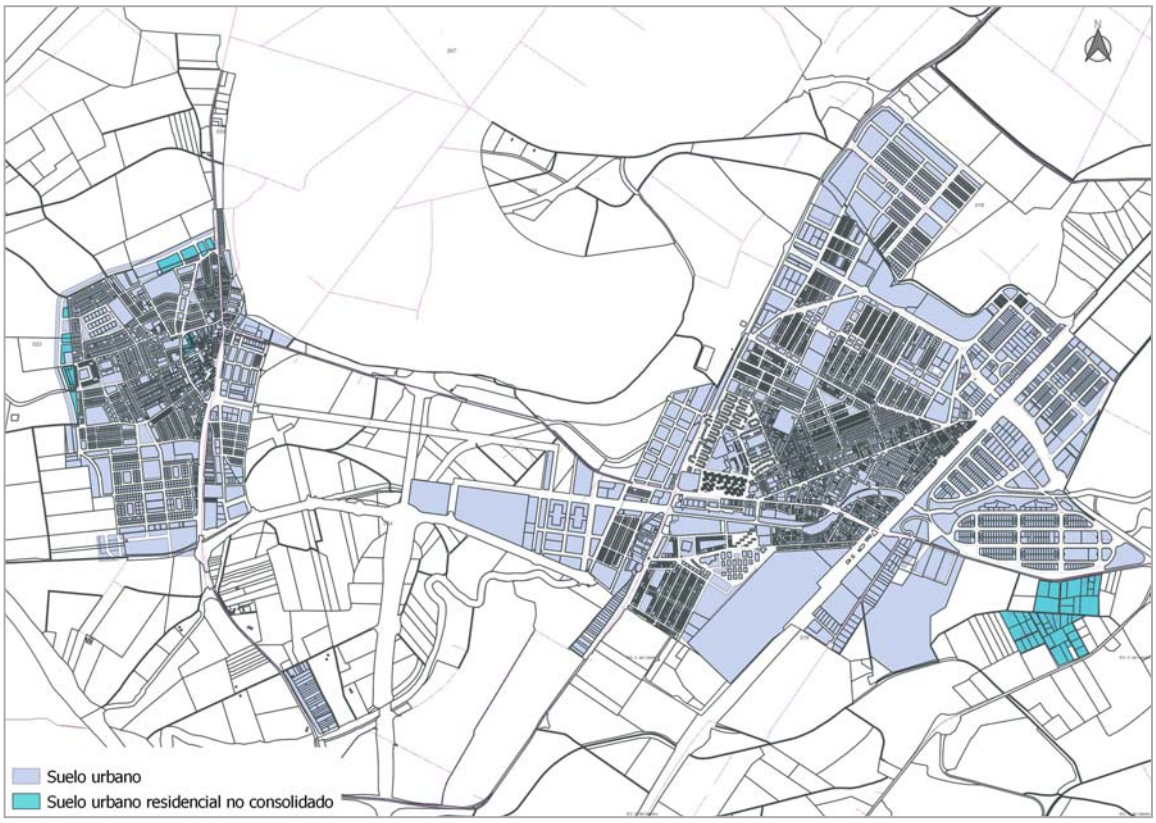
AMBITO	Nº VIVIENDAS
UE/R-1	17
UE/R-2	117
UE/R-3	115
UE/R-5	65
UE/R-6	120
UE/R-7	10
UE/R-8	65
SC/R1	490
ARI/SJ-1	100
UE/SJ-2	10
ARI/SJ-5	180
ARI/SJ-6	99
SUO/API-SUP 1.02	250
SUO/R1	146
SUO/SJ-1	1.639
SUS/R-1	94
SUS/SJ-3	255
UUI-1 SUnS-1	890
TOTAL	**4.662**

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

La mayoría del suelo urbano que el PGOU previó con necesidades de mejora urbana, o de reforma interior, ya se han ejecutado, como son el caso de los sectores UE/R-1, UE/R-3, UE/R-5, UE/R-7, ARI/SJ-1, UE/SJ-2, ARI/SJ-5 o ARI/SJ-6, quedando por consolidar principalmente las urbanizaciones diseminadas del término municipal, alejadas de los núcleos urbanos principales, donde la vivienda predominante es de tipología de vivienda aislada, y cuyas carencias son principalmente por déficits de dotaciones o sistemas de espacios libres, por lo que dadas sus características, no se consideran unos ámbitos de suelo necesarios de consolidación previa para cubrir las demandas de viviendas futuras, frente a nuevos desarrollo en suelo rústico.



Estado actual del Suelo Urbano de los núcleos principales

En cuanto a la oferta actual de promociones de viviendas que nos encontramos en el suelo consolidado como consecuencia de nuevos desarrollos, de renta libre, éstos son principalmente de tipología plurifamiliar, no existiendo apenas oferta de viviendas unifamiliares.

Concretamente, existe suelo urbano o en proceso de urbanización, con capacidad para acoger unas **790 viviendas** de forma inmediata, aunque casi la totalidad de ellas en tipología **plurifamiliar**. Nos referimos a las parcelas de renta libre existentes en **Pago de Enmedio, Haza de la Era, ARI SJ-1 y la parcela RP-3 de la primera fase de San José**

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

Norte, las cuales están en manos de distintos propietarios, diversificándose por tanto su promoción.

Centrándonos en la tipología de viviendas unifamiliares, a pesar de la demanda existente, podemos afirmar que no hay apenas suelo urbano, o en proceso de urbanización, suelo para absorber dichas necesidades, puesto que como ya se ha visto, los núcleos urbanos principales del término municipal no cuentan con ámbitos necesitados de mejora urbana o de reforma interior con cabida para viviendas unifamiliares, con excepción de la parte de la zona oeste del núcleo de La Rinconada, aunque en ésta sólo hay suelo para unas 49-50 viviendas unifamiliares de renta libre, ya que en estos suelos, de las vivienda unifamiliares que prevé el PGOU, la mayoría son viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En consecuencia, se puede decir que **no existe, en suelo urbano, ámbitos de suelo para la promoción de viviendas unifamiliares**.

En cuanto a los nuevos desarrollos previstos por el PGOU, de las 3.764 viviendas posibles, con el transcurso del tiempo se han ordenado sectores con capacidad para acoger unas 3.415 viviendas, quedando el resto de sectores de suelos clasificados como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, como **ámbitos de Actuaciones de Transformación Urbanística delimitadas**, según D.T. 1ª de la LISTA, **con capacidad para unas 349 viviendas**:

AMBITO	SUELO ORDENADO Nº VIVIENDAS	ATUs DELIMITADAS Nº VIVIENDAS
SC/R1	490	-
SUO/API-SUP 1.02	250	-
SUO/R1	146	-
SUO/SJ-1	1.639	-
SUS/R-1	-	94
SUS/SJ-3	-	255
UUI-1 SUnS-1	890	-
TOTAL	**3.415**	**349**

Aunque el potencial de los **suelos ordenados** es de 3.415 viviendas, realmente sólo se ha ejecutado suelo para materializar 1.617 viviendas, quedando por tanto pendiente de ejecución suelo para otras 1.798 viviendas, de los que solamente hay visos que se

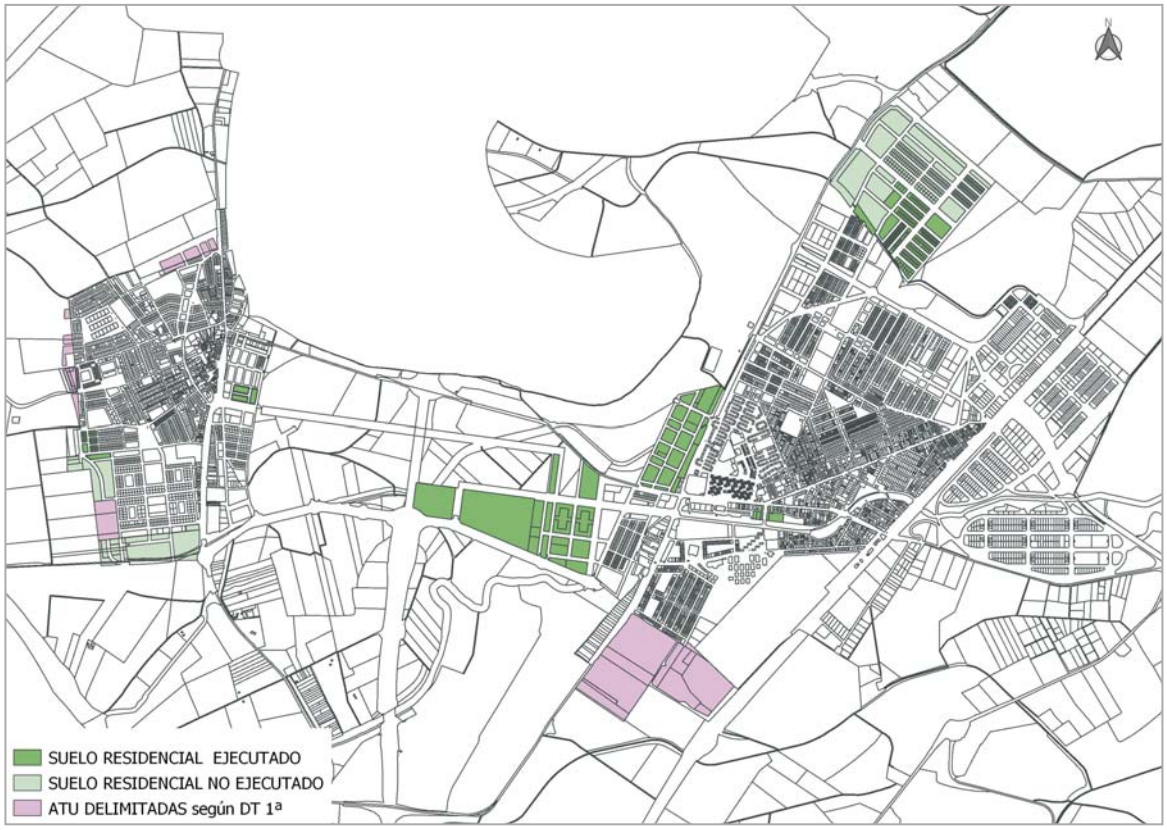
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

ejecuten a medio plazo, los suelos correspondientes al sector SC/R1, con capacidad para 490 viviendas plurifamiliares:

AMBITO	SUELO ORDENADO y EJECUTADO Nº VIVIENDAS
SC/R1	-
SUO/API-SUP 1.02	250
SUO/R1	44
SUO/SJ-1	433
SUS/R-1	-
SUS/SJ-3	-
UUI-1 SUnS-1	890
TOTAL	**1.617**



Estado actual de los ámbitos de desarrollo de los núcleos principales.

Como se ha comentado, realmente se ha ejecutado suelo con una capacidad para **1.617 viviendas,** lo que supone un incremento poblacional de 3.880 habitantes, que es un 49,74% de lo previsto por el PGOU.

No hay que perder de vista que la población de La Rinconada, cuando se aprobó el PGOU, alcanzaba los 34.211 habitantes, por lo que, frente a los 39.204 habitantes censados actuales, hay un incremento de población en 4.993 habitantes, de los que se

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

han cubierto con viviendas procedentes de nuevos desarrollos un 77,70 % de la nueva población del municipio, cubriéndose el 22,30% restante con los desarrollos derivados de la consolidación del suelo urbano.

Por otro lado, y pensando a medio plazo, del suelo pendiente de ejecución con cabida para 1.798 nuevas viviendas, **solamente son 256 viviendas serían viviendas unifamiliares,** provenientes todas del Sector SUO/SJ-1 (conforme a su ordenación actual), siendo el resto para viviendas plurifamiliares, por lo que existe en el municipio un gran desequilibrio entre el suelo previsto para viviendas plurifamiliares y el previsto para unifamiliares, siendo la proporción de **1 vivienda unifamiliar por cada 6 viviendas plurifamiliares previstas**.

Como se ha comentado, el sector SUO/SJ-1 ha iniciado el trámite ambiental para su modificación, siendo intención del propietario de los suelos fasear su ejecución, urbanizando en una primera fase suelo para unas 72 viviendas, por lo que realmente, a medio plazo solamente sería posible **cubrir la demanda de 72 viviendas unifamiliares**.

En la actualidad existe en el municipio una alta demanda de viviendas unifamiliares, la cual viene en aumento a partir del año 2019 tras la pandemia del COVID-19. Como ya se ha dicho, la mayoría son peticiones que provienen de adultos pertenecientes a la generación de finales del siglo XX que están formando o aumentando su familia, lo que unido a la escasa disponibilidad de suelo para su construcción, genera por la ley de la oferta y la demanda, un incremento del valor de estos suelos.

Se plantea por tanto ordenar suelo que permita poner en carga a medio plazo, suelo para viviendas unifamiliares, de forma que se equilibre su disponibilidad frente a la de viviendas plurifamiliares, y se permita incidir en cierta manera en el mercado, para reducir o controlar el precio de este suelo.

Para determinar aproximadamente el número de viviendas unifamiliares necesarias, usamos como referencia la horquilla estimada **de crecimiento del número de hogares para los próximos 15 años, unas 1.465-1.884 viviendas**. Si tenemos en cuenta que existe suelo delimitado para actuaciones de transformación urbanística para 349 viviendas, **se plantea ordenar el ámbito del SUnS-6 para que tenga cabida sobre unas 1.100 viviendas más**, de las que unas 550 serían unifamiliares y las otras 500 plurifamiliares, con la que la proporción de suelo de plurifamiliares frente a unifamiliares de los nuevos desarrollos sería aproximadamente de **3 viviendas plurifamiliares por cada vivienda unifamiliar**, lo que es un indicador de generación de una **ciudad más compacta y equilibrada**.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

Analizando la imagen de las áreas de crecimiento urbano que planteó el PGOU, lo más lógico es cubrir esta demanda de suelo para viviendas unifamiliares en el ámbito del SUNnS-6, ya que en todo su entorno del núcleo urbano consolidado predomina la tipología de vivienda unifamiliar, garantizándose además la continuidad con el sector SUO/SJ-1, y la integración paisajística y morfológica del nuevo desarrollo.

Actualmente los suelos del ámbito del SUnS-6 tienen un uso agrario, explotándose con el cultivo de cítricos, cuyo valor ambiental no va más allá de su valor agrario, por lo que el impacto ambiental que supondría su desaparición como tal, no es destacable, siendo compensable, en parte, con la implantación de los sistemas de espacios libres y zonas verdes del nuevo desarrollo.

Como base para la ordenación del ámbito a delimitar se plantea que se destine como sistema de espacios libres y zonas verdes, entre general y local, un mínimo del 15% de su superficie, conformando una corona verde, en continuidad con el sector SUO/SJ-1, y paralelo a la "Ronda San José-Los Cáñamos" hasta unirse con el Parque Dehesa Boyal, ampliando y consolidando el parque, integrando el nuevo desarrollo con la ciudad existente.

Tras todos estos datos se pueden sacar varias conclusiones, entre las que destacamos:

- Que el mercado inmobiliario en La Rinconada es un mercado activo, existiendo una demanda constante de vivienda.
- Que el incremento poblacional (4.993 habitantes), en el tiempo en vigor del PGOU, es superior a la capacidad acoger población derivada de la construcción de viviendas como consecuencia de la transformación urbanística del suelo rústico (3.880 habitantes). Si tenemos en cuenta además que el suelo urbano de los núcleos principales está prácticamente consolidado, se puede concluir que es este el que ha ido asumiendo el incremento de población que no se ha establecido en nuevos desarrollos, y que no existe por tanto más alternativa que la ocupación de suelo rústico para acoger el incremento poblacional de los años venideros.
- Que todos los ámbitos de suelo ordenados y ejecutados se han puesto en carga, cubriéndose siempre la demanda a corto plazo, no existiendo apenas bolsa de suelo para cubrir una demanda a medio plazo (unos 6 años), y la que hay es para viviendas plurifamiliares solamente, por lo que es necesario ir planificando de antemano la ordenación de los ámbitos por donde se quiere que se produzca el crecimiento del municipio, para evitar tensiones en los suelos colindantes con los núcleos urbanos principales.
- Que existe un desajuste entre el suelo previsto para de viviendas plurifamiliares y suelo previsto para las viviendas unifamiliares, puesto que, de los ámbitos

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

pendiente de ejecución o desarrollo, hay cabida para 1.542 viviendas plurifamiliares (85,76 %) frente a las 256 viviendas unifamiliares (14,24%) posibles.

- Que la oferta de suelo actual para promociones de viviendas unifamiliares es prácticamente nula, y las previsiones de creación de suelo urbano para ello dependen de un único propietario.
- Que **la futura actuación de transformación urbanística** en suelo rústico objeto de la presente propuesta de delimitación **es viable social, económica, ambiental y paisajísticamente**, no existiendo alternativa posible en suelo urbano, siendo proporcional, en cuanto a su dimensión, de acuerdo a las necesidades objetivas de crecimiento.

Por todas estas razones expuestas, así como por la necesidad de consolidar el norte urbano del núcleo de San José de la Rinconada, conformar la ronda "San José-Los Cáñamos", completando así la estructura urbanística conforme al modelo de ciudad previsto por el PGOU de La Rinconada, se entiende que queda más que justificada la presente delimitación de actuación de transformación urbanística.

5.3. ANALISIS PREVIO VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA EN RELACIÓN CON LAS BASES DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN QUE SE PROPONEN.

Como en todo desarrollo urbanístico, la presente propuesta de delimitación de ATU viene motivada por un conjunto de varios factores, tanto sociales, como económicos, ambientales o normativos, que hacen posible que se den las circunstancias idóneas para su desarrollo.

Tal y como se ha justificado en el apartado primero de este punto, el objetivo principal por el que se plantea el desarrollo de nuevos suelos no es otro que el Interés Público y Social, puesto que con esta actuación se conseguiría, entre otras cosas, consolidar el borde norte del núcleo urbano de San José de la Rinconada, mejorar la calidad medioambiental de la ciudad, incrementar la oferta suelos para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, incrementar los equipamientos públicos, intentar evitar que un único propietario controle la oferta y la demanda, e incentivar la economía y el mercado de trabajo, entre otros.

Se pretende por tanto continuar con el proceso de consolidación de la zona norte del núcleo de San José de la Rinconada, siguiendo el modelo de ciudad previsto por el PGOU, de manera que, a futuro, se complete el núcleo urbano, creando un cinturón verde en continuidad con el sector SUO/SJ-1, y continuando con la futura ronda de circunvalación, resolviendo así el borde urbano con el suelo rústico.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

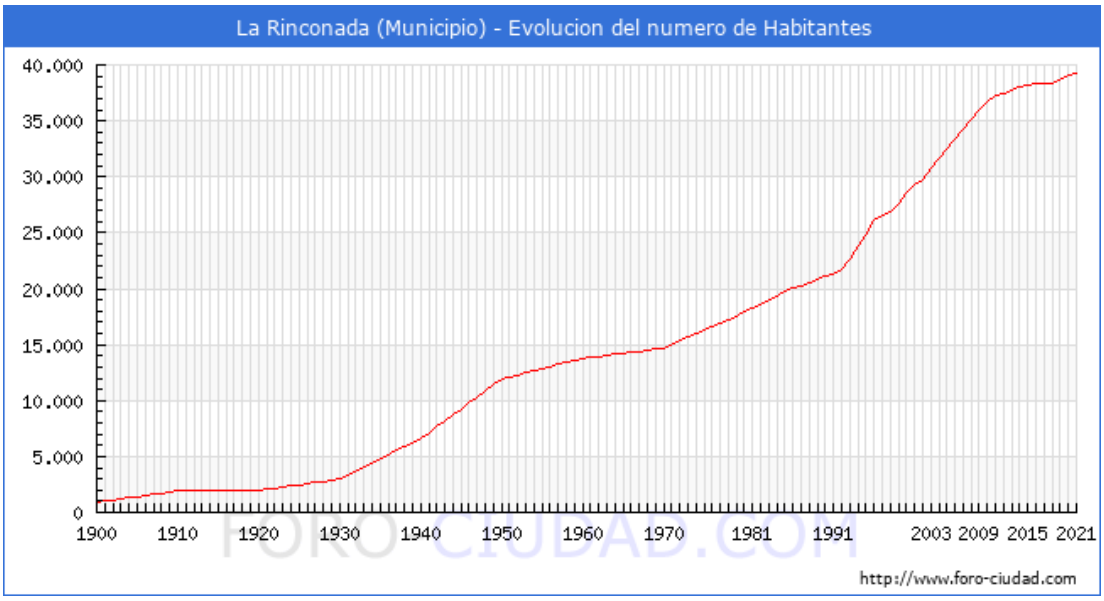
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

La propuesta de delimitación está planteada para una densidad media de viviendas (1.100 viviendas aproximadamente), para tipología de vivienda unifamiliar, junto con tipología de edificios plurifamiliares, pudiendo incluso combinar ambas tipologías de unifamiliar y plurifamiliar en una misma manzana, compartiendo los espacios libres.

Analizando el crecimiento poblacional, la población en el municipio de La Rinconada ha estado en continuo crecimiento en este último siglo, con especial incidencia en la última y primera década de siglo, y con una leve tendencia de desaceleración en los últimos 10 años.

Con respecto a los 11.500 habitantes que aproximadamente previa el PGOU que crecería el municipio entre los años 2007 a 2018, la población se ha incrementado realmente en 4.993 habitantes, principalmente derivado de la crisis económica que entre los años 2008 a 2015, la pandemia del COVID-19, y la crisis energética como consecuencia de la guerra en Ucrania. No obstante, el municipio ha mantenido su senda de crecimiento año tras año, tal y como se muestra en el gráfico siguiente:



En esta dinámica de crecimiento sostenido de la población, no obstante, se considera inferior al crecimiento necesario de hogares, ya que existe una tendencia de descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños, debido a la tendencia en las condiciones de vida de reducción del número de personas que viven bajo un mismo techo.

Actualmente hay un mayor número de hogares de dos personas (familias monoparentales o parejas sin hijos) y de hogares de una persona (solteros o personas mayores), frente a una estabilización del número de hogares de 3 personas y descenso de hogares donde convivan 4 o más personas. Además, no debemos despreciar el

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

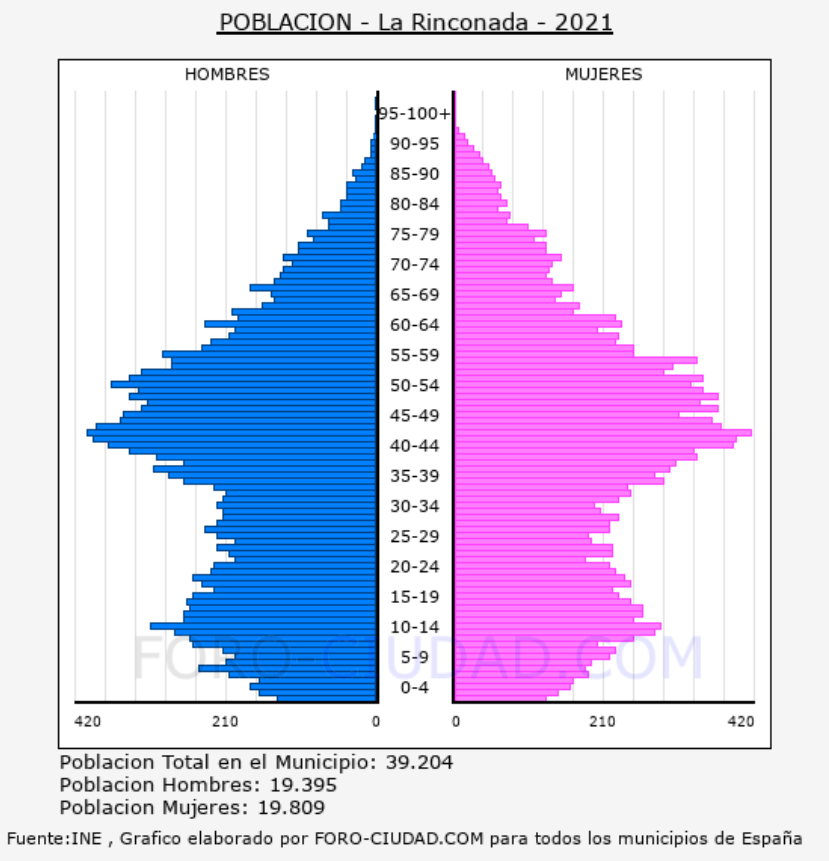
DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

posible e imprevisible efecto de la inmigración o aumento de población exógena. En este sentido, y así se recoge en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Rinconada, se prevé un crecimiento poblacional anual del 4,8 ‰, mientras que para ese mismo periodo se prevé un **crecimiento del número de hogares del 5 ‰ anual**.

Como se justifica más adelante en la presente memoria, en el tiempo que lleva en vigor el PGOU, se ha desarrollado y ejecutado sectores de suelo (tanto en suelo urbano como rústico) dando lugar a 2.213 nuevas viviendas, lo que supone, con respecto al crecimiento poblacional, una media de 2,25 habitantes por vivienda, lo que confirma que el crecimiento del número de hogares es superior al crecimiento poblacional.

En gran parte, estas transformaciones están condicionadas por los cambios en la estructura de la población por edad, ya que las generaciones más numerosas, nacidas en los primeros años setenta, están alcanzando las edades en las cuales la proporción de las personas que conviven sólo con su pareja es más alta. Este hecho viene acentuado además por el descenso generalizado del peso de los hijos en los hogares como consecuencia de la baja natalidad de las últimas tres décadas.

Viendo la pirámide de población, en base al censo del 2021 se obtiene que la población del municipio asciende a 39.204 personas, de las cuales 19.395 son hombres y 19.809 mujeres:



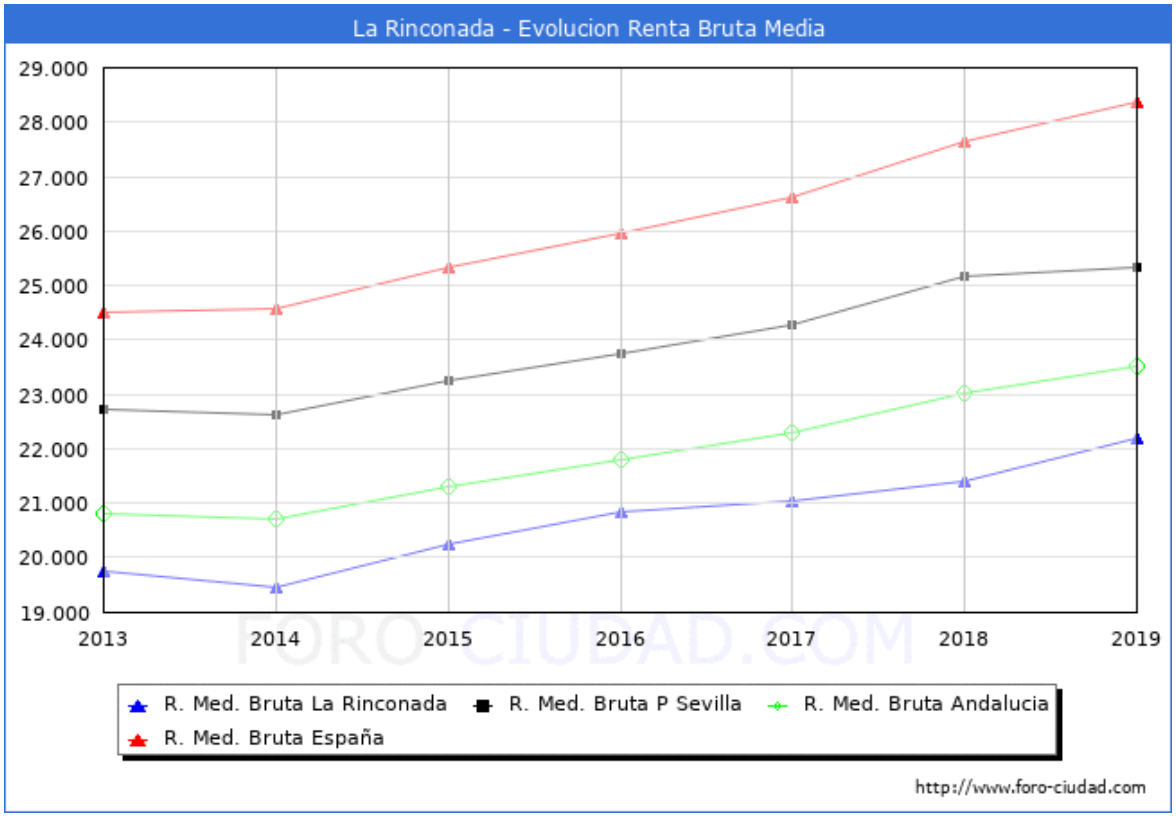
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

Donde la media de edad de los habitantes de La Rinconada es de 39,52 años, y donde 67,0 % se corresponden con adultos en edad de trabajar (población entre 18 y 65 años).

Analizando también los datos económicos, nos encontramos que, según los datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda, la renta bruta media por declarante, en el municipio de La Rinconada en 2019, fue de 22.175 €, con una renta disponible media por declarante de 18.765 €, superiores ambas a la de años anteriores, lo que consolida la tendencia ascendente de la misma:



Tras todo lo expuesto, se puede concluir que la **población mayoritaria del municipio se corresponde a personas adultas, trabajadoras, de clase media, con un nivel adquisitivo que suficiente para invertir en su propia vivienda**.

Estamos hablando de adultos, pertenecientes a las generaciones de finales del siglo XX, que están formando o aumentando su familia, y que preferentemente buscan viviendas desarrolladas en planta baja, o bien en dos plantas con al menos un dormitorio y un baño en planta baja, valorándose muy al alza la dotación de patios y terrazas al aire libre, habida cuenta del confinamiento derivado de la pandemia del COVID-19. Es decir, demandan principalmente viviendas unifamiliares.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

Por tanto, no se puede obviar las repercusiones positivas, en materia económica y del mercado de trabajo, que conllevaría el desarrollo de estos suelos. Se busca que esta actuación de transformación urbanística mantenga la dinámica económica y urbanística, completándose en gran medida la actuación Norte de San José de la Rinconada que contempla el PGOU, lo que sin lugar a dudas sería un gran incentivo para la economía municipal, y para la consolidación y generación de puestos de trabajo.

Siguiendo con la previsión de crecimiento del número de hogares a nivel nacional, se prevé que para el año 2037 (a unos 14 años vista) éste sea de un 14,46%:

Número de hogares proyectados según su tamaño

	Año 2022	Año 2037
Total de hogares	18.916.118	21.651.673
Hogares de 1 persona	5.066.940	6.450.937
Hogares de 2 personas	5.727.888	6.988.002
Hogares de 3 personas	3.834.147	4.000.669
Hogares de 4 personas	3.176.268	3.045.956
Hogares de 5 o más personas	1.110.875	1.166.109
Tamaño medio	2,48	2,36

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas

Mientras que para la provincia de Sevilla, este crecimiento se prevé que sea para los próximos 15 años del 11,25 %

	2037	2022
Sevilla		
Total	829.181	745.287

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas

Si actualmente en el municipio de La Rinconada hay 13.016 hogares:

	Total (tamaño del hogar)	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas
41081 Rinconada, La	13.016	1.932	3.490	3.162	3.540	620	271

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas

Extrapolando al municipio de La Rinconada estas previsiones como horquilla de crecimiento, supondría una previsión de un total de entre 14.480 y 14.900 hogares, los que supone un **incremento en 15 años de entre 1.465 y 1.884 viviendas** más, lo que supondría un crecimiento poblacional de entre **3.513 y 4.521 habitantes más**, por lo que se puede concluir que la densidad de viviendas planteada para el desarrollo del ámbito

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

que se propone delimitar es acorde a los márgenes de crecimiento previsibles para los próximos 15 años, y que estos atienden a criterios de sostenibilidad y racionalidad.

Atendiendo a estas posible 1.100 viviendas, y teniendo en cuenta las bases de ordenación y ejecución que se proponen, podemos hacer un estudio somero de la viabilidad económica del desarrollo del ámbito de delimitación propuesto, realizando un Balance de la actuación urbanizadora, de forma que se evalúen 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.

Las variables económicas de una Actuación Urbanizadora pueden agruparse en tres grandes grupos:

1. Coste inicial del suelo: se identifica con el valor de la materia prima llamada suelo. En el caso de Actuaciones de nueva Urbanización, se corresponde en este caso con el suelo rústico. Para su estimación se utiliza como dato el **precio de adquisición de suelo rústico para su transformación urbanística** referente al Plan de Sectorización UII-1 Pago de Enmedio, el cual se valoró a **18,03 €/m²**:

   Por lo que se obtiene un valor de 269.058,13 m²· 18,03 €/m² = **4.851.118,08 €**

2. Cargas de urbanización: se corresponde al conjunto de costes de producción necesarios para la transformación urbanística del terreno. Como se justifica en el apartado 8.4 de la presente memoria, la estimación del **Total de las Cargas de la Urbanización** del ámbito propuesto es de **19.272.662,15 Euros.**

3. Ingresos por venta de suelo: se identifica con el valor del suelo Urbanizado final apropiable por los propietarios. Para su valoración partimos de la superficie edificable estimado que puede resultar de la aplicación de los parámetros de ordenación fijados, la cual se estima en un valor medio de 134.900 m²t.

   Teniendo en cuenta el 10% de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de cesión obligatoria, gratuita y urbanizada, y simplificando a un

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

coeficiente de 0,85 como resultado de la homogenización de las diferentes tipologías edificatorias prevista, la edificabilidad lucrativa aproximada sería de:

134.390 m²t · 0,85 · 0,90 = 102.808 m²t

Aplicando los valores fijados por el PGOU para el cálculo de los aprovechamientos, tomamos como valor medio para el conjunto del sector, el establecido para Residencial Mixta Libre en extensión:

- Residencial Unifamiliar Libre en casco: 292,5 Euros/M2t.
- Residencial Colectiva Libre en casco: 225,0 Euros/M2t.
- Residencial Mixta Libre en extensión: 250,0 Euros/M2t.
- Residencial Protegida en núcleo y extensión: 150,0 Euros/M2t.
- Residencial Unifamiliar Libre en Urbanización: 292,5 Euros/M2t.
- Terciario Exclusivo en casco: 225,0 Euros/M2t.
- Terciario Exclusivo en extensión: 200,0 Euros/M2t.
- Terciario Compatible en extensión: 200,0 Euros/M2t.
- Industrial en Manzana Aislada en casco: 200,0 Euros/M2t.
- Industrial en Manzana Cerrada en casco: 200,0 Euros/M2t.
- Industrial Compatible en polígono: 150,0 Euros/M2t.
- Parque Industrial: 180,0 Euros/M2t.

Obtenemos un valor estimado del suelo residencial urbanizado, referidos al 90% del aprovechamiento de 102.808 m²t · 250 €/m² = **25.702.000 €**

Por tanto, para obtener el beneficio, le restamos los costes de urbanización estimados (19.272.662,15 €), y el coste inicial del suelo (4.851.118,08 €) y se obtiene una rentabilidad de 1.578.219,77 €, lo que representa un beneficio del 6,54 % de la inversión a realizar, lo que supone un valor bajo dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones, aunque positivo.

De los valores anteriores se puede observar que la actuación prevista en el Plan Parcial es **VIABLE** al alcanzar los valores de los ingresos previstos una cuantía superior a los costes estimados en la actuación.

6. ÁMBITO PROPUESTO

El ámbito de los terrenos que se pretende transformar urbanísticamente se sitúa al norte del núcleo urbano de San José de la Rinconada, denominado por el PGOU de La Rinconada como SUnS-6. El ámbito presenta una forma irregular, siendo sus límites los siguientes:

- Al Norte, con las parcelas catastrales número 4, 5 y resto de la 21, del polígono 18 del T.M. de La Rinconada.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

- Al Este, resto de la parcela catastral 21, del polígono 18 del T.M. de La Rinconada, y con el borde urbano que forman las edificaciones de las calles Europa y Antartida.
- Al Sur, con el parque urbano *Dehesa Boyal* y con el *Estadio Municipal Felipe del Valle*.
- Al Oeste, con el sector SUO/SJ-1 "San José Norte".

Tal y como establece el art. 31 de la LISTA, los terrenos incluidos en el ámbito de nueva urbanización son colindantes al suelo urbano.

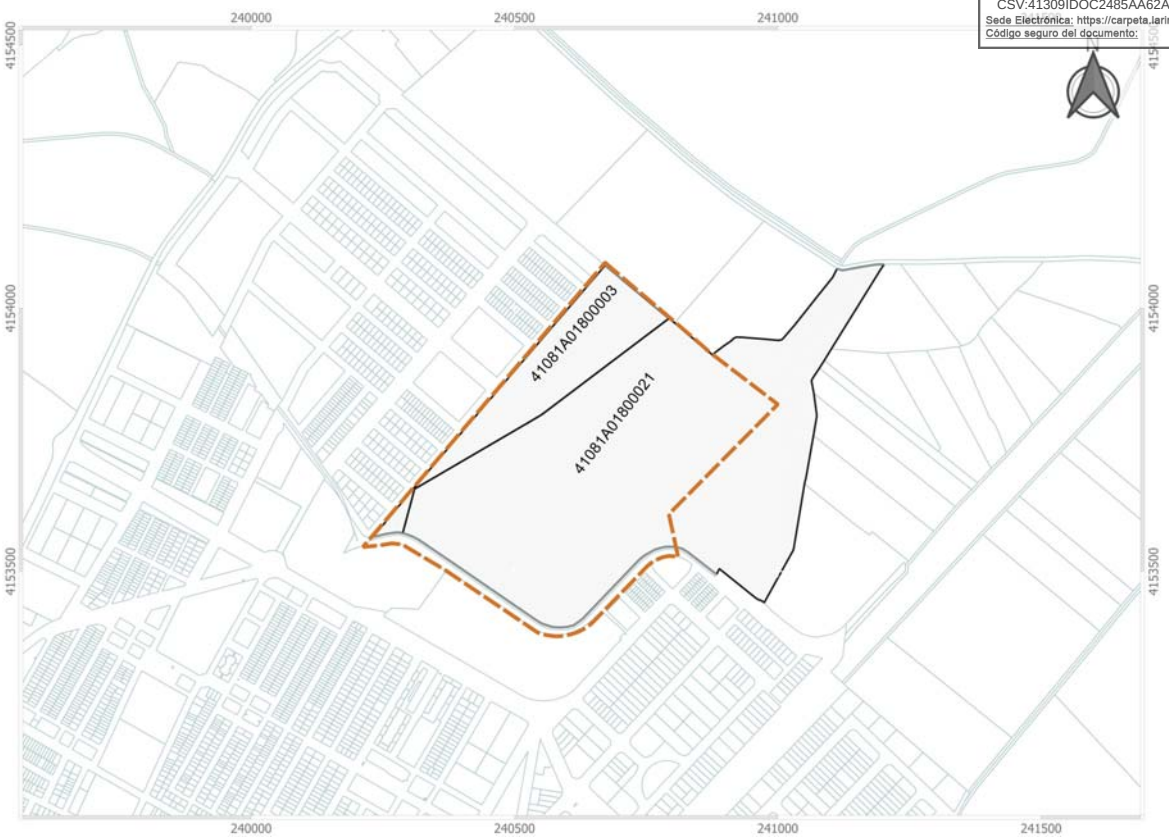
Ámbito SUnS-6 del PGOU.

Este ámbito está comprendido por las parcelas catastrales nº 3 (41081A01800003), parcialmente por la nº 21 (41081A01800021), ambas del polígono 18 del T.M. de La Rinconada, además de por parte del canal de la acequia 27-M de la *Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir.*

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:



Parcelas catastrales afectadas por la propuesta de delimitación del Ámbito SUnS-6 del PGOU

De acuerdo con el levantamiento topográfico realizado recientemente, los terrenos comprendidos en el ámbito tienen una superficie de 269.058,13 m².

En coordenadas georreferenciadas, sistema UTM ETRS89 30N, la propuesta de delimitación se corresponde con las siguientes coordenadas:

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

Pto	Coord. X	Coord. Y
0	240671.37	4154086.68
1	240674.44	4154084.08
2	240704.54	4154058.71
3	240733.61	4154034.15
4	240759.43	4154012.35
5	240789.80	4153986.64
6	240801.16	4153977.08
7	240810.01	4153969.48
8	240824.38	4153957.19
9	240835.55	4153947.56
10	240845.39	4153939.10
11	240857.95	4153928.35
12	240866.12	4153921.00
13	240874.96	4153913.56
14	240999.06	4153819.49
15	240924.90	4153744.42
16	240903.36	4153722.58
17	240872.55	4153691.29
18	240853.61	4153672.13
19	240829.85	4153647.98
20	240807.87	4153625.69
21	240792.76	4153610.32
22	240810.98	4153526.80
23	240809.19	4153527.37
24	240803.14	4153528.77
25	240794.17	4153529.54
26	240783.09	4153527.71
27	240772.85	4153523.85
28	240762.77	4153518.71
29	240756.28	4153513.96

Pto	Coord. X	Coord. Y
30	240750.96	4153509.13
31	240721.86	4153479.02
32	240696.80	4153453.27
33	240668.09	4153423.69
34	240652.69	4153407.63
35	240643.44	4153398.75
36	240632.80	4153391.17
37	240619.20	4153384.46
38	240607.93	4153380.67
39	240594.41	4153377.88
40	240582.66	4153376.71
41	240573.16	4153377.19
42	240559.80	4153379.15
43	240548.72	4153382.00
44	240543.43	4153384.06
45	240517.66	4153401.50
46	240490.18	4153420.13
47	240459.37	4153440.87
48	240438.35	4153455.02
49	240396.79	4153483.10
50	240370.95	4153500.50
51	240353.56	4153511.13
52	240308.38	4153537.98
53	240286.48	4153551.15
54	240267.40	4153553.12
55	240266.33	4153553.08
56	240241.76	4153549.02
57	240211.97	4153546.39
0	240671.37	4154086.68

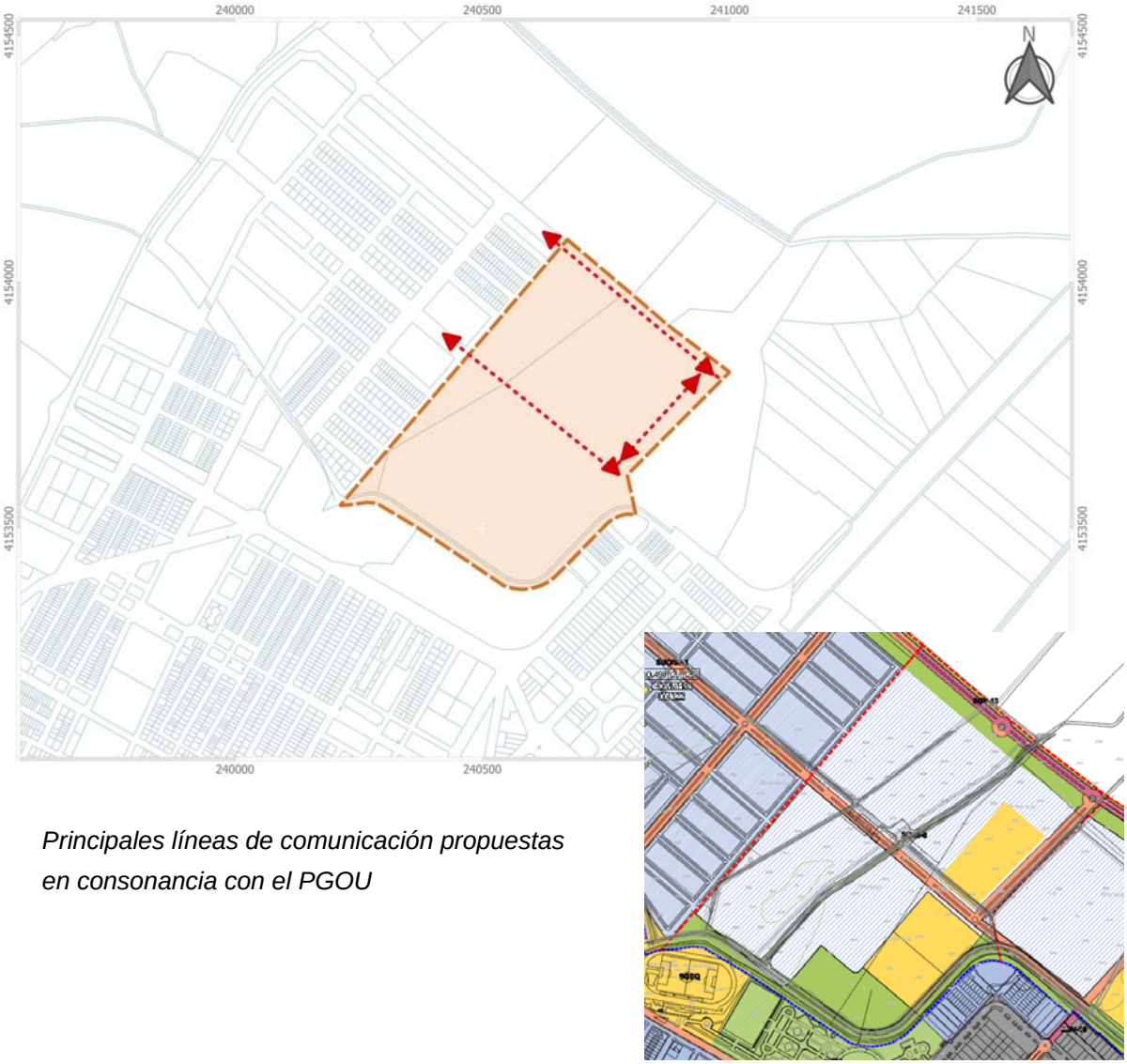
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro de documento

Este ámbito de desarrollo urbanístico que se plantea se considera que es el emplazamiento idóneo para la implantación de la tipología de viviendas unifamiliares que la población demanda tras la pandemia del COVID-19, además de plurifamiliares donde albergar viviendas protegidas, en la que hay cabida tanto para el reasentamiento de población local como el de población proveniente de otros municipios, población que, con la nueva forma de teletrabajo que se promueve en la actualidad, busca vivir en una ciudad con gran calidad de vida, con mayores espacios libres, a la que el desarrollo de este ámbito contribuiría a su mejora.

La delimitación preliminar se establece buscando la coherencia con las calles y sistemas de comunicaciones existentes y las previstas por el PGOU, así como las instalaciones existentes, continuando con las trazas del sector contiguo SUO/SJ-1:



Principales líneas de comunicación propuestas en consonancia con el PGOU

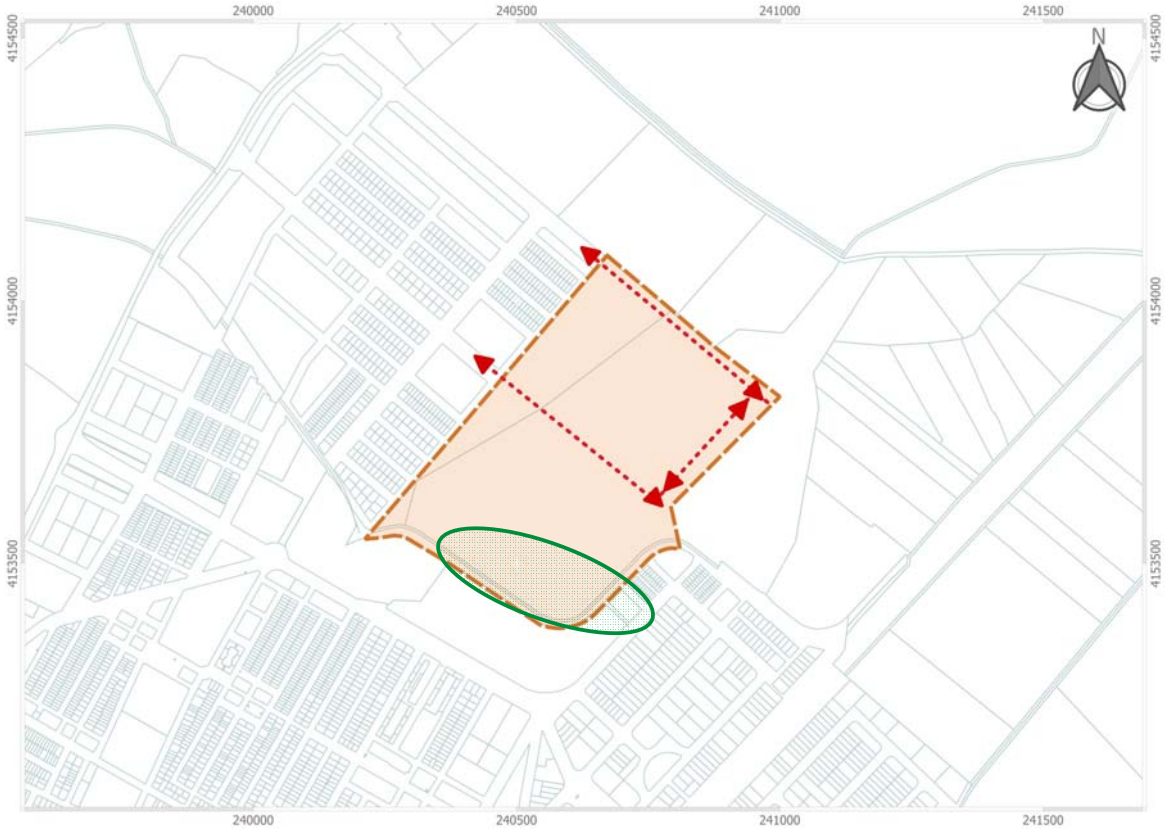
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código seguro de documento:

Se incluirá al sector como sistema general viario el tramo de continuación de la Ronda Este-Oeste que viene del sector SUO/SJ-1 (Avenida verde que te quiero verde), así como el tramo de la futura ronda *"San José-Los Cáñamos*", que discurre por la linde norte, el cual está clasificado como sistema general viario SGV-13 por el PGOU, con una separación entre alineaciones mínima de 30 m, y con dos carriles por sentido, para ambas avenidas.

Continuando con los sistemas generales, puesto que al sur de la delimitación propuesta tenemos un Sistema General de Espacios Libres (Parque Dehesa Boyal), se plantea la ampliación y la consolidación de este destinando los suelos contiguos de la delimitación propuesta como Sistema General de Espacios Libres y Zonas verdes, garantizándose la integración de la futura actuación en la estructura urbanística general.



Ubicación del sistema general de espacios libres y zonas verdes.

En resumen, se considera necesario incluir como sistema general viario, correspondiente a ambas avenidas, un mínimo de 24.868 m^2 de suelo, y como sistema general de espacios libres y zonas verdes, un mínimo igual al estándar por habitante fijado por el PGOU, y siempre superior a 7 m^2/hab.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

7. BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ATU.

Dentro de los instrumentos de ordenación urbanística detallada que contempla la *LISTA*, será un Plan Parcial de Ordenación el documento con el que se delimite el ámbito de la actuación de transformación urbanística que preliminarmente se propone con el presente documento.

Haciendo un resumen esquemático, se propone para el ámbito el uso global residencial, de media-baja densidad, prohibiéndose el uso Productivo. Se propone en este sentido, como uso pormenorizado compatibles, el uso turístico, el de servicios y/o el dotacional.

Se proponen algunas 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

Dentro de uso residencial se plantean dos tipologías edificatorias, las de vivienda unifamiliares, principalmente viviendas unifamiliares entre medianeras de una planta de altura y/o pareadas de dos plantas de altura; y la de vivienda plurifamiliar, compatibles con usos terciarios en planta baja, y que acogerían principalmente las viviendas protegidas correspondientes al 30 % de la edificabilidad residencial.

Se propone fijar dos ejes principales, que crucen el ámbito de este a oeste y de norte a sur, y sobre los que plantar las bases de la ordenación, sirviendo a su vez como ejes principales de comunicación.

Se plantea que una red de especies verdes circundando el ámbito, sirviendo de pantalla entre la futura ronda *"San José-Los Cáñamos"*, y las edificaciones, así como una trasversal, sirviendo de franja drenante y de infiltración de las aguas pluviales, interconectando este sistema local de espacios libres con el sistema general de espacios libres que se ubicaría en continuación con el Parque Dehesa Boyal.

Las distintas infraestructuras se desplegarán siguiendo también estos dos ejes, discurriendo bajo la vía pública, y en el caso de la red de saneamiento, aprovechando las pendientes naturales del terreno para evacuar por gravedad.

En un principio no se consideran que sea necesario la delimitación de bienes o espacios que deban contar con protección alguna por su valor histórico, cultural, urbanístico… alguno.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro de documento

Será también el Plan Parcial de Ordenación el que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito, estableciendo sus determinaciones urbanísticas, conforme a las siguientes bases para su desarrollo y ejecución que se proponen a continuación:

7.1. PARÁMETROS PRINCIPALES

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad bruta (mínima / máxima):** 0,45 m^2t/m^2s / 0,50 m^2t/m^2s.
- **Densidad de vivienda (mínima / máxima):** 35 viv/Ha / 40 viv/Ha
- **Unidades de Ejecución:** Una, coincidente con el ámbito.
- **Sistema de Gestión:** Compensación.
- **Plazos máximos:** Dos años desde la resolución del presente documento, para la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación.

7.2. SISTEMAS GENERALES A INCLUIR EN LA ACTUACIÓN

Dentro de la delimitación de la ATU se incluirán los sistemas de espacios libres y zonas verdes para que, además de cumplir la función de esparcimiento público o privado, se contribuya a mitigar los efectos del cambio climático, tal y como se establece en la *LISTA*.

Se establece como reserva mínima de suelo para *sistemas generales* el criterio que, respecto a **estándares y reservas dotacionales**, establece el PGOU de La Rinconada, tal y como determina el **art. 61.4 de la LISTA**, tanto para la reserva de Sistema General de Espacios Libres como para la reserva de Sistema General de Equipamientos, siempre que sea superior al mínimo fijado por el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

Actualmente el PGOU de La Rinconada, tras sus modificaciones, y **en especial con la modificación nº 28 de modificación del estándar del Sistema General de Espacios Libres en trámite**, con aprobación inicial en sesión plenaria ordinaria de 15 de febrero de 2023, será el que establezca el estándar definitivo que se aplicará para la reserva **de sistema general de espacios libres y zonas verdes**.

Por lo que se prevé una reserva de suelo para **sistema general de espacios libres y zonas verdes que se ubicará junto al parque Dehesa Boyal.**

Además del sistema general de espacios libres y zonas verdes, en aras de mejorar el sistema de comunicaciones y transportes, se plantea, incluir en el ámbito el sistema

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código seguro del documento:

general viario SGV-13 del PGOU de La Rinconada, para conformar la ronda de los *"Cáñamos"* en continuidad con el sector SUO/SJ-1, así como el tramo de continuación de la Avenida verde que te quiero verde, que por su entidad y estructurador de la ordenación se considera de entidad suficiente como para considerarlo como sistema general viario

Ambos viarios se tendrán una separación mínima entre alineaciones de 30 m y estará compuesto por dos carriles por cada sentido, estando ambos sentidos de circulación separados por una mediana.

Se estima que la superficie mínima de suelo necesaria para ambos **sistemas generales viarios es de unos 24.868 m²**.

Puesto que el instrumento de planeamiento que desarrollará la presente propuesta de delimitación, una vez aprobada, será un Plan Parcial de Ordenación, será éste quien finalmente determine exactamente las superficies que serán destinadas como sistemas generales, al establecer su ordenación detallada.

7.3. REDES GENERALES DE INSFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

En cuanto a las redes de infraestructuras y servicios que pueda demandar este nuevo desarrollo, en el entorno del ámbito delimitado preliminarmente existen, colindantes con el sector SUO/SJ-1, redes de suministro de servicios básicos a los que conectar, sin necesidad de realizar obras exteriores, salvo informe contrario de la compañía suministradora gestora del servicio correspondiente.

Será necesario por tanto la petición de informes a las distintas empresas de suministradores de estos servicios básicos sobre la capacidad de admisión de las nuevas demandas que se generen, o en su caso, de mejora de las redes existentes de forma que puedan admitir ese incremente de demanda. De forma estimada se puede desglosar los incrementos de demanda de la siguiente forma:

<u>Recursos hídricos</u>

Dado el rango de densidad de viviendas fijado, que se prevé como máximo un total de 1.076 viviendas, teniendo en cuenta un valor medio de 2,4 habitantes por vivienda, se estima que el crecimiento máximo de población sería de 2.584 habitantes.

Con una dotación de 250 l/hab·día, suponen 646 m³/día que, a su vez, se corresponde con unos 7,47 l/s de caudal medio.

<u>Red de abastecimiento</u>

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

En el perímetro con el sector SUO/SJ-1, se existe red municipal de abastecimiento de agua a la que conectar para prestar servicio al nuevo desarrollo.

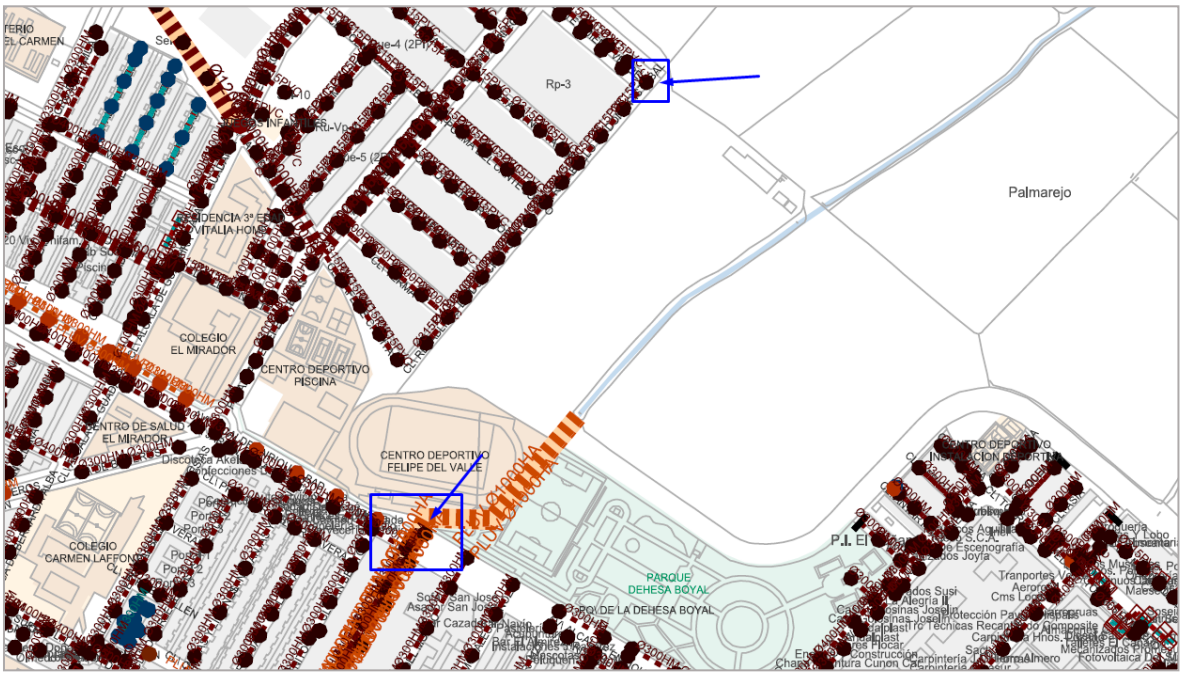
Concretamente existen una conexión con conducto de fundición dúctil de Ø300 mm, en previsión del futuro desarrollo del ámbito SUnS-6, para el suministro de agua potable.

No obstante, será necesario realizar las consultas previas y obtener los informes y autorizaciones pertinentes de la empresa suministradora para ello.

Red de saneamiento

Se plantea un tratamiento y gestión interna, mediante SUDS, de las aguas pluviales, mediante la implantación de arquetas de laminación e infiltración, así como de zanjas de drenaje e infiltración, en base al estudio hidrológico realizado.

En cuanto a la conexión de las aguas residuales existe, lindando con el ámbito, al final de la avenida verde que te quiero verde, un pozo de saneamiento, conectado con un colector de Ø315 PVC al que acometer; y cerca del ámbito, cruzando el Parque Dehesa Boyal, otro posible punto de conexión con uno de los colectores generales de la red de saneamiento municipal de Ø300 HM:



Redes de saneamiento. EMASESA

No obstante, será necesario realizar las consultas previas y obtener los informes y autorizaciones pertinentes de la empresa suministradora para ello.

Red eléctrica

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código seguro de documento:

En base al convenio marco firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada y la entidad E-Distribución Redes Digitales, S.L.U. *para el acceso y conexión a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, para atender la demanda de consumo de futuros desarrollos urbanísticos de La Rinconada*, se ha firmado un convenio urbanístico *para dotación de infraestructuras eléctricas para la ampliación subestación "El Cáñamo II"* entre el Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada y el propietario de los suelos del ámbito SUnS-6, por el que se reserva para el futuro desarrollo urbanístico del mismo una potencia eléctrica de 6.733,38 kW en la subestación "El Cañamo II" una vez se amplie.

Se considera por tanto que queda garantizado el suministro eléctrico del nuevo desarrollo, siendo tan sólo necesario la realización del despliegue de las líneas de media tensión hasta la subestación, como obras exteriores al ámbito.

No obstante, será necesario realizar las consultas previas y obtener los informes y autorizaciones pertinentes de la empresa suministradora.

Red de telecomunicaciones

No discurre por el Sector ninguna infraestructura de telecomunicaciones. No obstante, se contemplará para el ámbito una red conductos para telecomunicaciones de forma que se garantice el despliegue de este servicio por parte de las diferentes compañías, sin necesidad de realizar obra civil alguna.

7.4. RESERVA DE SISTEMAS LOCALES

El Plan Parcial de Ordenación que establezca la ordenación detallada establecerá la reserva de suelo para dotaciones recogida en la legislación urbanística, y su en desarrollo reglamentario, vigentes en el momento de su tramitación, y serán coherentes y proporcionados con el crecimiento previsto.

8. BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ATU.

8.1. CARÁCTER DE LA INICIATIVA

La iniciativa en asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística objeto de la presente propuesta de delimitación es 100% privada, siendo de la entidad mercantil PROMOCIONES INMOBILIARIAS SAN JOSÉ NORTE, S.L.

8.2. MODALIDAD DE GESTIÓN PREVISTA

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código Seguro del documento:

La ejecución de la actuación de transformación urbanística será sistemática con la delimitación de una única Área de Reparto y una única Unidad de Ejecución que integre la totalidad de los suelos de la presente propuesta de delimitación.

Se plantea una gestión privada de la unidad de ejecución, por lo que el sistema de actuación propuesto es el de Compensación, conforme al art. 100.2 de la LISTA, lo que comporta la Reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas, conforme al art. 92 de la LISTA.

8.3. PLAZOS ESTIMADOS PARA LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Los plazos para la ejecución de la única unidad de ejecución se estima que serán, como máximo, los siguientes:

UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA	
FASES	**PLAZOS**
Aprobación inicial del Instrumento de ordenación detallada.	24 meses desde la resolución de la presente propuesta de delimitación de ATU.
Aprobación definitiva del Instrumento de ordenación detallada	36 meses desde la aprobación inicial.
Presentación de Estatutos y Bases de Actuación y Constitución de la Junta de Compensación	6 meses desde la aprobación definitiva.
Presentación del Proyecto de Reparcelación	6 meses desde la constitución de la Junta
Presentación del Proyecto de Urbanización. Fase I	12 meses desde la constitución de la Junta
Ejecución de la Urbanización. Fase I	60 meses desde la aprobación del Instrumento de ordenación detallada.
Presentación del Proyecto de Urbanización. Fase II	6 meses desde la recepción de la urbanización de la Fase I
Ejecución de la Urbanización. Fase II	60 meses desde la recepción de la urbanización de la Fase I.
Presentación del Proyecto de Urbanización. Fase III	6 meses desde la recepción de la urbanización de la Fase II
Ejecución de la Urbanización. Fase III	60 meses desde la recepción de la urbanización de la Fase II.

Como se ha indicado anteriormente, **los plazos indicados se consideran máximos**, por lo que **podrán ser reducidos** o adelantados respecto a las fases indicadas como inicio **si las condiciones así lo requieren**.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

8.4. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN Y CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS.

Para una estimación de costes de urbanización se toma como base para su cálculo el Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras para el año 2022, según el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. No obstante, serán los Proyectos de Urbanización los que realicen una valoración ajustada de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, una vez que se cuente con las especificaciones completas de los mismos, así como sus mediciones y presupuestos.

Según COAS, para la **urbanización** completa de un terreno con una superficie entre las 15 y las 30 Ha, y una edificabilidad media entre 0,25 y 0,50 m^2/m^2, se fija un módulo de 46 €/m^2 de suelo bruto.

No obstante, dada la particularidad de los sistemas generales viarios incluidos en el ámbito, se valoran estos como "urbanización completa de una calle o similar", cuyo módulo lo fija el COAS en 165 €/m^2.

Por tanto, tenemos que el <u>coste de ejecución material estimado</u> sería:

SGV.- 24.868 m^2 · 165 €/m^2 = 4.103.220,00 €

Urbanización (269.058,13 m^2 – 24.868 m^2) · 46 €/m^2 = 11.232.745,98 €

Por lo que el **coste total de ejecución material** estimado ascendería a **15.335.965,98 €,** con lo que obtenemos:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	**15.335.965,98**
Gastos Generales (13%)	1.993.675,58
Beneficio Industrial (6%)	920.157,96
(A) PRESUPUESTO DE CONTRATA	**18.249.799,52**
(B) GASTOS DE GESTIÓN Tasas, publicaciones oficiales, Registro de la Propiedad, Notaría, Gastos de la Junta de Compensación, etc. (Se estima un 1,5% del presupuesto de contrata)	**273.746,99 €**
(C) INDEMNIZACIONES	**No proceden**
(D) GASTOS DE HONORARIOS TÉCNICOS	
Plan Parcial de Ordenación	110.177,00 €

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento

Estudio Acústico		15.000,00 €
Proyecto de Reparcelación		10.500,00 €
Proyecto de Urbanización		429.407,05 €
Dirección de Obras de Urbanización y Coord. SyS		184.031,59 €
	TOTAL	**749.115,64 €**
TOTAL GASTOS IMPUTABLES A LA ACTUACIÓN (A+B+C+D)		**19.272.662,15 €**

Se estima el total de gastos imputables a la actuación en **DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS**.

Puesto que es intención de la entidad mercantil PROMOCIONES INMOBILIARIAS SAN JOSÉ NORTE, S.L. de asumir 100% de la promoción de la actuación de transformación urbanística, ésta sumiría el 100% de los costes de urbanización.

La Rinconada, enero de 2023

MLOPEZ Arquitectos S.L.P

MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P
C/ Cultura, 25B-Local N.I.F B-90429349
41300 - San José de la Rinconada (Sevilla)

El Equipo Redactor,

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

FUENTES CONSULTADAS

- *Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España.*
- *Centro Nacional de Información Geográfica. Proyecto PNOA-LiDAR.*
- *Sistema de Información Urbana (SIU) del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.*
- *Infraestructura de datos espaciales (IDE). Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.*
- *Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Rinconada.*

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

II. FICHA RESUMEN

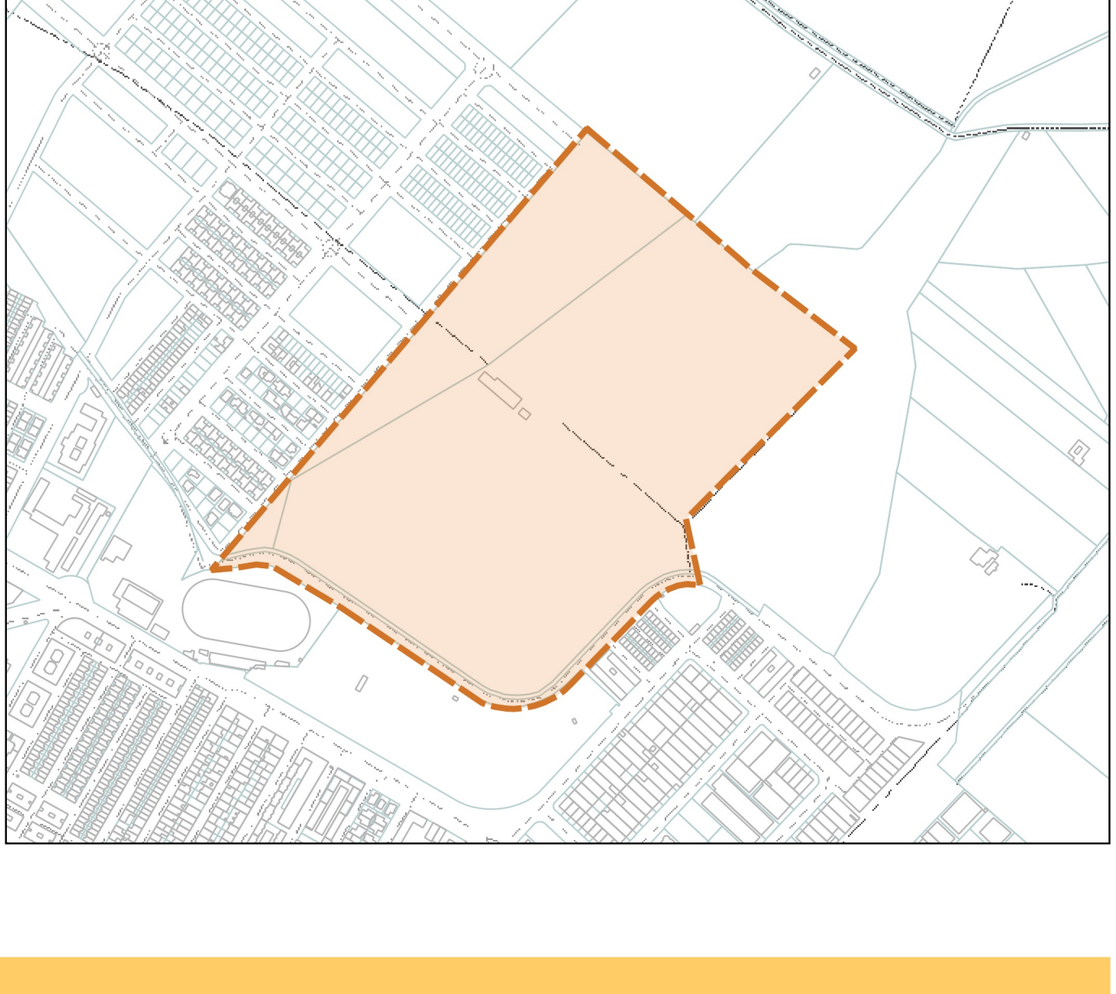
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

FICHA RESUMEN.
PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN.

Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código seguro del documento:

ATU/ SUnS-06 "SAN JOSÉ NORTE"



PARÁMETROS PRINCIPALES DE ORDENACIÓN

- Superficie de la propuesta de delimitación: 269.058,13 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad bruta (mínima / máxima): 0,45 m2t/m2s / 0,50 m2t/m2s.
- Densidad de vivienda (mínima / máxima): 35 viv/Ha / 40 viv/Ha
- Unidades de Ejecución: Una, coincidente con el ámbito.
- Sistema de Gestión: Compensación.
- Plazos máximos: Dos años desde la resolución del presente documento, para la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

III. PLANOS

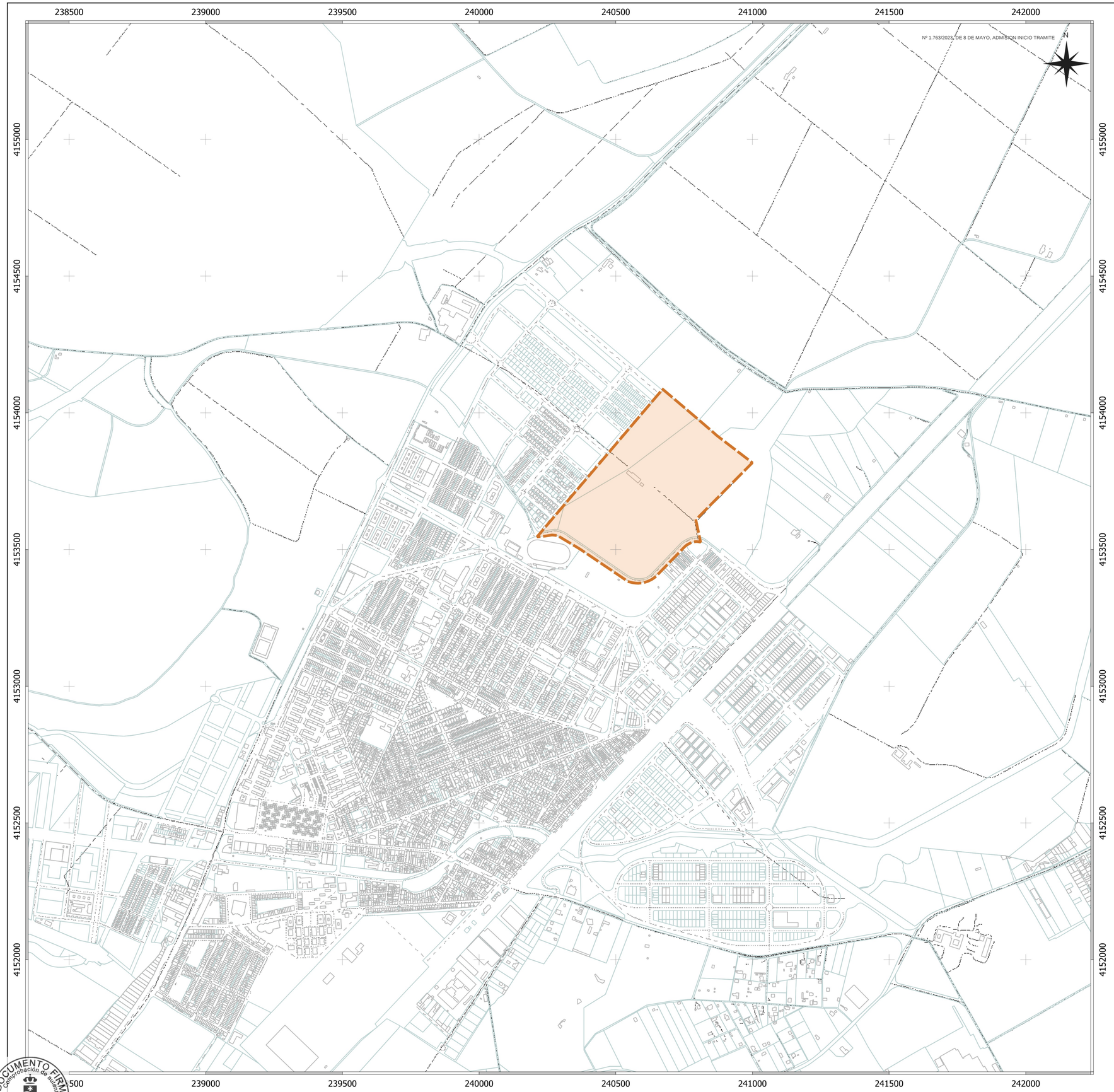
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

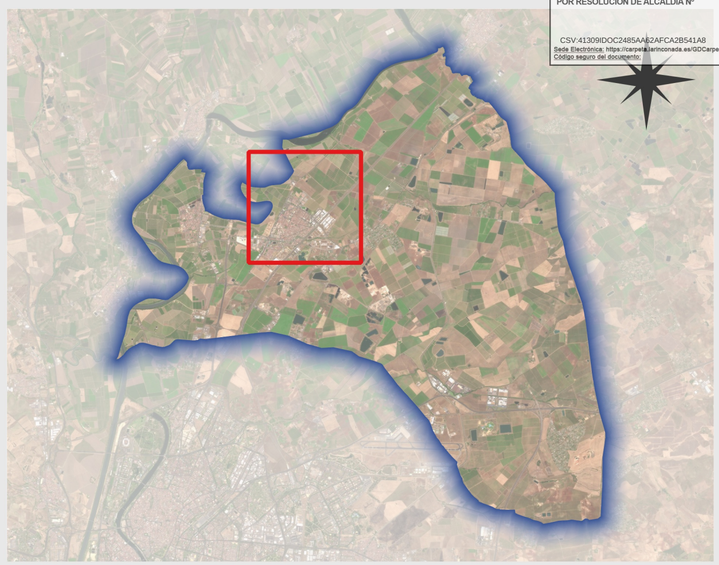
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento





T.M. de LA RINCONADA. SITUACIÓN

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN

HASH DEL CERTIFICADO:
A99D801D1B980D2469B26SF91D0B6BE5457CF4D1
FECHA DE FIRMA:
09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Ronceno Vilarruló
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE A.T.U. DE NUEVA URBANIZACIÓN

ÁMBITO SUnS-06 "SAN JOSÉ NORTE". LA RINCONADA. SEVILLA

SITUACIÓN

01

Escala 1:10.000 Diciembre

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

Manuel López Sánchez
Jorge Rafael Ramos Hernández
José Carlos Oliva Gómez

INICIATIVA:
PROMOCIONES INMOBILIARIAS SAN JOSÉ NORTE, S.L.

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE A.T.U. (269.058,13 m²)

DESCRIPCIÓN CATASTRAL DE LAS FINCAS				
FINCA	POLÍGONO	FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m2)
1	18	18	41081A01800003	51.959
2	18	21	41081A01800021	293.782
	-	-	-	-

A: catastral afectada parcialmente.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE A.T.U. DE NUEVA URBANIZACIÓN

ÁMBITO SUnS-6 "SAN JOSÉ NORTE". LA RINCONADA. SEVILLA

DESCRIPCIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL

02

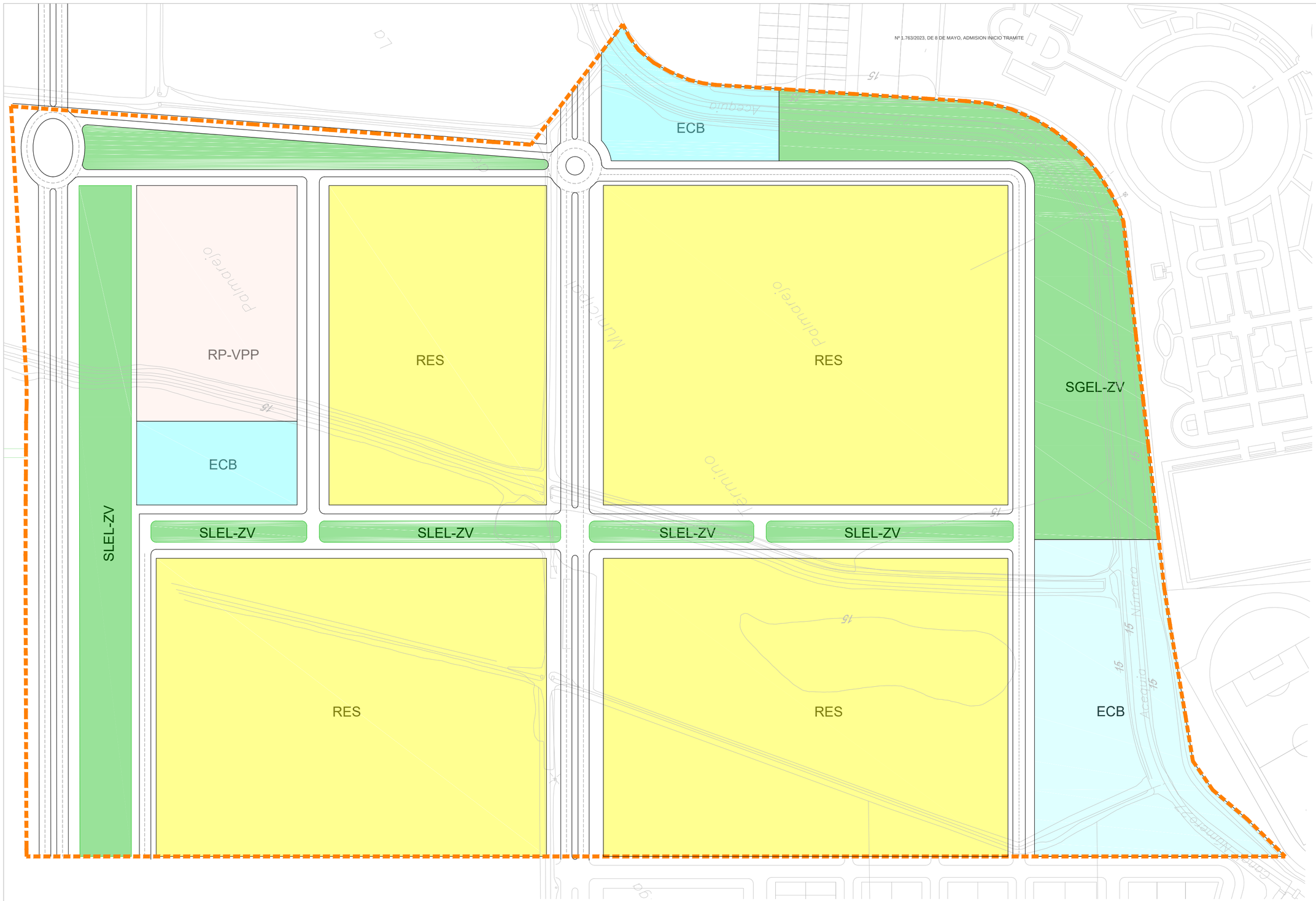
Escala: 1/1.500 Enero 2023

MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.
arquitectura y urbanismo
Sociedad Proyectista Nº: SP-0188 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla
Manuel López Sáchez
D. Jorge Rafael Ramos Hernández
José Carlos Oliva Gómez
INICIATIVA:
PROMOCIONES INMOBILIARIAS SAN JOSÉ NORTE, S.L.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE A.T.U. (269.058,13 m²)

RES - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

RP-VPP - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. VIVIENDAS PROTEGIDAS

ECB - EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS

SGEL-ZV - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

SLEL-ZV - SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE A.T.U. DE NUEVA URBANIZACIÓN

ÁMBITO SUnS-6 "SAN JOSÉ NORTE". LA RINCONADA. SEVILLA

ESQUEMA DE ORDENACIÓN

03

Escala: 1/1.500 Enero 2023

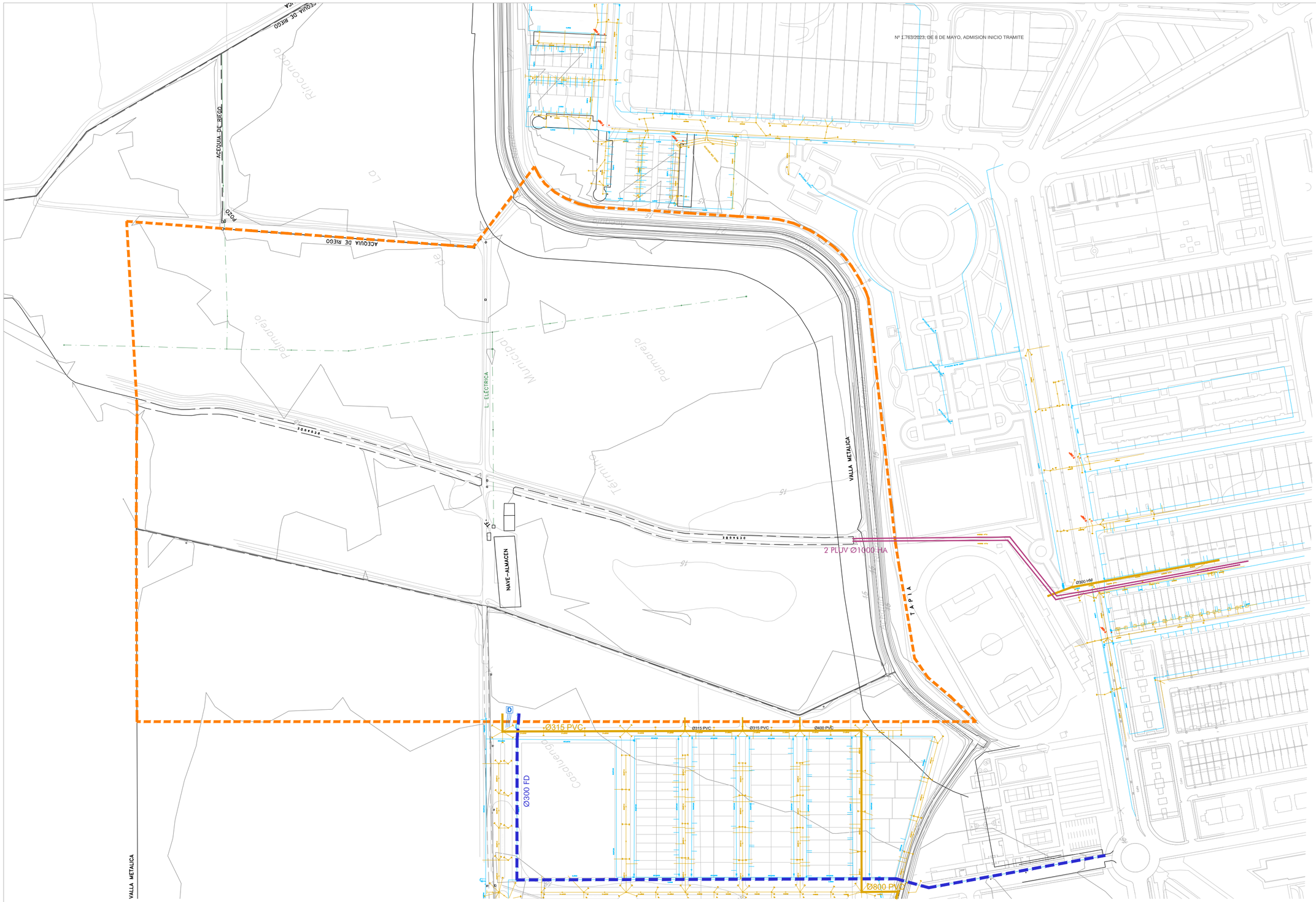
MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.
arquitectura y urbanismo
Sociedad Proyectista Nº: SP-0188 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

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

INICIATIVA:
PROMOCIONES INMOBILIARIAS SAN JOSÉ NORTE, S.L.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE A.T.U.

RED DE SANEAMIENTO

PUNTOS CONEXIÓN RED DE SANEAMIENTO

PUNTOS CONEXIÓN RED DE SANEAMIENTO

RED DE ABASTECIMIENTO

RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE

RED DE TELECOMUNICACIONES

LINEA ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN

RED DE TELECOMUNICACIONES

ARQUETA TIPO "D" (PREFABRICADA)

CANALIZACION DE 8 TUBOS DE PVC LISOS Ø110 mm

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE A.T.U. DE NUEVA URBANIZACIÓN

ÁMBITO SUnS-6 "SAN JOSÉ NORTE". LA RINCONADA. SEVILLA

ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS ACTUALES

04

Escala: 1/2.000 Enero 2023

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

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

INICIATIVA:
PROMOCIONES INMOBILIARIAS SAN JOSÉ NORTE, S.L.

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

IV. ANEXOS

- NOTAS SIMPLES REGISTRALES
- FICHAS CATASTRALES

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE

Referencia catastral: 41081A018000210000DG

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código seguro del documento:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 18 Parcela 21

PALMAREJO. LA RINCONADA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 887 m2

Año construcción: 1998

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
AGRARIO	01/00/01	109
AGRARIO	01/00/02	697
AGRARIO	01/00/03	81

Cultivo

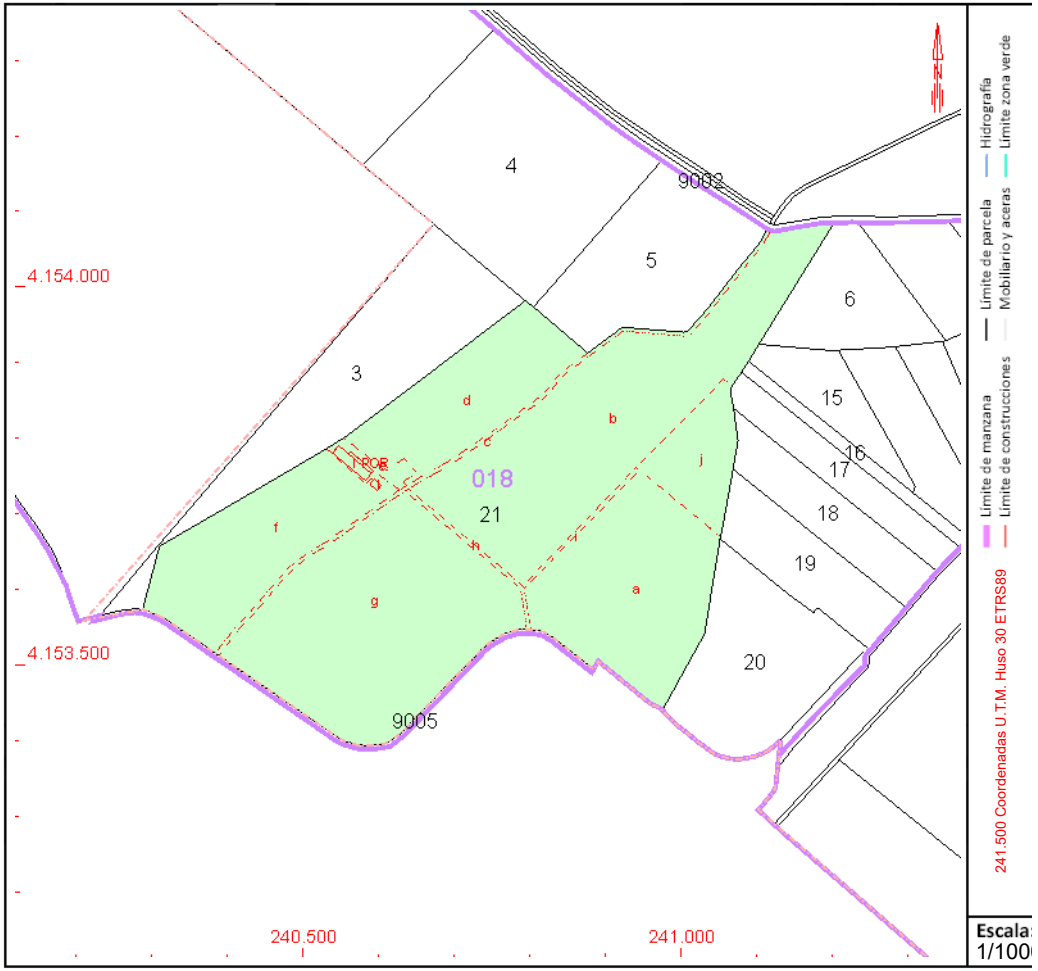
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	NR Agrios regadío	01	48.075
b	NR Agrios regadío	01	76.407
c	I- Improductivo	00	4.781
d	NR Agrios regadío	01	31.608
e	I- Improductivo	00	2.029
f	NR Agrios regadío	01	37.695
g	NR Agrios regadío	01	75.675
h	I- Improductivo	00	1.290
i	I- Improductivo	00	1.004
j	NR Agrios regadío	01	14.250

PARCELA

Superficie gráfica: 293.782 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 16 de Diciembre de 20

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
OMBRE:
oises Roncero Vilarrubí
irmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE

Referencia catastral: 41081A018000030000DX

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº

CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu

Código seguro del documento:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 18 Parcela 3

PALMAREJO. LA RINCONADA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

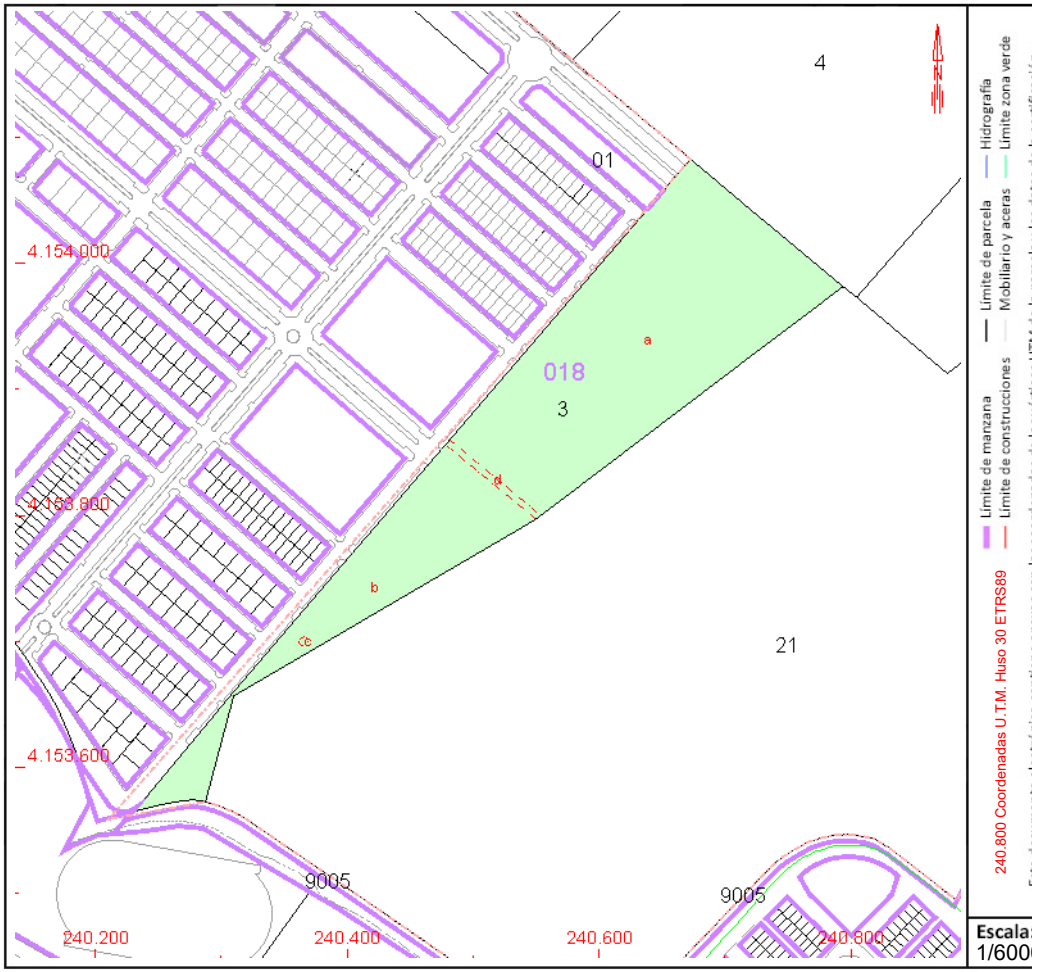
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	CR Labor o labradío regadío	02	36.831
b	CR Labor o labradío regadío	02	14.639
c	I- Improductivo	00	41
d	I- Improductivo	00	448

PARCELA

Superficie gráfica: 51.959 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 16 de Diciembre de 20

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: oises Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código seguro del documento:

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa no se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA RINCONADA
c/ José Zorrilla, s/n, esquina c/ Don Juan Tenorio
41300 - Bda. San José - La Rinconada
SEVILLA
954 793 976
954 793 974
larinconada@registrodelapropiedad.org

N° de Petición: **4050.**
Fecha de emisión: 22/12/2022 15:28:39.
Peticionario: la entidad GALA DEL SUR EXPLOTACIONES AGRICOLAS SL con C.I.F. B91850677 , alegado un interés legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE LA RINCONADA N°: 26328 - Código registral único de finca: 41048000657289

RUSTICA: Lote de terreno en la suerte denominada Palmarejo, dedicada al cultivo de riego, que formó parte de la hacienda Casaluengo o Cartuja, en término de La Rinconada. Tiene una **superficie** de CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON SESENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: al Norte, con finca matriz de la que se segrega; al Sur, con eje de la acequia secundaria derivada de la 28; al Este, con tierras de Don Antonio Salmerón y Don Eduardo Camarero Fernández; y al Oeste, con acequia número 28. La presente finca solo puede ser susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo.

A fecha de expedición de la presente publicidad, esta finca no se encuentra coordinada con Catastro.
Referencia Catastral: NO CONSTA.

TITULARIDADES

GALA DEL SUR EXPLOTACIONES AGRICOLAS SL, con C.I.F. B91850677, quedó como titular DEL PLENO DOMINIO del 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura de Aportación Social otorgada en Sevilla, el día 22 de noviembre de 2013, ante el Notario Don PABLO GUTIÉRREZ-ALVIZ CONRADI, con protocolo número 4989.

INSCRIPCION: 5ª **TOMO:** 1.598 **LIBRO:** 645 **FOLIO:** 139 **FECHA:** 17/03/2014

CARGAS

CARGAS POR SU PROCEDENCIA

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES **- CADUCADA.**
Esta finca y otra más, queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de **81.080,17 euros**, por autoliquidación, de la que se archiva copia. La Rinconada a 14 de Octubre de 2.009.

SEGREGACIÓN: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 4/9946, Asiento de Nota Marginal 10 con Fecha 14/10/2009, TOMO: 1386, LIBRO: 515, FOLIO: 92, Titulo MODIFICACION DE HIPOTECA Asiento 1901 y Diario 74, Notario DON VICTORIO MAGARIÑOS BLANCO, N° de Protocolo 1046/, Fecha de Documento 29/07/2009

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES **- CADUCADA.**
Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA RINCONADA - MARIA ANTONIA ANGULO FERNANDEZ - (Sevilla)

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de **26.335 euros**, por autoliquidación, de la que se archiva copia. La Rinconada a 19 de Octubre de 2.009.

SEGREGACIÓN: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 4/9946, Asiento de Nota Marginal 11 con Fecha 19/10/2009, TOMO: 1386, LIBRO: 515, FOLIO: 93, Titulo HIPOTECA Asiento 1907 y Diario 74, Notario DON VICTORIO MAGARIÑOS BLANCO, Nº de Protocolo 1048/, Fecha de Documento 29/07/2009

- AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES **- CADUCADA.**

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXENCION/NO SUJECION al referido Impuesto. La Rinconada a 22 de Octubre de 2.009.

SEGREGACIÓN: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 4/9946, Asiento de Nota Marginal 12 con Fecha 22/10/2009, TOMO: 1548, LIBRO: 595, FOLIO: 107, Titulo HIPOTECA Asiento 1900 y Diario 74, Notario DON VICTORIO MAGARIÑOS BLANCO, Nº de Protocolo 1049/, Fecha de Documento 29/07/2009

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES **- CADUCADA.**

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de **7.380,40 euros**, por autoliquidación, de la que se archiva copia. La Rinconada a 29 de Octubre de 2.009.

SEGREGACIÓN: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 4/9946, Asiento de Nota Marginal 13 con Fecha 29/10/2009, TOMO: 1548, LIBRO: 595, FOLIO: 122, Titulo HIPOTECA Asiento 1899 y Diario 74, Notario DON VICTORIO MAGARIÑOS BLANCO, Nº de Protocolo 1050/, Fecha de Documento 29/07/2009

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES **- CADUCADA.**

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de **7.380,40 euros**, por autoliquidación, de la que se archiva copia. La Rinconada a 5 de Noviembre de 2.009.

SEGREGACIÓN: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 4/9946, Asiento de Nota Marginal 14 con Fecha 05/11/2009, TOMO: 1548, LIBRO: 595, FOLIO: 126, Titulo HIPOTECA Asiento 1898 y Diario 74, Notario DON VICTORIO MAGARIÑOS BLANCO, Nº de Protocolo 1051/, Fecha de Documento 29/07/2009

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES **- CADUCADA.**

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de **7.380,40 euros**, por autoliquidación, de la que se archiva copia. La Rinconada a 9 de Noviembre de 2.009.

SEGREGACIÓN: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 4/9946, Asiento de Nota Marginal 15 con Fecha 09/11/2009, TOMO: 1548, LIBRO: 595, FOLIO: 129, Titulo HIPOTECA Asiento 1897 y Diario 74, Notario DON VICTORIO MAGARIÑOS BLANCO, Nº de Protocolo 1052/, Fecha de Documento 29/07/2009

CARGAS PROPIAS

- *SERVIDUMBRE:*

La sociedad "PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE SEVILLA PRIMSA, S.L.", constituyó a favor de la COMUNIDAD DE REGANTES DEL VALLE INFERIOR DEL GUADALQUIVIR una servidumbre de acueducto, con carácter gratuito, que discurre en dirección Este-Oeste sobre esta finca, con una anchura de cinco metros, dos y medio a cada lado del eje de la tubería enterrada, de 900 mm de diámetro, integrada en la infraestructura

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE Rinconad 41048000657289

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código seguro del documento:

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta No hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

hidráulica modernizada de la Comunidad de Regantes interviniente; dicha servidumbre tendrá duración indefinida, quedando dicha Comunidad facultada para acceder, igualmente de forma gratuita, a través del predio sirviente, a los terrenos sobre los que se constituye la servidumbre de acueducto así como para la utilización de dichos terrenos para la conservación, mantenimiento, reparación y mejora de la tubería subterránea. Queda expresamente prohibida la plantación de árboles y arbustos, así como efectuar trabajos de arada a una profundidad superior a 90 cm., sobre el terreno sobre el que discurre la misma, así como la ejecución de obras, construcciones o edificaciones o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el funcionamiento de la tubería.

Constituida mediante escritura otorgada en La Rinconada, el 8 de Marzo de 2.011, ante el Notario Don Gerardo Delgado García, protocolo 442.

INSCRIPCION: 2ª **TOMO:** 1.575 **LIBRO:** 622 **FOLIO:** 57 **FECHA:** 09/05/2011

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES **- CADUCADA.**

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXENCION/NO SUJECION al referido Impuesto. La Rinconada a 9 de Mayo de 2.011.

NOTA NUMERO: 1 **AL MARGEN DE LA:** 2 **TOMO:** 1.575 **LIBRO:** 622 **FOLIO:** 57 **FECHA:** 09/05/2011

-ACUERDO DE GESTIÓN

Esta finca, junto a otra más, queda **AFECTA** al pago de las cantidades pendientes correspondientes al Suelo Urbanizable No Sectorizado San José-1, cantidad que a efectos estimativos se considera que no deberá ser inferior a DOCE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL EUROS,

Así resulta de; un Convenio Urbanístico suscrito en La Rinconada, el 18 de octubre de 2.005, por el Ayuntamiento de La Rinconada, "Promociones Inmobiliarias de Sevilla Primsa, S.L." y "Antonio Torres Grau e Hijos, S.L."; de una Addenda al Citado Convenio Urbanístico, suscrita en La Rinconada, el 2 de mayo de 2.007, por el Ayuntamiento de La Rinconada, "Promociones Inmobiliarias de Sevilla Primsa, S.L." y de "Antonio Torres Grau e Hijos, S.L." -hoy denominada "Activos Inmobiliarios San José"-; de una Segunda Addenda al mismo Convenio Urbanístico, suscrita en La Rinconada, el 17 de diciembre de 2.007, por el Ayuntamiento de La Rinconada, "Promociones Inmobiliarias de Sevilla Primsa, S.L." y "Activos Inmobiliarios San José"; y de un Acuerdo de Gestión suscrito en La Rinconada, el 18 de marzo de 2.010, por el Ayuntamiento de La Rinconada, Don Dionisio García Berbel y "Promociones Inmobiliarias de Sevilla Primsa, S.L.".

INSCRIPCION: 3ª **TOMO:** 1.575 **LIBRO:** 622 **FOLIO:** 58 **FECHA:** 25/07/2011

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES **- CADUCADA.**

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de **7.600 euros**, por autoliquidación, de la que se archiva copia. La Rinconada a 31 de Mayo de 2.012.

NOTA NUMERO: 1 **AL MARGEN DE LA:** 4 **TOMO:** 1.575 **LIBRO:** 622 **FOLIO:** 59 **FECHA:** 31/05/2012

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES **- CADUCADA.**

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA RINCONADA
MARIA ANTONIA ANGULO PEREZ
(Sevilla)

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXENCION/NO SUJECION al referido Impuesto. La Rinconada a 17 de Marz

NOTA NUMERO: 1 **AL MARGEN DE LA:** 5 **TOMO:** 1.598 **LIBRO:** 645 **FOLIO:** 139 **FECHA:** 17/03/2014

-Incumplimiento/Discrepancia Catastro

No se han aportado los documentos relacionados en el artículo 3.2 de la Ley del Catastro modificada por la Ley de 4 de marzo de 2.011 de Economía Sostenible. La Rinconada, a 17 de marzo de 2014.-

NOTA NUMERO: 2 **AL MARGEN DE LA:** 5 **TOMO:** 1.598 **LIBRO:** 645 **FOLIO:** 139 **FECHA:** 17/03/2014

OBSERVACIONES

Existen cargas que han incurrido en caducidad, PENDIENTES de su CANCELACIÓN.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma antes de la apertura del diario. **La Rinconada, 22 de diciembre de 2022.**

INFORMACIÓN PARA EL SOLICITANTE SI ES PERSONA FÍSICA:

1. *Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)*
2. *Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)*
3. *Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.*
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

   - De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

   - Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

   - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE

CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código seguro del documento:

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA RINCONADA - (Sevilla) - MARIA ANTONIA ANGULO FERNANDEZ

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moises Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código seguro del documento:

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA RINCONADA
c/ José Zorrilla, s/n, esquina c/ Don Juan Tenorio
41300 - Bda. San José - La Rinconada
SEVILLA
954 793 976
954 793 974
larinconada@registrodelapropiedad.org

Nº de Petición: **224.**
Fecha de emisión: 19/01/2023 15:32:07.
Peticionario: Don MANUEL RIDRUEJO ALCAUZA con N.I.F. 28.457.224-Z , alegado un interés legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE LA RINCONADA Nº: 10521 - Código registral único de finca: 41024000216480

RUSTICA: Lote de terreno de regadío en la suerte denominada Palmarejo, término de La Rinconada, con una superficie de **veintisiete hectáreas, setenta y nueve áreas y quince centiáreas**, y que linda: al Norte, con tierras procedentes de la finca matriz, hoy de Don Santiago Arenado Ortuz, y con finca propiedad de Don Manuel Martínez Martínez; al Sur, con tierras de Don José Mayorga y acequia principal número veintisiete M de la Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir; al Este, con carretera de Alcalá del Río a Carmona, y tierras de Don José Mayorga; y al Oeste, con la acequia veintisiete M antes citada.

A fecha de expedición de la presente publicidad, esta finca no se encuentra coordinada con Catastro.
Referencia Catastral: NO CONSTA.

TITULARIDADES

GALA DEL SUR EXPLOTACIONES AGRICOLAS SL UNIPERSONAL, con C.I.F. B91850677, quedó como titular DEL PLENO DOMINIO del 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura de Aportación Social otorgada en Sevilla, el día 22 de noviembre de 2013, ante el Notario Don PABLO GUTIÉRREZ-ALVIZ CONRADI, con protocolo número 4989.

INSCRIPCION: 12ª **TOMO:** 1.384 **LIBRO:** 514 **FOLIO:** 154 **FECHA:** 17/03/2014

CARGAS

CARGAS POR SU PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

-Incumplimiento/Discrepancia Catastro
No se han aportado los documentos relacionados en el apartado 3 del Artículo 50 de la Ley 13/1.996 de 30 de Diciembre. Se practica esta nota de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del Artículo 53 de la citada Ley. La Rinconada, a 27 de Enero de 2.010.

NOTA NUMERO: 2 **AL MARGEN DE LA:** 8 **TOMO:** 1.384 **LIBRO:** 514 **FOLIO:** 152 **FECHA:** 27/01/2010

- SERVIDUMBRE:
Don Dionisio García Berbel, constituyó a favor de la COMUNIDAD DE REGANTES DEL VALLE INFERIOR DEL GUADALQUIVIR una servidumbre de acueducto, con carácter gratuito, que discurre en dirección Este-Oeste, con una anchura de cinco metros, dos y medio a cada

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código seguro del documento:

lado del eje de la tubería enterrada, de 900 mm de diámetro, integrada en la infraestructura hidráulica modernizada de la Comunidad de Regantes [illegible] dicha servidumbre tendrá duración indefinida, quedando dicha Comunidad facultada para acceder, igualmente de forma gratuita, a través del predio sirviente, a los terrenos sobre los que se constituye la servidumbre de acueducto así como para la utilización de dichos terrenos para la conservación, mantenimiento, reparación y mejora de la tubería subterránea. Queda expresamente prohibida la plantación de árboles y arbustos, así como efectuar trabajos de arada a una profundidad superior a 90 cm., sobre el terreno sobre el que discurre la misma, así como la ejecución de obras, construcciones o edificaciones o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el funcionamiento de la tubería.

Constituida mediante escritura otorgada en La Rinconada, el 8 de Marzo de 2.011, ante el Notario Don Gerardo Delgado García, protocolo 442.

INSCRIPCION: 10ª **TOMO:** 1.384 **LIBRO:** 514 **FOLIO:** 153 **FECHA:** 09/05/2011

-ACUERDO DE GESTIÓN

Esta finca, junto a otra más, queda **AFECTA** al pago de las cantidades pendientes correspondientes al Suelo Urbanizable No Sectorizado San José-1, cantidad que a efectos estimativos se considera que no deberá ser inferior a DOCE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL EUROS,

Así resulta de: un Convenio Urbanístico suscrito en La Rinconada, el 18 de octubre de 2.005, por el Ayuntamiento de La Rinconada, "Promociones Inmobiliarias de Sevilla Primsa, S.L." y "Antonio Torres Grau e Hijos, S.L."; de una Addenda al Citado Convenio Urbanístico, suscrita en La Rinconada, el 2 de mayo de 2.007, por el Ayuntamiento de La Rinconada, "Promociones Inmobiliarias de Sevilla Primsa, S.L." y de "Antonio Torres Grau e Hijos, S.L." -hoy denominada "Activos Inmobiliarios San José"-; de una Segunda Addenda al mismo Convenio Urbanístico, suscrita en La Rinconada, el 17 de diciembre de 2.007, por el Ayuntamiento de La Rinconada, "Promociones Inmobiliarias de Sevilla Primsa, S.L." y "Activos Inmobiliarios San José"; y de un Acuerdo de Gestión suscrito en La Rinconada, el 18 de marzo de 2.010, por el Ayuntamiento de La Rinconada, Don Dionisio García Berbel y "Promociones Inmobiliarias de Sevilla Primsa, S.L.".

INSCRIPCION: 11ª **TOMO:** 1.384 **LIBRO:** 514 **FOLIO:** 153 **FECHA:** 25/07/2011

-Incumplimiento/Discrepancia Catastro

No se han aportado los documentos relacionados en el artículo 3.2 de la Ley del Catastro modificada por la Ley de 4 de marzo de 2.011 de Economía Sostenible. La Rinconada, a 17 de marzo de 2014.-

NOTA NUMERO: 2 **AL MARGEN DE LA:** 12 **TOMO:** 1.384 **LIBRO:** 514 **FOLIO:** 154 **FECHA:** 17/03/2014

-AFO

Mediante Decreto dictado el 26 de agosto de 2022 por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada, de "Resolución núm. 2937/2022", de expediente DAFO Gest. Doc 8879/2021, se hace constar que con relación a la solicitud con registro de entrada nº 1697/2022, de fecha 25 de enero de 2022, por D. Dionisio García Berbel, como representante y administrador único de la mercantil GALA DEL SUR EXPLOTACIONES GRICOLAS, S.L., interesando autorización regularización mediante la Resolución de Asimilado Fuera de Ordenación de las edificaciones existentes en la parcela con referencia catastral 41081A018000210000DG -polígono 18, parcela 21- y finca registral de este número. RESULTANDO que por el Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de La Rinconada, se ha emitido informe con fecha 22 de abril del presente año -así resulta literal de la que se registra-: Primero.- Que existen construcciones sobre la parcela referida. La situación urbanística global d ellas edificaciones según los antecedentes urbanísticos constatados es que no constan con licencias de obras otorgadas. Segundo.- Que según el documento presentado con la solicitud, "Documentación Técnica para la Declaración de la Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación de construcciones de uso agrícola y guarda en finca El Palmarejo". Los técnicos Don Manuel López Sánchez, COAS, n.º 4754, y Don José Carlos Oliva Gómez, [illegible] n.º 5278, concluyen y certifican que "el año de construcción de las edificaciones datan de los siguientes años: la nave principal es anterior al año

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99D801D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código seguro del documento:

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

1977, y la nave secundaria es anterior al año 2006 y el trastero anterior al año 2013", según histórico de ortofotos de la Junta de Andalucía aportado. Tercero.- Que la normativa de aplicación en la zona se resumen a continuación: artículo 5.53 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Entorno de los Núcleos - Artículo 14.7.4 Actividad Agropecuaria. Que tras la entrada en vigor el pasado 23 de diciembre de 2021, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía -en adelante LISTA-. Que en su Disposición Derogatoria Única, ordena la derogación de todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la misma. Es por lo que se aprueba, e pasado día 15 de febrero de 2022 en Pleno, La Instrucción Aclaratoria n.° 6 del PGOU, en relación con la nueva tipificación de los usos del suelo rústico como ordinarios y extraordinarios. En ella se concluye que: a) Que los usos ordinarios en suelo rústico tal como lo recoge el artículo 21 de la LISTA se deberán autorizar en suelos que no sean urbanos en el PGOU de La Rinconada. En suelos que estén protegidos solo será posible esta autorización cuando no vuleneren el fin y los objetivos de la protección en caso de tenerla. b) Que las condiciones de Implantación de los usos en suelo no urbanizable contenidas en el Título XIV sección segunda capítulo VII de las NNUU del PGOU que regula las determinaciones para la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable son de aplicación tnato para los usos ordinarios como los extraordinarios que define la LISTA. Las condiciones de tramitación en cambio serán las que determine esta ley o el reglamento que la desarrolle. C) Que en suelos que no sean urbanos no se podrán entender prohibidos, con carácter general, los usos extraordinario. Se deberá motivar y justificar la idoneidad de implantación de un uso, así como la no vulneración d ellos fines y objetivos de la protección del suelo, en caso de haberla. Cuarto.- Que los técnicos redactores del documento certifican qu ellos edificios inspeccionados reúne las suficientes condiciones de seguridad, salubridad y ornato público para el uso al que se destinan. Quinto.- Conforme a todo lo anterior, nos encontramos ante una parcela con unas edificaciones que no se encuentran ajustadas a la ordenación territorial y urbanística; y actualmente están prescritas según se acredita en el documento presentado. Por lo que se informa declara primero, la prescripción de dicha infracción, y segundo, la situación de asimilación a la fuera de ordenación de las edificaciones. Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse, a través de las correspondientes licencias, los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo que ello resulte necesario para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial que que resulte de aplicación. RESULTANDO que con fecha 16 de mayo de 2022, la Técnico de Administración Especial emite informe. RESULTANDO que con fecha 7 de junio del año actual se ha procedido a la notificación de la resolución al interesado. Sexto.- La valoración de los metros cuadrados por los que se tramita el AFO se realizará conforme a los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para 2022; no obstante, todas las edificaciones completas se declaran AFO. La nave principal por exceso de edificabilidad y no cumplir la separación de linderos. **Dicha Alcaldía RESUELVE:** 1°. Estimar las alegaciones presentadas con fecha 22 de junio de 2022, por la entidad GALA DEL SUR EXPLOTACIONES AGRICOLAS, S.L.. En consecuencia, queda modificado el apartado sexto del informe del Arquitecto Municipal que emitió con fecha 22 de abril de 2022, y la valoración de la edificación que será utilizada para el cálculo de la tasa a pagar será la determinada en esta misma Resolución: "911,96 m² t x 330 euros/m² t x 0,7= 210662,76 euros. La valoración delos metros cuadrados construidos asciende a la citada cantidad. 2°.- Declarar nula la liquidación de la tasa por expedición de documentos administrativos de fecha 18 de mayo de 2022, notificada efectivamente el 23 de mayo de 2022 y todas las actuaciones recaudatorias derivadas que se pudieran haber efectuado. 3° Declarar la **prescripción de la infracción urbanístico** cometida por la ejecución de obras reflejadas en el informe técnico transcrito de la edificación vivienda al haber transcurrido más de cuatro años desde su terminación, de conformidad con lo descrito. 4°.- Declarar en **situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación -DAFO-** de las edificaciones existentes relacionadas, según la descripción contenida en el

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código seguro del documento:

informe emitido por el arquitecto municipal relacionado anteriormente. Estas estarán sujetas al régimen jurídico establecido en el art. 174 de la LOUA. En las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse, a través de las correspondientes licencias, los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo que ello resulte necesario para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial de aplicación. Según resulta de nota al margen de la inscripción 12ª de fecha 7 de noviembre de 2022.

NOTA NUMERO: 4 **AL MARGEN DE LA:** 12 **TOMO:** 1.384 **LIBRO:** 514 **FOLIO:** 154 **FECHA:** 07/11/2022

OBSERVACIONES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

Número 1512 del Diario 88 de fecha 05/12/2022, SEGREGACIÓN del notario DON PABLO GUTIÉRREZ-ALVIZ CONRADI.
FRANCISCO JAVIER TRIGO LOZANO presenta a las doce horas y tres minutos primera copia de escritura autorizada en SEVILLA, el diecinueve de enero del año dos mil veintidós, ante el Notario DON PABLO GUTIÉRREZ-ALVIZ CONRADI, protocolo número 229/2.022, por la que GALA DEL SUR EXPLOTACIONES AGRICOLAS SL UNIPERSONAL segregan una parcela de 194.524,61 m² de la finca número 10521 del término municipal de la Rinconada.----------

---

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma antes de la apertura del diario. **La Rinconada, 19 de enero de 2023.**

INFORMACIÓN PARA EL SOLICITANTE SI ES PERSONA FÍSICA:

1. *Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)*
2. *Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)*
3. *Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.*
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

   - De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

   - Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE

CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código seguro del documento:

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Notaría se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA RINCONADA - MARIA ANTONIA ANGULO FERNANDEZ - (Sevilla)

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta No hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA RINCONADA
c/ José Zorrilla, s/n, esquina c/ Don Juan Tenorio
41300 - Bda. San José - La Rinconada
SEVILLA
954 793 976
954 793 974
larinconada@registrodelapropiedad.org

N° de Petición: **4050.**
Fecha de emisión: 22/12/2022 15:28:39.
Peticionario: la entidad GALA DEL SUR EXPLOTACIONES AGRICOLAS SL con C.I.F. B91850677 , alegado un interés legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE LA RINCONADA N°: 26329 - Código registral único de finca: 41048000657296

RUSTICA: Parcela de terreno en término de La Rinconada, que **forma parte de la Acequia Principal 27-M**, con sus zonas de servicio a ambas márgenes, del sistema regable del Valle Inferior del Guadalquivir, entre sus aproximadamente pp.kk. 0,679 -límite del sector urbanizable- y 2,058, que lindan por la margen derecha con las parcelas catastrales 18, 19, 20, 21 y 3 del polígono 18; por la margen izquierda, con la parcela 9.004 del mismo polígono -núcleo urbano de San José-; y por su extremo Oeste con finca segregada. Tiene una **superficie** de CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CON CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS.

A fecha de expedición de la presente publicidad, esta finca no se encuentra coordinada con Catastro.
Referencia Catastral: NO CONSTA.

TITULARIDADES

COMUNIDAD DE REGANTES DEL VALLE INFERIOR DEL GUADALQUIVIR, con C.I.F. G41604117, quedó como titular DEL PLENO DOMINIO del 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura de Adjudicación otorgada en Sevilla, el día 31 de julio de 2012, ante el Notario Don PABLO GUTIÉRREZ-ALVIZ CONRADI, con protocolo número 3581.

INSCRIPCION: 3ª **TOMO:** 1.575 **LIBRO:** 622 **FOLIO:** 60 **FECHA:** 20/11/2012

CARGAS

CARGAS POR SU PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES **- CADUCADA.**
Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXENCION/NO SUJECION al referido Impuesto. La Rinconada a 20 de Noviembre de 2012.

NOTA NUMERO: 1 **AL MARGEN DE LA:** 3 **TOMO:** 1.575 **LIBRO:** 622 **FOLIO:** 60 **FECHA:** 20/11/2012

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA RINCONADA - (Sevilla) - MARIA ANTONIA ANGULO FERNANDEZ

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE
CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCi
Código seguro del documento:

-Incumplimiento/Discrepancia Catastro
No se han aportado los documentos relacionados en el artículo 3. [illegible] Ley del Catastro modificada por la Ley de 4 de marzo de 2.011 de Economía Sostenible. La Rinconada, a 20 de Noviembre de 2.012.

NOTA NUMERO: 2 **AL MARGEN DE LA:** 3 **TOMO:** 1.575 **LIBRO:** 622 **FOLIO:** 60 **FECHA:** 20/11/2012

OBSERVACIONES

Existen cargas que han incurrido en caducidad, PENDIENTES de su CANCELACIÓN.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma antes de la apertura del diario. **La Rinconada, 22 de diciembre de 2022.**

INFORMACIÓN PARA EL SOLICITANTE SI ES PERSONA FÍSICA:

1. *Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)*
2. *Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)*
3. *Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.*
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

   - De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

   - Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

   - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA RINCONADA
MARIA ANTONIA ANGULO FERNANDEZ
(Sevilla)

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
Nº 1.763/2023, DE 8 DE MAYO, ADMISION INICIO TRAMITE

CSV:41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiu
Código seguro del documento:

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta No[illegible] hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA RINCONADA - (Sevilla) - MARIA ANTONIA ANGULO FERNANDEZ

NOMBRE: Moises Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/05/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2485AA62AFCA2B541A8

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