DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Área de Reforma Interior ARI/SJ-1 “ALMONÁZAR RESIDENCIAL 1”

DEL PLAN GENERAL DE ORNDECIÓN URBANA DE LA RINCONADA. SEVILLA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA. JUNIO 2021

INICIATIVA: DESARROLLOS GARCER, S.L.

EQUIPO REDACTOR:

Manuel López Sánchez. Arquitecto COAS nº 4754

J. Carlos Oliva Gómez. Arquitecto COAS nº 5278

Jorge R. Ramos Hernández. Arquitecto COAS nº 5831

MLOPEZ ARQUITECTOS
arquitectura y urbanismo

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

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

ÍNDICE

1. **MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.**
   - 1.1. Objeto del documento.
   - 1.2. Iniciativa y redacción del documento.
   - 1.3. Información Urbanística.
   - 1.4. Justificación de la conveniencia de la formulación del presente documento.
   - 1.5. Legislación y Normativa Urbanística aplicables.
   - 1.6. Caracterización del ámbito.
   - 1.7. Infraestructuras existentes.
   - 1.8. Estructura de la propiedad.
   - 1.9. Dotaciones existentes en el entorno
   - 1.10. Conclusiones

2. **MEMORIA DE ORDENACIÓN.**
   - 2.1. Objetivos y criterios de la ordenación propuesta.
   - 2.2. Descripción y justificación de la Propuesta de Ordenación.
   - 2.3. Determinaciones de la nueva ordenación.
   - 2.4. Cuantificación de la Propuesta.
   - 2.5. Cumplimiento de la Normativa sectorial.
   - 2.6. Propuesta de Infraestructuras.
   - Anexo I. Cumplimiento del Art. 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
   - Anexo II. Notas simples de opción de compra.

3. **CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO INTERNO DEL SECTOR.**
   - 3.1 Introducción.
   - 3.2 Cálculo del aprovechamiento Interno del Sector.

4. **PLAN DE ETAPAS.**
   - 4.1 Plazos para la Ejecución del Planeamiento.

5. **ESTUDIO ECONÓMICO Y DE VIABILIDAD**
   - 5.1 Viabilidad técnica del Plan.
   - 5.2 Previsión de Costes de Urbanización.
   - 5.3 Estudio de viabilidad económica del Plan.
   - 5.4 Informe de sostenibilidad económica.

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

6. MEDIDAS Y ACTUACIONES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
6.1. Informes Sectoriales.

7. ORDENANZAS.

8. RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS DE INFORMACIÓN.
PLANOS DE ORDENACIÓN.
SEPARATA PARA LA AGENCIA ESTATAL SEGURIDAD AEROPORTUARIA.

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1. Objeto del documento

El presente documento tiene por objeto la modificación de las determinaciones carácter pormenorizado establecidas en la "Plan General de Ordenación Urbanística de la Rinconada", del ámbito de suelo URBANO NO CONSOLIDADO denominado ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1".

1.2. Iniciativa y redacción del documento

El presente documento se redacta por iniciativa de la compañía mercantil **DESARROLLOS GARCER, S.L.,** inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, en el tomo 5.884, folio 181, hoja SE-101.847, inscripción 1ª; con C.I.F. número **B-90145681**, y domiciliada en Sevilla, calle Astronomía, número uno, torre 5, planta once, módulo seis, código postal 41015.

Tal y como se establece en la propia LOUA en sus artículos 5.2 y 32.1.1ª).b), sobre la iniciación del procedimiento de tramitación de los planes especiales, se permite que éste se inicie a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En los supuestos de iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, podría no admitirla a trámite mediante resolución motivada.

JUSTIFICACIÓN DE LA LEGITIMIDAD DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA

El *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, recoge dentro de su articulado un capítulo (*Capítulo I*) dedicado al estatuto básico del ciudadano, donde concretamente en su *artículo 5 Derechos del ciudadano*, apartado *e)*, se establece que todos los ciudadanos tienen derecho a *"Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate."*

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

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

Así como que:

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

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

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

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

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

Tal y como se ha comentado anteriormente, la presente Modificación es redactada por iniciativa de la sociedad mercantil DESARROLLOS GARCER, S.L., la cual representa los intereses de sus socios en virtud de la escrituras de constitución de la sociedad y de sus estatutos.

Dichas escrituras, así como sus estatutos, de constitución de la sociedad se protocolarizó ante el ilustre notario D. Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el 18 de junio de 2014, en la cual se define que el objeto social de la sociedad mercantil es, entre otros, la promoción y urbanización de solares y su posterior edificación y venta de las viviendas, naves y locales resultantes.

En aras de desarrollar urbanísticamente el ámbito de reforma interior ARI/SJ-1, los propietarios de la parcelas registrales números 2.542, 2.543, 2.542, 2.548, 2.549, 27.455 integrantes en dicho ámbito, han elevado a escritura pública la opción de compra a favor de DESARROLLOS GARCER, S.L., con indicación expresa de que *"la parte concedente autoriza a la optante para que pueda instalar vallas publicitarias o informativas del desarrollo inmobiliario previsto en la finca, así como a realizar catas o ensayos geológicos en la finca, y a presentar y tramitar ante el Ayuntamiento de La Rinconada o administraciones que procedan, cualquiera de los elementos de planeamiento urbanístico necesarios y convenientes para el desarrollo urbanístico del sector ARI SJ1 donde se encuentra la finca para lo que apoderan expresa e irrevocablemente a la sociedad optante, mientras se encuentre vigente el derecho de opción de compra."*

En base a todo lo señalado en este apartado, y a los estatutos de constitución de la sociedad mercantil DESARROLLOS GARCER, S.L., se considera legitimada la iniciativa del presente Plan de Reforma Interior para el área de reforma interior ARI/SJ-1 establecida en el P.G.O.U. de La Rinconada por parte de la citada sociedad, en representación de los intereses de sus socios.

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

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

1.3. Información Urbanística

El sector denominado ARI/SJ-1 procede de las zonas ligadas a la nueva funcionalidad del arroyo Almonázar, cuya finalidad es delimitar una serie de actuaciones de remodelación de la trama urbana, los usos, la parcelación y la edificación, que permitan la creación de una zona urbana adecuada a las nuevas funciones viarias y representativas que debe cumplir el arroyo, una vez que ha sido soterrado y reconvertido en viario. No debemos olvidar que esta actuación urbanística ya estaba prevista en el planeamiento general anterior (PGOU 2000), sin llegarse a materializar, por lo que fue recogido por el planeamiento actual.

El PGOU 2007 clasifica estos terrenos como **suelo urbano no consolidado (SUNC)**, delimitando su ámbito de intervención como suelo de reforma interior del entorno Almonázar, denominándose el ámbito como ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1".

Hay que destacar al respecto, que el PGOU vigente, de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 17 de la LOUA, identificó como Sector, en Suelo Urbano No Consolidado, los suelos mayoritariamente ocupados por las instalaciones de la factoría de Semillas PIONEER, actualmente en desuso, clasificados por el PG2000 como Suelo Urbano Consolidado y calificados para uso industrial.

El resto de las áreas y zonas del Suelo Urbano No Consolidado **no se consideraron Sectores**, por cuanto no se adecuan a las condiciones establecidas en el indicado apartado 4 del artículo 17, sino que **se consideraron como Áreas de Reforma Interior**, como es el caso del ámbito ARI/SJ-1.

Posteriormente, al PGOU 2007 de La Rinconada le se han sucedido una serie de modificaciones, tanto estructurales como no estructurales, siendo quizás la más importante la Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS),

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B66BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

la cual se ha aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su Sesión del 8 de febrero de 2018, publicado en el BOJA nº 91 de fecha 14 de mayo de 2018.

No obstante, el sector ARI/SJ-1 no ha sido objeto de ninguna de estas innovaciones, manteniéndose sus determinaciones tal y como se plantearon desde el principio.

Por lo tanto, a fecha de redacción del presente documento, siendo el Planeamiento General vigente la Revisión del 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 y cuyo primer Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Rinconada el 17 de Septiembre de 2007, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) n. º 46, de 6 de marzo de 2008; así como una serie de 21 modificaciones en total, tanto puntuales y como estructurales, teniendo una relevancia especial la Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), la cual se ha aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su Sesión del 8 de febrero de 2018, publicado en el BOJA nº 91 de fecha 14 de mayo de 2018.

Recientemente, se ha aprobado por el pleno del ayuntamiento un segundo texto refundido en su sesión celebrada el pasado 30 de abril de 2019.

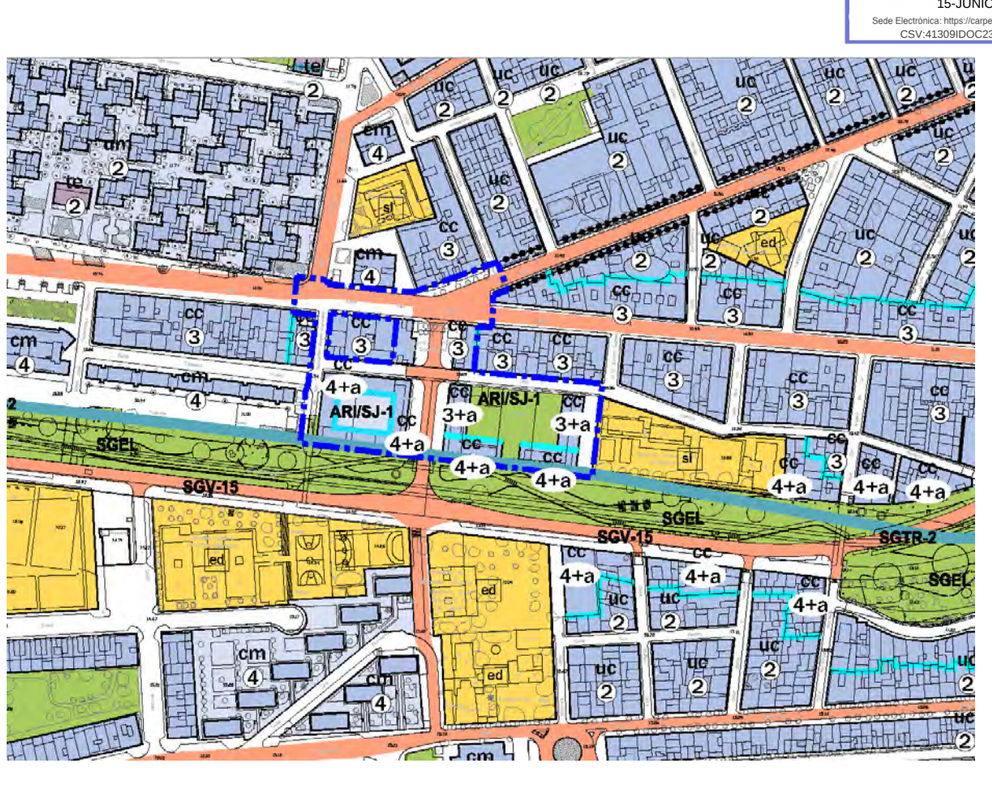
Se establecen para el sector, como determinaciones de ordenación de carácter estructural, una clasificación del suelo como **URBANO NO CONSOLIDADO**, asignado al **Área de Reparto denominada ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1"**, con una superficie bruta de ordenación de 12.390 m^2.

Se establece como objetivos de sus determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado, la conexión viaria entre la Avenida de San José y la nueva Avenida sobre el soterramiento del arroyo Almonázar; la sustitución de los usos industriales existentes; la mejora del paisaje y de la imagen urbana de la nueva Avenida; y la creación de espacios libres públicos.

Para ello se estable como uso global del suelo el **RESIDENCIAL**, asignándole una superficie edificable de **13.200 m^2t,** por lo que se le confiere al área de reparto **una aprovechamiento medio de 1,0654** unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo, obteniéndose un aprovechamiento objetivo es de **13.200 unidades de aprovechamiento** (UA).

Se establece también un número de **100 viviendas** para el ámbito, de tipología colectiva manzana cerrada y unos **1.500 m^2 de espacios libres**, con una previsión de desarrollo del sector alta dentro del primer sexenio de vigencia del PGOU.

El siguiente extracto de la memoria de ordenación del PGOU recoge los parámetros establecidos por el PGOU para el Área de Reparto, así como la ficha de planeamiento del sector ARI/SJ-1.



NOMBRE: Almonazar Residencial 1

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	13.200	Usos y Tipologías	Coeficiente	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
Cesiones asistemáticas:		URC-COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	1,00	ARI/SJ-1
Suelo (M2):	12.390	URC-COLECTIVA EN MANZANA CERRADA	1,00	
Aprovechamiento Medio:	1,0654			
Clase de Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO			

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B66BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

NOMBRE: Almonázar Residencial 1 **CÓDIGO:** ARI/SJ-1

MEDIDAS CORRECTORAS:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo URBANO NO CONSOLIDADO

Superficie bruta (m2) 12.390

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención Reforma interior entorno Almonázar

Uso global RESIDENCIAL

Superficie Edificable Total mt 13.200

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	13.200
Aprovechamiento Medio	1,0654
Area de Reparto	AR-ARI/SJ-1
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:

Viviendas no sometidas a régimen de protección: 100

TOTAL número de viviendas: **100**

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	**Edificabilidad (m2t)**
URC-COLECTIVA EN MANZANA CERRADA	13.200

DOTACIONES

Espacios Libres 1.500 **Dotaciones** (Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)

DESARROLLO:

Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle
Iniciativa de Planeamiento	Privada

PROGRAMACIÓN

Sexenio	1
Prioridad	Alta

ÁMBITO:

OBJETIVOS:

1. Conexión viaria entre la Avenida de San José y la nueva Avenida sobre el soterramiento del arroyo Almonazar.
2. Sustitución de los usos industriales existentes.
3. Mejora del paisaje y de la imagen urbana de la nueva Avenida.
4. Creación de espacios libres públicos.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

En relación con el viario:

1. Será vinculante el trazado del viario de conexión entre la Avenida San José y la nueva Avenida sobre el arroyo.
2. La sección del viario de conexión será de dos carriles por sentido.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL ÁREA:

OBSERVACIONES:

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

1.4. Justificación de la conveniencia de la formulación del presente documento

Se trata de un ámbito de suelo rodeado de suelo residencial, ubicado en el centro del núcleo de San José de la Rinconada, que alberga una serie de construcciones de origen y tipología industrial, que se ha quedado obsoleta y que indirectamente degrada el entorno urbano de su alrededor, motivo por el que sabiamente, el PGOU del 2007 lo recogió como suelo urbano no consolidado, necesario de intervención de reforma interior, potenciado además por la previsión de encauzamiento y soterramiento del arroyo Almonázar, y la construcción de un bulevar sobre el mismo.

Actualmente la intervención sobre el arroyo Almonázar ya está ejecutada y consolidada, como viario vertebrador y zona de espacios verdes del municipio, por lo que es ahora, tras unos 13 años de vigencia del PGOU, cuando éste contemplaba su desarrollo con una prioridad alta dentro del primer sexenio, cuando más se justifica la necesidad de desarrollo del ámbito, terminando así de consolidar el cambio de uso y de tipología respecto de las construcciones existentes, e implantándose un uso residencial acorde con el entorno.

A pesar de que el PGOU recoge en la ficha del sector que la figura de planeamiento que ordene el ámbito sea el Estudio de Detalle, se hace necesario la redacción de presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI), puesto que es de interés por parte de los propietarios del suelo la modificación de algunas de las determinaciones de ordenación pormenorizada, en aras de hacer viable el desarrollo del suelo tras más de diez años de inexistencia de interés alguno en su desarrollo.

Algunas de la determinaciones a modificar, como el establecer dos Unidades de Ejecución para la gestión del suelo, o determinar unas ordenanzas propias para los distintos usos que se permitan, no son objeto de los Estudio de Detalle, tal y como se señala en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) , así como en el artículo 9.8 de las normas urbanísticas y ordenanzas de carácter pormenorizado del P.G.O.U. de La Rinconada, razón por la que se justifica la conveniencia de la formulación de un PERI, al ser la figura urbanística más idónea para realizar este tipo de modificaciones, tal y como se recoge en el artículo 14 de la LOUA:

"1. Los Planes Especiales pueden (…) tener por objeto las siguientes finalidades:

…

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

…

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa."

1.5. Legislación y Normativa Urbanística aplicables.

LEGISLACIÓN ESTATAL VIGENTE:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTE:

Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE:

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), considerando los cambios introducidos en ella por la Ley 18/2003, de 29 de Diciembre; La Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo; la Ley 1/2006, de 16 de mayo de modificación de la Ley 7/2002; La Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad; La ley 13/2011, de 23 de diciembre; La Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002; El Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral; El Decreto Ley 1/2013 de 29 de Enero; la Sentencia 183/2013, de 23 de octubre del Tribunal Constitucional; La Ley 3/2014 de 1 de octubre; La sentencia 154/2015, de 9 de julio de 2015 del Tribunal Constitucional declarando inconstitucional y nulos varios artículos de la LOUA; La Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable; el Decreto Ley 3/2019 2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía; el Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas; el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía; el Decreto-ley 12/2020, de 11 de mayo, por el que se establecen medidas urgentes y extraordinarias relativas a la seguridad en las playas, medidas administrativas en el ámbito educativo, y otras medidas complementarias ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19); y el Decreto-ley 15/2020, de 9 de junio, por el que con carácter extraordinario- y urgente se establecen diversas medidas dirigidas al sector del turismo así como al ámbito educativo y cultural ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).

OTRAS DISPOSICIONES:

Se aplican supletoriamente en todo aquello que no se oponga a la legislación vigente.

Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (en adelante RP/78).

Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU/78).

Real decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU/10). Artículos 10,11 y 18 al 28 del Real decreto 2187/1978.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PuestaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

1.6. Caracterización del ámbito.

1.6.1. Localización.

Los terrenos objeto de ordenación mediante el presente Plan Especial de Reforma Interior (en adelante **PERI-ARI/SJ-1**) son los comprendidos por el Área de Planeamiento de Reforma Interior ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1", ámbito de suelo urbano no consolidado, situado en el municipio de La Rinconada, al sur del núcleo urbano de San José de La Rinconada.

Dicho ámbito pertenece al Área de Reparto denominada AR-ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1", comprendiendo una superficie total de 12.390 m^2.

El ámbito presenta una forma irregular, siendo sus límites los siguientes:

- Al sur del ámbito se encuentra el Bulevar el Almonázar, el cual forma parte del sistema general de espacios verdes del municipio, mientras que el resto del entorno del ámbito es de uso residencial, siendo suelo urbano consolidado.
- Al norte con la avenida San José.
- Al oeste la calle Mª Mercedes Reina Paredes;
- Al oeste con la parcela ubicadas en la calle 3 de abril Ayuntamientos Democráticos nº 27 y nº 35 y con la parcela ubicada en la avenida San José nº 115.

En el interior del ámbito existe un conjunto de edificaciones de uso residencial que están excluidas del proceso de reordenación urbanística. Se trata de 4 parcelas edificadas que ocupan una superficie de 927,75 m^2.

El ámbito **ARI/SJ-1** mantiene básicamente la delimitación establecida por el PGOU, con los ajustes derivados de la escala propia del planeamiento y conforme al levantamiento topográfico realizado recientemente, en enero de 2020.

1.6.2. Forma, superficie, topografía y aptitud

De forma totalmente irregular, con mayor longitud en sentido E-O, el ámbito encierra una superficie de 12.390 m2, a lo largo de un perímetro exterior de 608,52 ml y de un perímetro interior de 124,54 ml.

Los terrenos presentan un ligero desnivel, oscilando las altitudes entre un mínimo de 10,45 m (s.n.m) y un máximo de 12,00m (s.n.m).

La aptitud de los terrenos para su edificación es buena, como atestigua el estado de la edificación existente (e incluso la de su urbanización), que pese a su deterioro no denota ningún tipo de falla originada por inestabilidad del terreno.

1.6.3 Antecedentes del ámbito.

En la actualidad parte de la obras de urbanización del Área de Reforma Interior han sido ejecutadas por el Ayuntamiento de La Rinconada por motivos de Interés General, concretamente la correspondiente a la conexión viaria entre la Avenida de San José y el Bulevar el Almonázar, para lo que fue necesario la demolición de las naves las que entraban en conflicto con el nuevo viario trazado, por lo que, al menos, dichas demoliciones deberán tenerse en cuenta como gastos de urbanización con cargo a la Junta de Compensación que desarrolle el suelo, o del agente urbanizador, en su caso.

Queda pendiente de urbanización los sistemas de espacios libres del ámbito, los cuales se materializarán junto con las obras de edificación de las parcelas resultantes, una vez se apruebe el proyecto de reparcelación del ámbito.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

1.6.4 Usos del suelo y edificación existente.

En su origen todo el ámbito albergaba una serie de construcciones de origen y tipología industrial dándole el municipio la espalda al arroyo del Almonázar, no existiendo el viario de conexión entre el Bulevar el Almonázar y la Avenida San José, que actualmente se denomina C/ García Morato.

Como se puede apreciar en la secuencia de ortofotos históricas siguiente, todo el entorno se ha ido desarrollando conforme a la modelo de ciudad que propone el PGOU, y se ha ido adecuando a las demandas de la población, llegándose incluso a ejecutar la calle García Morato como conexión entre el Bulevar el Almonázar y la Avenida San José, quedándose estas naves industriales anacrónicas y fuera de lugar con respecto al entorno urbano donde se ubican:

AÑO 1985

AÑO 1997

AÑO 2003

AÑO 2007

AÑO 2009

AÑO 2016

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/C
DCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

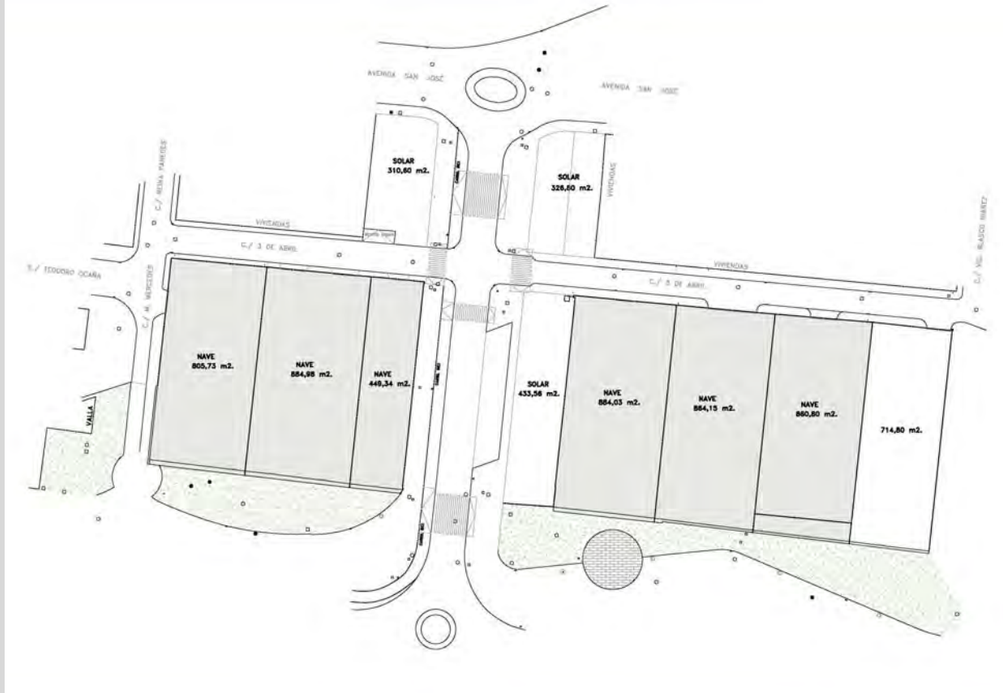
Tal y como se ha comentado, estos suelos albergan una serie de construcciones de origen y tipología industrial, además unos restos de parcelas sin edificación originados por la demoliciones llevadas a cabo para la ejecución del viario de conexión entre la avenida San José y el Bulevar el Almonázar.

En la actualidad existen 5 naves en pie, además de unas cuantas construcciones de menor envergadura en una de las parcelas, donde en algunas de ellas se están desarrollando actividades industriales o de almacenaje, excepto en un par donde no se desarrolla actividad alguna.

Se tratan en general de naves de estructuras metálicas, diáfanas con cubiertas ligeras apoyadas en cerchas metálicas y con cerramientos compuestos de ladrillo cerámicos de cara vista o de bloques de hormigón aligerado. El acceso de todas las naves se realiza por la calle 3 de abril Ayuntamientos Democráticos que cruza el área de reforma interior.

Los restos de parcelas sin edificación, debido a la demolición realizada para la ejecución del viario de conexión, se están usando como aparcamiento para vehículos por los vecinos del entorno, puesto que carecen de cerramiento alguno y la planeidad del terreno favorece a ello.

Todas estas edificaciones son totalmente incompatibles con el uso que el PGOU establece para el ámbito, por lo que su demolición será necesaria, siendo parte de las obras de urbanización del mismo.



NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

1.6.5. Información fotográfica.

La información fotográfica adjunta, junto con los planos de Información que se incluyen en el presente documento, complementa la descripción de las principales características físicas y ambientales del ámbito objeto de ordenación y de su entorno inmediato. Se adjuntan igualmente ortofotografías aéreas anteriores a la demolición de las edificaciones y de la ejecución del viario de conexión entre la Avenida San José y el Bulevar el Almonázar.

Ortofoto del año 2003

Ortofoto del año 2016

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

1.7. Infraestructuras existentes.

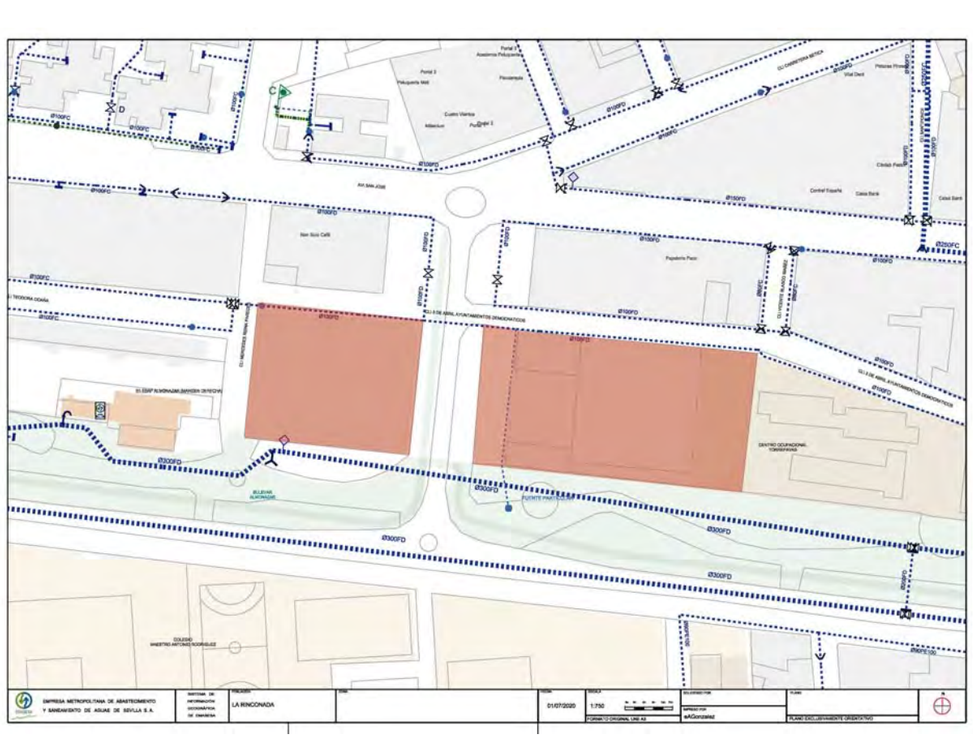
El objetivo primordial buscado, en esta memoria informativa, es analizar la situación actual de las infraestructuras existentes, teniendo en cuenta además las obras realizadas en el ámbito por parte del Ayuntamiento de la Rinconada.

Para ello, se ha solicitado información a los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de la Rinconada y a los de las Compañías de Servicios: EMASESA, Compañías Eléctricas (ENDESA y REE), Telefónica, etc… al objeto de obtener toda la información existente sobre los servicios urbanos públicos del ámbito.

1.7.1. ABASTECIMIENTO

Según información proporcionada por la Empresa Metropolitana de Abastecimiento y Saneamiento de Sevilla (en adelante EMASESA), por la calle 3 de Abril, Ayuntamientos Democráticos, discurre una derivación de la red de fundición dúctil de 100mm de diámetro.

Por otro lado, por el Bulevar el Almonázar discurre arteria principal de fundición dúctil de 300mm de diámetro:



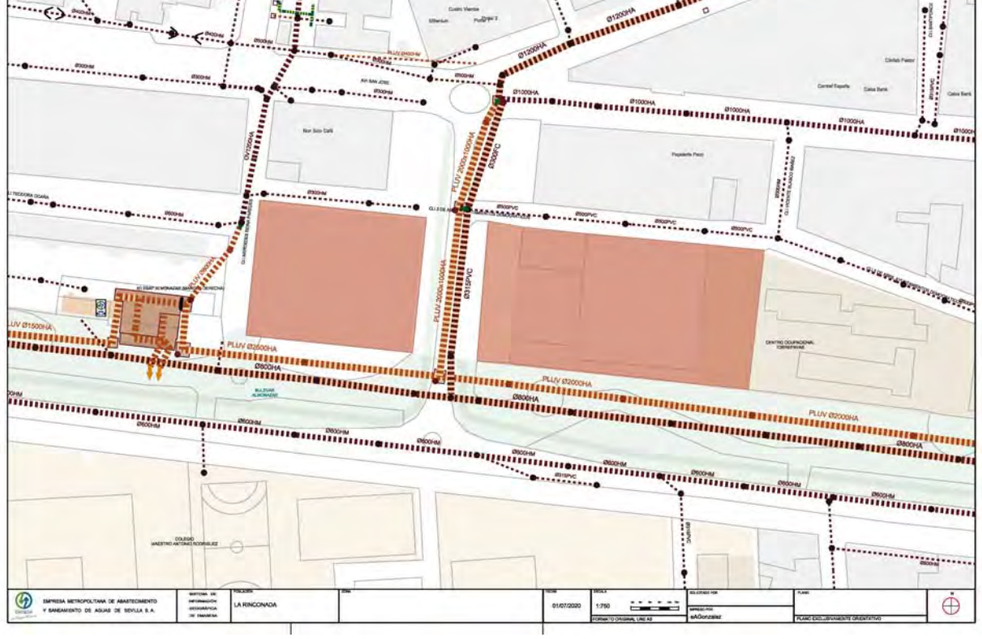
1.7.2. SANEAMIENTO

En cuanto a la red de saneamiento, según la información proporcionada EMASESA, nos encontramos con una red separativa discurriendo por la calle de conexión entre el Bulevar el Almonázar y la Avenida San José, así como por el Bulevar el Almonázar.

Bajo la calle de conexión existe en la actualidad un colector de 315 mm de diámetro, en PVC, para la recogida de aguas residuales, y un colector de hormigón armado, de 2000 x 1000 mm para la recogida de aguas pluviales.

Por el Bulevar el Almonázar, no obstante, existe un colector de 800 mm de diámetro, en hormigón armado, para la recogida de aguas residuales, y un colector de 2000 mm de diámetro, también en hormigón armado, para la recogida de pluviales.

Tanto unas como otras disponen de pozos cercanos ejecutados.



1.7.3. RED DE BAJA TENSIÓN

En lo que respecta a la red de baja tensión, se ha solicitado información de las infraestructuras existentes a la compañía de servicio de la zona.

Actualmente existen tres centros de transformación en las inmediaciones, concretamente el nº 113562, el nº 17479 y el nº 64922; estando los dos primeros ubicados al borde del ámbito, y el tercero a una distancia aproximada de 150m respecto del centro del ámbito de actuación, por lo que

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

es posible que no se requiera la construcción de un centro nuevo, sino que sería suficiente con la ampliación de alguno de los existentes.

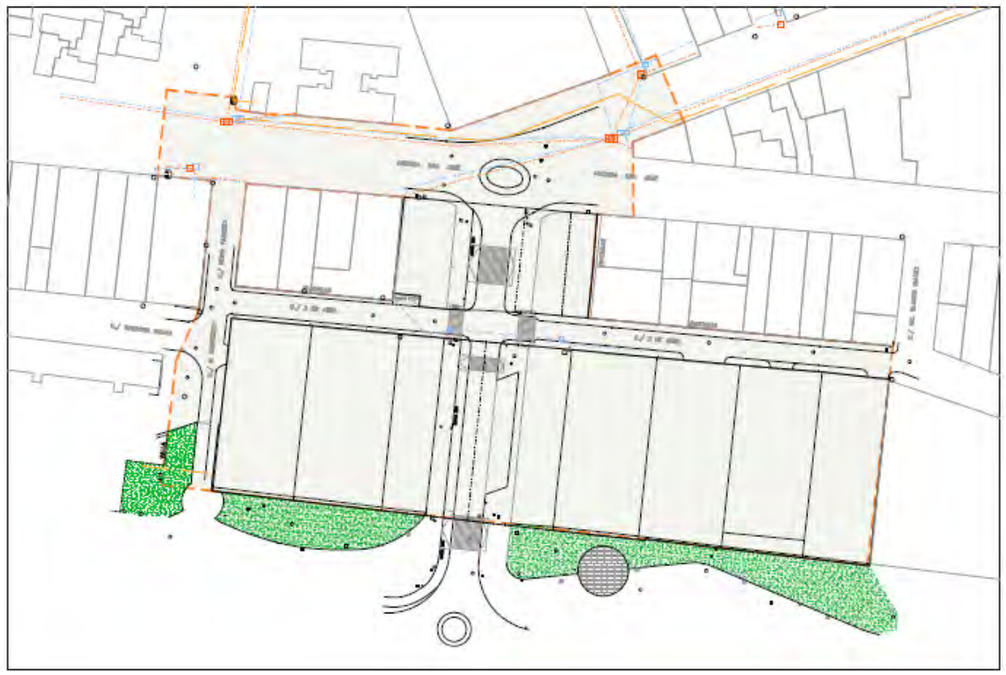
Existe en la actualidad una línea de media tensión en el interior del ámbito, que discurre por la avenida de San José y por la calle M. Mercedes Reina Paredes, además de varias líneas aéreas trenzadas, por fachada, para la distribución en baja tensión en prácticamente todas las calles del ámbito, excepto en la nueva calle de conexión entre el Bulevar el Almonázar y la Avenida San José ejecutado por el Ayuntamiento, donde se han ejecutado las canalizaciones para la distribución de la red en baja tensión de bajo el acerado.

En cuanto al alumbrado público, todas las calles disponen de luminarias, estando las luminarias de la calle 3 de abril Ayuntamientos Democráticos ubicadas en fachada, mientras que el resto se ubican sobre báculos colocados en el acerado.

1.7.4. RED DE TELECOMUNICACIONES

En el entorno existen en la actualidad expandidas instalaciones de telecomunicaciones de dos operadoras distintas, Telefónica y Jazztel.

En trazado de ambas operadoras es casi paralelo, proviene la red desde la calle carretera bética en lazando con la Avenida San José, siendo la red de telefónica la más amplia, ya que alcanza hasta parte de la calle 3 de abril, Ayuntamientos Democráticos.



HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado DigitalMente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

1.8. Estructura de la propiedad.

En el plano de la Estructura de Propiedad del presente documento, con la información obtenida del levantamiento topográfico realizado en enero de 2020, se definen los límites de las distintas propiedades y la obtención de las superficies reales de las parcelas aportadas.

A continuación se expone la información relativa a la Estructura de la Propiedad del ámbito, donde está incluido como propietario el Ayuntamiento de la Rinconada, en virtud de inscripción en el Registro de la Propiedad de La Rinconada, conforme al art. 206 de la Ley Hipotecaria (Certificación Administrativa), de tres inmuebles inscritos con el núm. 133 del Inventario de Bienes y cuya naturaleza es patrimonial.

DENOMINACIÓN SEGÚN PLANO ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	TITULAR/es	% PROPIEDAD	TIPO DE DERECHO
1	Amalvia S.L. (*)	100%	Pleno dominio (Esc. Aportación)
2	Casas Rurales La Potrilla S.L.	100%	Pleno dominio (Compraventa)
3	Hermanos Amador González (*)	100%	Inscrita con antetítulo a favor de Dña. Manuela González Lombán en virtud de herencia
4	Amalvia S.L. (*)	100%	Pleno dominio (Esc. Aportación)
5	Prudencio Vázquez Díaz Ángeles Apercero Martínez (*)	100%	Pleno dominio para la Soc. gananciales
6	José Manuel Andreu González (*)	7,1429%	Privativo pleno dominio (Herencia)
	Blas Andreu González (*)	7,1429%	Privativo pleno dominio (Herencia)
	Concepción Andreu González (*)	7,1429%	Privativo pleno dominio (Herencia)
	Regina Andreu González (*)	7,1429%	Privativo pleno dominio (Herencia)
	Fernando Andreu González (*)	32,1429%	Privativo pleno dominio (adjudicación por disolución de la Comunidad)
	Mariano Andreu González (*)	32,1433%	Privativo pleno dominio (Herencia)
	Mariano Andreu González (*)	7,1429%	Privativo pleno dominio (Compraventa)
7	Tribeca Gestión y Patrimonio S.L. (*)	100%	Pleno dominio (Aportación social)
8	Tribeca Gestión y Patrimonio S.L. (*)	100%	Pleno dominio (Aportación social)
9	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	100%	Bien Patrimonial
10	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	100%	Bien Patrimonial
11	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	100%	Bien Patrimonial
12	Francisca Montoro del Moral (*)	100%	Carácter privativo pleno dominio Herencia
13	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	100%	Bien Demanial

(*) Con opción de compra, elevado a escritura pública, a favor de DESARROLLOS GARCER, S.L.

Puesto que tenemos más de un propietario y que conforme al artículo 139 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP/78), donde se recoge que se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan, será necesario realizar una notificación individualizada a cada uno de los propietarios de los terrenos, por lo que se incluye a continuación los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios, en cumplimiento del artículo 19.1.6ª de la LOUA:

PROPIETARIO	DNI / CIF	DOMICILIO
AMALVIA S.L.	B-91255075	C/ LOPE DE VEGA Nº 13 41300 SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
CASAS RURALES "LA POTRILLA" S.L.U.	B-91548370	C/ DESCALZOS Nº 2 41003 SEVILLA
HNOS. AMADOR GONZÁLEZ, representados por ANTONIO AMADOR GONZÁLEZ	28470138-W	C/ VIRGEN DEL PILAR Nº 7 41300 SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
PRUDENCIO VÁZQUEZ DÍAZ	28297948-J	C/ CHAMARÍN Nº 2 41130 LA PUEBLA DEL RÍO
ÁNGELES APERCERO MARTÍNEZ	28393275-M	C/ TEODORA OCAÑA Nº 10 41300 SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
HNOS. ANDREU GONZÁLEZ , representados por FERNANDO ANDREU GONZÁLEZ	28474247-V	URBANIZACIÓN EL CASTELLÓN Nº 8 41300 SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
TRIBECA GESTIÓN Y PATRIMONIO, S.L.	B-91980987	C/ VICENTE BLASCO IBÁÑEZ Nº 2 41300 SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	P4108100-A	PLAZA DE ESPAÑA, 6 41309 LA RINCONADA
FRANCISCA MONTORO DEL MORAL	28157036-E	AVDA. SAN JOSÉ Nº 87-B 41300 SAN JOSÉ DE LA RINCONADA

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Información Catastral y Registral de las fincas aportadas:

DENOMINACIÓN SEGÚN PLANO ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE REAL	CUOTA DE PARTICIPACION	DATOS CATASTRALES		DATOS REGISTRALES						
			REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	TITULAR/es	% PROPIEDAD	FINCAS REG.	SUPERFICIE REGISTRAL	TOMO	LIBRO	FOLIO
1	805,73 m²	6,50%	9626001TG3592N	800,00 m²	Amalvia S.L. (*)	100%	2.542	795,00 m²	1.041	420	57
2	884,98 m²	7,14%	9626002TG3592N	880,00 m²	Casas Rurales La Potrilla S.L.	100%	2.547	875,35 m²	1.539	586	70
3	874,77 m²	7,06%	96260013G3592N	864,00 m²	Inscrita con antetítulo a favor de Dña. Manuela González Lombán por herencia	100%	2.548	767,00 m²	51	51	89
4	879,43 m²	7,10%	9626004TG3592N	864,00 m²	Amalvia S.L. (*)	100%	2.549	848,00 m²	1.041	420	54
5	884,03 m²	7,14%	9626005TG3592N	874,00 m²	Prudencio Vázquez Diaz (*) Ángeles Apercero Martínez (*)	100% en sociedad de gananciales	2.544	777,00 m²	51	51	77
6	864,15 m²	6,97%	9626006TG3592N	853,00 m²	Jose Manuel Andreu González (*)	7,1429%	2.543	777,00 m²	603	268	151
					Blas Andreu González (*)	7,1429%					
					Concepción Andreu González (*)	7,1429%					
					Regina Andreu González (*)	7,1429%					
					Fernando Andreu González (*)	32,1429%					
					Mariano Andreu González (*)	32,1433%					
					Mariano Andreu González (*)	7,1429%					
7	860,80 m²	6,95%	9626007TG3592N	792,00 m²	Tribeca Gestión y Patrimonio S.L. (*)	100%	2.545	777,00 m²	896	368	24
8	714,80 m²	5,77%	9626008TG3592N	712,00 m²	Tribeca Gestión y Patrimonio S.L. (*)	100%	2.546	670,00 m²	896	368	33
9	328,45 m²	2,65%	9526305TG3592N	332,00 m²	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	100%	27.466	Nº 133 del Inventario Municipal, Bien Patrimonial			
10	412,30 m²	3,33%	9526306TG3592N	412,00 m²	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	100%	27.609				
11	272,84 m²	2,20%	9526307TG3592N	270,00 m²	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	100%	27.467				
12	156,10 m²	1,26%	9526308TG3592N	158,00 m²	Francisca Montoro del Moral (*)	100%	27.455	158,00 m²	1.671	718	83
13	4.451,62 m²	35,93%	VIARIO	4.579,00 m²	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	100%					
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	**12.390,00 m²**	**100,00%**									

Como se puede comprobar, el área de reparto incluye parte del sistema viario del municipio (suelo denominado con el nº 13 en el plano de la estructura de la propiedad), además del viario de conexión entre las calles San José y la avenida del Arroyo Almonázar ejecutado por el Ayuntamiento.

Estos suelos aportados representan una parte importante del aprovechamiento del sector, pues equivalen al 35,93 % del total de la superficie, lo que implica una asignación de aprovechamiento proporcional a ese porcentaje.

La dificultad para identificar la titularidad de estos terrenos destinados actualmente como viario, provenientes de sobrantes del arroyo en zonas que se inundaban y de otras parcelas de difícil identificación por el tiempo trascurrido, han provocado que se adopte la decisión de repartir, entre todos los propietarios del área, y de forma alícuota, el aprovechamiento asignado a estas parcelas viarias.

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B66BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

En la tabla siguiente se recogen, a modo de resumen, los datos de superficies reales de las fincas incluidas en el ámbito y de los coeficientes de participación de cada propietario en función de los metros cuadrados de suelo aportado, conforme al plano de la Estructura de Propiedad del presente documento, así como el porcentaje final, una vez añadido la parte correspondiente del suelo destinado como viario anteriormente mencionado, y de las unidades de aprovechamientos correspondientes a cada parcela aportada, en base de dichos porcentajes:

DENOMINACIÓN SEGÚN PLANO ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL	FINCAS REG.	SUPERFICIE APORTADA	CUOTA DE PARTICIPACION	UAs	CUOTA DE PARTICIPACIÓN CON VIARIO REPERCUTIDO	UAs TOTALES
1	9626001TG3592N	2.542	805,73 m²	6,50%	649,66	10,15%	**1.013,98**
2	9626002TG3592N	2.547	884,98 m²	7,14%	713,56	11,15%	**1.113,88**
3	96260013G3592N	2.548	874,77 m²	7,06%	705,32	11,02%	**1.100,90**
4	9626004TG3592N	2.549	879,43 m²	7,10%	709,08	11,08%	**1.106,89**
5	9626005TG3592N	2.544	884,03 m²	7,14%	712,79	11,14%	**1.112,88**
6	9626006TG3592N	2.543	864,15 m²	6,97%	696,76	10,89%	**1.087,91**
7	9626007TG3592N	2.545	860,80 m²	6,95%	694,06	10,83%	**1.081,92**
8	9626008TG3592N	2.546	714,80 m²	5,77%	576,34	9,00%	**899,10**
9	9526305TG3592N	27.466	328,45 m²	2,65%	264,83	4,14%	**413,59**
10	9526306TG3592N	27.609	412,30 m²	3,33%	332,44	5,19%	**518,48**
11	9526307TG3592N	27.467	272,84 m²	2,20%	219,99	3,44%	**343,66**
12	9526308TG3592N	27.455	156,10 m²	1,26%	125,86	1,97%	**196,80**
13	VIARIO		4.451,62 m²	35,93%	3.589,32	0,00%	**0,00**
10% CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA					1.110,00		**1.110,00**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR			**12.390,00 m²**	**100,00%**	**11.100**	**100,00%**	**11.100**

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

1.9. Dotaciones existentes en el entorno.

En cuanto a las dotaciones existentes en el entorno del área de reforma interior nos encontramos con un gran número de ellas, tanto en sistemas de espacios libres, como es el Bulevar el Almonázar, educativas, donde encontramos cerca el CEIP “Maestro Antonio Rodríguez”, el Centro Público de Educación de personas adultas “Cerro Macareno” o el Centro de Educación Privado “San José”; así como sociales, como son el Centro Ocupacional Torrepavas, destinado para personas con discapacidad, o el Centro *Municipal de Información a la* Mujer.

También nos encontramos en los alrededores del área con dotaciones deportivas como el Polideportivo “Castañita”, el Pabellón municipal “Fernando Martín” o la piscina pública “San José”, así como otros Servicios de Interés Público y Social, como el Parque de Bomberos, las Oficinas del INEM, el Centro Joven “La Estación”, la Casa del Flamenco.

Como se puede comprobar, en el entorno más inmediato del ámbito de actuación del PERI no se aprecia déficit de dotaciones alguno, sino todo lo contrario, la población dispone de una amplia oferta dotacional, por lo que se podría decir que está hiperdotado.

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

1.10. Conclusiones.

En los apartados anteriores se ha esbozado cómo ha sido la evolución urbanística del área objeto del PERI y de su entorno, así como de la situación en la que se encuentra en la actualidad, de las infraestructuras de las que dispone, de las edificaciones que existen, etc…

Tras ese análisis de toda esa información se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Una vez que el arroyo del Almonázar fue soterrado y reconvertido en viario, tal y como se preveía en el PGOU de La Rinconada cuando se redactó, queda patente que una vez que ha desaparecido la división física que dividía esta zona del núcleo de San José, por lo que se hace necesario revertebrar ambos márgenes del arroyo y establecer nuevas vías de comunicación entre ambos.

Para poder llevar a cabo esta reestructuración ha sido necesaria una regeneración de la trama urbana, por lo que con la ejecución de la actual calle García Morato se consigue unir tanto la Avenida de San José, como la calle Carretera Bética, dos calles de mucho tránsito, con el reciente Bulevar el Almonázar, favoreciéndose la movilidad ciudadana y la integración de los márgenes del arroyo.

Se hace por tanto necesario culminar esta regeneración urbanística iniciada hace más de diez años con la consolidación del uso residencial en todo el entorno del arroyo Almonázar, siendo el último reducto de construcciones ligadas a otros usos diferentes, y por tanto necesario de transformación, el área del ARI/SJ1, de forma que se materialice la creación de una zona urbana adecuada a las nuevas funciones viarias y representativas del entorno urbano actual con el Bulevar el Almonázar.

- Se ha comprobado además que en lo que respecta a dotaciones no hay ningún déficit en el entorno, motivo por el cual el propio PGOU no prevé la implantación de dotaciones en el área, con la excepción de los correspondientes a los sistemas de espacios libres.

Actualmente por el entorno cercano, la mayoría a menos de 300 m, podemos encontrar una gran variedad de dotaciones y Servicios de Interés Público y Social como centros de educación, instalaciones deportivas, centros asistenciales, servicios de protección, etc que demuestran que todo el entorno está “hiperdotado” por lo que no sería necesario contemplar en la ordenación de este PERI una reserva de suelo para tal fin.

- El hecho de que tanto la actividad actual que se desarrolla en el área, como las edificaciones dónde se desarrollan, se hayan quedado anacrónicas, ha proliferado en la degradación de la zona, con las consecuencias de la mala imagen y abandono que ello genera.

Para poder regenerar la zona es necesario no sólo la implantación del uso residencial, sino que las viviendas que se construyan sean de calidad y adecuadas a la demanda actual que se requiere para una vivienda por parte de la sociedad. Se debe desde el PERI de favorecer además la construcción de un edificio que sea un referente arquitectónico, imagen y reflejo de la nueva ciudad en la que se ha estado transformando desde hace más de diez años todo el ámbito del arroyo del Almonázar, y que sea continuación de la Avenida de la Unión que conecta el núcleo de San José con La Rinconada.

- Gracias a la intervención realizada en el sector con la ejecución de la calle García Morato por parte del Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada cuando se realizaban las obras de encauzamiento y soterramiento del arroyo del Almonázar, en cuestión de infraestructuras el ámbito no presenta carencias algunas, sino todo lo contrario, ya que las instalaciones ejecutadas están previsiblemente dimensionadas para soportar las nuevas demandas de servicios que vayan a surgir con el desarrollo del área, siendo solamente necesario realizar actuaciones puntuales en ellas, principalmente para la ejecución de las acometidas.

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. Objetivos y criterios de la ordenación propuesta.

El desarrollo urbanístico de estos suelos tiene por objeto regeneración de la trama urbana, los usos, la parcelación y la edificación del área de reforma interior, de forma que se materialice la creación de una zona urbana adecuada a las nuevas funciones viarias y representativas del entorno urbano de con respecto del Bulevar el Almonázar, un vez que el arroyo del Almonázar ha sido soterrado y reconvertido en viario, tal y como preveía el PGOU de La Rinconada.

No debemos olvidar que esta actuación urbanística ya estaba prevista en el planeamiento general anterior (PGOU 2000), sin llegarse a materializar, por lo que fue recogido por el planeamiento actual. Aunque se contemplaba su desarrollo con una prioridad alta para dentro del primer sexenio, tras unos 13 años de vigencia del PGOU aún no se ha desarrollado, por lo que se propone con el presente Plan Especial modificar algunos de los criterios de ordenación propuestos por el PGOU, dentro de las determinaciones de ordenación pormenorizada, con el fin impulsar el desarrollo de este entorno degradado y hacer más viable su desarrollo.

Criterios de la Ordenación:

- Cumplimiento de los criterios y directrices de ordenación estructural del área de reforma interior establecida por el PGOU, así como la legislación urbanística de aplicación.
- Conservación de usos pormenorizados, tipologías edificatorias, y edificabilidades máximas asignadas al ámbito.
- Regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias mediante ordenanzas propias.
- Delimitación de dos Unidades de Ejecución para la gestión de los suelos objeto de desarrollo.
- Ordenación de los usos lucrativos y sistemas de espacios libre propuestos por el PGOU, con correspondencia y proporcionalidad entre las unidades de ejecución, procurando la coherencia, funcionalidad y accesibilidad a las mismas.
- Integración de la red viaria y de las redes de infraestructuras ya ejecutadas en el área de reforma interior, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas por las diferentes Administraciones y Compañías Suministradoras.

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

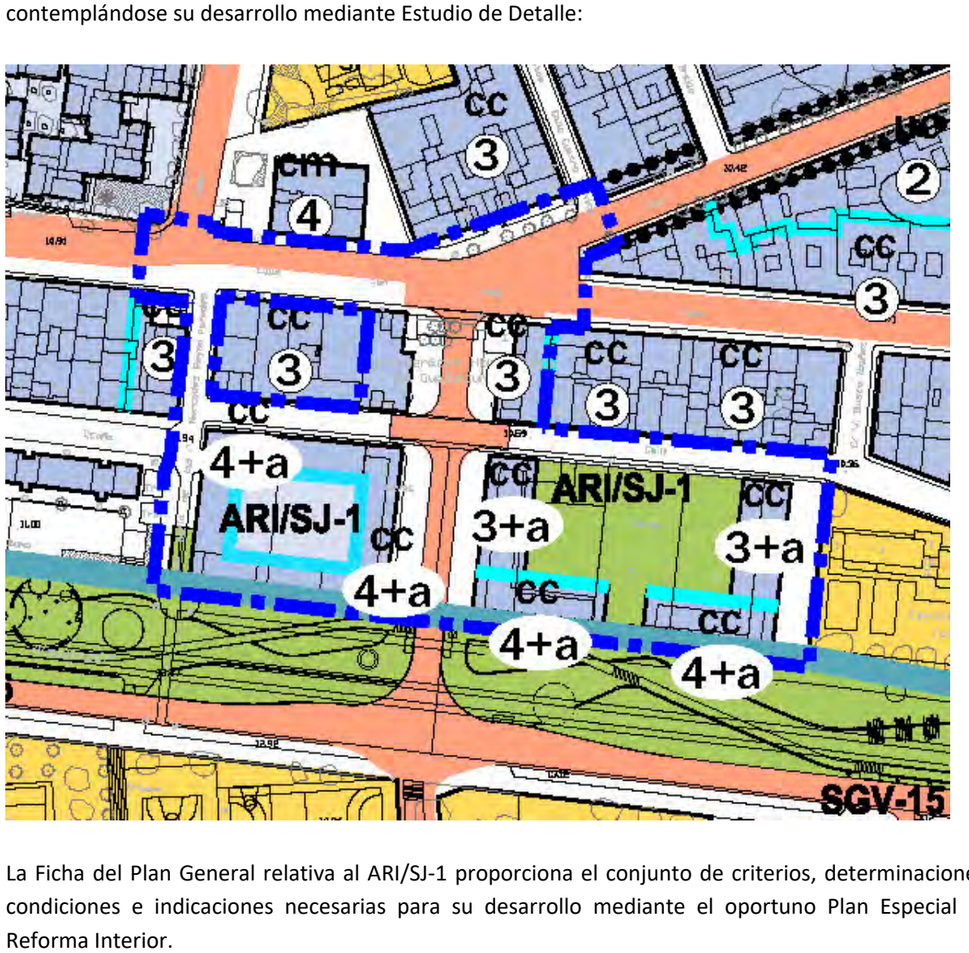
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

2.2. Descripción y justificación de la Propuesta de Ordenación.

La ordenación propuesta la consideramos como el desarrollo natural de la ordenación recogida por el PGOU, perfilándose un poco aquellos aspectos que entendemos que estaban frenando el desarrollo del área de reforma interior, así como incorporando las obra ya ejecutadas por parte del Ayuntamiento de La Rinconada, con cargo a la futura Junta de Compensación.

La imagen siguiente muestra la ordenación pormenoriza del ámbito por el PGOU vigente, contemplándose su desarrollo mediante Estudio de Detalle:



La Ficha del Plan General relativa al ARI/SJ-1 proporciona el conjunto de criterios, determinaciones, condiciones e indicaciones necesarias para su desarrollo mediante el oportuno Plan Especial de Reforma Interior.

En cuanto a los objetivos se establece la ficha del área de reforma interior fijan los siguientes:

- Conexión viaria entre la Avenida de San José y la nueva Avenida sobre el soterramiento del arroyo Almonázar.
- Sustitución de los usos industriales existentes.
- Mejora del paisaje y de la imagen urbana de la nueva Avenida.
- Creación de espacios libres públicos.

Aunque la Ficha es ya de por sí suficientemente sintética, con el propósito de condensar aún más su contenido, facilitando al tiempo una lectura analítica del mismo, ésta se desglosan más detenidamente a continuación:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ACTUALES

Los parámetros que la ficha proporciona respecto a la Ordenación Estructural, todos ellos vinculantes -en tanto determinaciones con alcance normativo-, pueden ser englobados en dos grupos de distinto carácter, aunque estrechamente vinculados entre sí:

i) Los relativos la clasificación del suelo, clasificándolo como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
ii) Los de carácter físico que enmarcan y condicionan la ordenación estructural, considerándose la superficie del ámbito del área de reforma interior de 12.390 m^2.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA ACTUALES

Entre los parámetros y demás condiciones establecidos en este apartado de la Ficha Urbanística, cabe destacar principalmente los siguientes:

- Establece un aprovechamiento medio al área de reforma interior de 1,0654, por lo que se obtiene un aprovechamiento objetivo de 13.200 u.a.
- Fija un número total de viviendas de 100, en tipología de plurifamiliar, conforme las ordenanzas de Colectiva Manzana Cerrada (CC).
- En cuanto a dotaciones establece solamente la necesidad de incorporar como espacios libres una superficie mínima de suelo de 1.500m^2.

Tal y como se ha comentado anteriormente, y sin perder de vista los objetivos establecidos por el PGOU para el área de reforma interior, la ordenación que se establece con el presente Plan se entiende como una progresión natural de la ordenación recogida por el PGOU, para adaptarse a la demanda y a la situación urbana y social actual del entorno, por lo que se modifican algunas de las determinaciones de carácter potestativo, las cuales detallamos a continuación.

ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDAS POR EL P.E.R.I. DURANTE EL TRAMITE DE APROBACIÓN.

Inicialmente, en los documentos tramitados que fueron objeto de aprobación inicial y de aprobación provisional, se planteaba dentro de las potestades de ordenación pormenorizada que le corresponde a los instrumentos de planeamiento de desarrollo, la asignación de una nueva densidad edificatoria, sin incremento del aprovechamiento ni de la edificabilidad asignada al área de reforma interior por el PGOU, tal y como se establece en la D.T.2ª de la Ley 2/2012: "*hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto un* ***aumento o disminución de la densidad de menos del veinte por ciento no conllevará la alteración de la ordenación estructural*** *de dicho Plan General*, por lo que el establecimiento del número de viviendas máximo dentro de la horquilla de ±20%, debe considerarse como **ordenación pormenorizada potestativa** propia de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
En base a esta citada Disposición Transitorio se fijaba un máximo de 120 viviendas para el ámbito del PERI.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Por otro lado, siguiendo las directrices fijadas por el PGOU, se preveía una reserva de suelo para sistemas de espacios libres de 1.545,86 m^2.

Tal y como se establece el artículo 32 de la LOUA, durante la tramitación de los documentos se recabaron los preceptivos informes sectoriales, siendo todos ellos favorables; así como el preceptivo informe previo a la aprobación definitiva de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En este último informe se hace la consideración que se muestra a continuación:

> *"La ordenación propuesta establece una diferente zonificación de los espacios libres, por lo que conforme al artículo 36.2c)2ª regla de la LOUA, "las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación de espacios libres requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía."*

Aun entendiéndose, que no se establece nueva zonificación de espacios libres puesto que el PGOU no ordena el suelo sino que somete dicha ordenación a un planeamiento de desarrollo, tras la apreciación expuesta en el informe de la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, el 17 de febrero de 2021 se da entrada en el Consejo Consultivo de Andalucía solicitud de dictamen al citado órgano sobre el expediente de aprobación del Plan Especial de Reforma Interior del ARI SJ-1 "Almonazar Residencial", que comprenden los suelos clasificados como suelo *Urbano No Consolidado* ARI/SJ-1 "Almonazar Residencial 1" del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada.

Con fecha de 25 de marzo de 2021, este órgano **dictamina desfavorablemente** el expediente tramitado por el Ayuntamiento de La Rinconada, relativo a la aprobación del PERI ARI/SJ-1, argumentando lo siguiente:

1. *Que el PERI ARI/SJ-1 incumple el estándar mínimo contenido en el artículo 17 de la LOUA para suelo con uso residencial, el cual requiere de 18 m² de espacios libres por cada 100 m² de techo residencial, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector.*

2. *Que al considerar que hay un aumento de población por el incremento en 20 viviendas más de las contempladas por el PGOU, el PERI ARI/SJ-1 incumple el artículo 36.2.a.5º de la LOUA donde establece que "Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurran las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a)".*

Tras el Dictamen desfavorable del Consejo Consultivo de Andalucía, no es posible efectuar la aprobación definitiva del PERI ARI/SJ-1, al tener dicho documento carácter de preceptivo y vinculante, hasta que no se proceda a rectificar el documento en los términos reseñados, y el Consejo Consultivo de Andalucía dictamine favorablemente.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA RECTIFICADAS

Para dar cumplimiento a las observaciones expuestas por el Consejo Consultivo de Andalucía, se hace necesario modificar algunos de los parámetros y condiciones, correspondientes a determinaciones de ordenación pormenorizada, respecto de los que establece el PGOU.

El artículo 17 de la *ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía* establece en su apartado 1, que *en suelo con uso característico residencial, las reservas de dotaciones deben cumplir con los estándares de entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines*.

En base a este artículo, sería necesario establecer una reserva de suelo de 2.376 m^2 con destino como sistema de espacios libres (SEL), lo que supone un incremento del 58,4% más de lo previsto por el PGOU para el ámbito.

Dada la escasa entidad que tiene el ámbito objeto del *PERI ARI/SJ-1*, solamente 12.300 m^2 de superficie, altamente consolidado en su entorno y con unos viarios muy definidos, todo ese incremento de superficie para SEL debe realizarse a costa de reducir la superficie de las parcelas netas resultantes, por lo que ésta se vería reducida a unos 3.989 m^2, lo que implicaría una repercusión por vivienda de 33,24 m^2/viv, lo que hace completamente inviable el modelo que la ordenación pormenorizada prevé.

Para cumplir con este requisito normativo, y mantener el modelo ciudad que prevé el PGOU (viviendas plurifamiliares en altura, conformando fachada hacia el Bulevar del Almonázar), se propone con el presente documento, una reducción del aprovechamiento lucrativo del ámbito a 11.100 U.A.s, (en lugar de las 13.200 U.A.s previstas) por lo que la edificabilidad máxima del ámbito descendería a 11.100 m^2 de techo de uso residencial, así como mantener el número máximo de 100 viviendas que se prevé el PGOU.

Con este nuevo parámetro, la reserva de superficie mínima de suelo destinado a parques y jardines (18 m^2/100m^{2t}res) que debe contemplarse como mínimo en la ordenación del ámbito desciende a 1.998 m^2, lo que supone un incremento del 33,2% respecto de lo previsto por el PGOU para el ámbito.

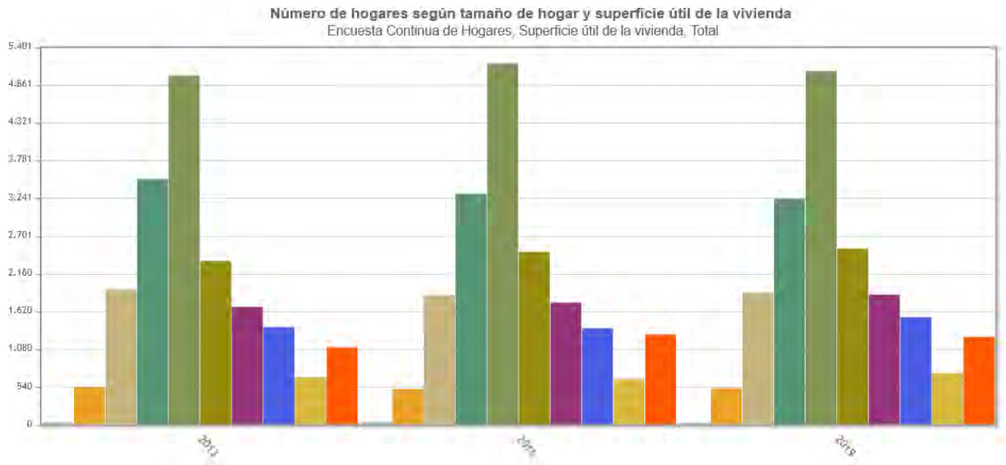
Con estos parámetros, se obtiene una edificabilidad por vivienda de 111 m^2 de techo, lo que equivaldría a unos 88 m^2 útiles, lo cual se ajusta al tipo de vivienda que se lleva construyendo y que es más demandada por la sociedad española durante ésta última década, posibilitándose por tanto unas viviendas mucho más ajustadas y adecuadas.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado DigitalMente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Según la información recogida por el Instituto Nacional de Estadística, en la última década la superficie útil de la mayoría de las viviendas existentes en España oscilan entre los 76 y los 90 m^2, por lo que las viviendas resultantes de la ordenación quedarían dentro de este rango:



Si analizamos la repercusión de suelo de parcela lucrativa por vivienda, tenemos que incrementando los suelos de sistemas de espacios libres respecto de lo previsto un 33,2 %, la superficie lucrativa resultante sería de 4.500 m2, lo que supone una repercusión de suelo de 45 m^2/viv., siendo este valor mucho más lógico para el tipo de vivienda que se persigue.

Se propone por tanto una ampliación de los sistemas de espacios libres, estableciéndose una nueva banda de suelo destinado a este fin paralela a la calle 3 de abril Ayuntamientos Democráticos, con lo que se alcanzaría una superficie total de 2.004 m^2, superior al mínimo de 1.998 m^2, cumpliéndose así con lo estipulado en el artículo 17.1 de la LOUA y con lo señalado por el Consejo Consultivo de Andalucía.

En cuanto al resto de dotaciones que establece el artículo 17 de la LOUA, en el apartado 2 de este mismo artículo se establece que *el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior* ***podrá eximirse parcialmente*** *en la ordenación de concretos sectores de* ***suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente.***

Tal y como se ha comentado anteriormente, dada la escasa entidad que tiene el ámbito objeto del *PERI ARI/SJ-1* y dado el abundante número de dotaciones de su entorno más próximo, según se señala en el apartado 1.9 del presente documento, hace que la reservas de suelos para dotaciones sea innecesaria. A su vez, dotar a este suelo de nuevas dotaciones sería incompatible con una ordenación coherente y haría inviable la materialización del aprovechamiento en unas parcelas resultantes tan reducidas, motivos por los cuales que queda eximido conforme a lo establecido por la LOUA en su artículo 17.2.

Por otro lado, al mantenerse las 100 vivienda previstas, y al no existir aumento alguno del aprovechamiento lucrativo, sino todo lo contrario, y al no encontrarnos con un incremento de población respecto de lo contemplado por el PGOU, no sería necesario contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, tal y como se establece el artículo 36.2.a).2ª de la LOUA.

Con estas rectificaciones señaladas, se mantiene el modelo de ciudad propuesto desde el PGOU, así como por el PERI desde el inicio de su tramitación, y se subsanan las observaciones puestas de manifiesto por el Consejo Consultivo de Andalucía.

MOVILIDAD Y SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

En línea con el PGOU, pero a la escala local del ámbito, la nueva ordenación propuesta por el presente Plan Especial pretende que los sistemas de espacios libres se incorporen al circuito peatonal y ciclista ya ejecutados, conforme a las directrices del PGOU, y que además posibilite la relación entre los espacios libres locales y generales, integrándose con la red de espacios libres existente en el Bulevar el Almonázar y mejorando el paisaje urbano en este entorno.

Para conseguir los objetivos señalados inicialmente, se ubican la mayoría de los suelos destinados a sistemas de espacios libres locales en dos franjas paralelas al viario de conexión entre el Bulevar el Almonázar y la Avenida de San José, buscando su integración con los espacios libres ejecutados en el Bulevar el Almonázar, ampliando el espacio visual del viario, y favoreciendo la conexión, tanto espacial como de movilidad peatonal y ciclista, entre la Avenida de San José y el Bulevar el Almonázar, así como unas pequeñas franjas paralelas a la calle 3 de abril Ayuntamientos Democráticos, con el fin de separar aún más la edificación en altura prevista respecto de las construcciones de menor altura ya existentes.

Como consecuencia, toda la edificabilidad residencial se concentra en dos grandes parcelas que conformarán las fachadas hacia el Bulevar el Almonázar y hacia el nuevo viario de conexión.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

Por otro lado, al redactan unas ordenanzas específicas que regulen las condiciones de edificación para el ámbito, en vez de que las edificaciones se rijan bajo las ordenanzas de COLECTIVA MANZANA CERRADA de las Normas Urbanísticas del PGOU de La Rinconada, ya que éstas están pensadas por el PGOU para tipologías de plurifamiliares entre medianeras de desarrollos de los años 70, tal y como se recoge en el art. 14.2.71 de las Normas Urbanísticas, lo cual limita mucho las posibilidades de diseño y de construcción de las posibles edificaciones que pudieran plantearse debido a sus restricciones de altura, los vuelos, cuerpos salientes, tratamiento de fachadas, etc…

Estas limitaciones tienen sentido en tanto en cuanto que están pensadas para edificios plurifamiliares ubicados en zonas consolidadas, con calles más o menos estrechas; pero no tienen mucho sentido para el caso del ámbito del área de reforma interior ARI/SJ-1, donde las dos parcelas residenciales resultantes presentan fachada al Bulevar el Almonázar, de unos 40 m de anchura media, siendo unas de las avenidas actualmente más transitadas del núcleo de San José.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Además, con la inclusión de las dos bandas de sistemas de espacios libres en la calle de conexión entre el Bulevar el Almonázar y la Avenida de San José, se consigue de igual manera una separación mínima entre las alineaciones del nuevo viario de unos 40 m, por lo que las fachadas hacia ese viario estarían en las mismas circunstancias que las del Bulevar el Almonázar.

Es por ello que se busca con las ordenanzas promover el desarrollo de edificaciones más compactas, liberando espacio de parcela, que conformen fachada hacia el Bulevar el Almonázar y hacia la calle de conexión con la Avenida San José, permitiendo una mayor altura del edificio (hasta PB+5) que la recogida actualmente en el planeamiento, así como unos vuelos y cuerpos salientes mayores, entre otras cosas, posibilitando el diseño de un edificio más contemporáneo, con una imagen singular que potencie y ponga en valor el Bulevar el Almonázar.
Se permitiría además una tipología de vivienda con más desahogo espacial, ofreciéndose un producto mucho más atractivo para su comercialización. Todos somos conscientes cómo actualmente se valora positivamente por parte de la población la posibilidad de tener viviendas con terrazas y espacios abiertos para el desarrollo de algunas actividades debido al confinamiento obligatorio al que se han visto forzados los ciudadanos por causa de la alerta sanitaria del COVID-19.

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
Puesto que el ámbito del área de reforma interior está integrado por suelos con una diversidad de propietarios, se delimitan dos Unidades de Ejecución, para su desarrollo mediante el sistema de compensación, con el fin de facilitar el desarrollo del ámbito.

La versatilidad que ofrece la delimitación de dos Unidades de Ejecución permite que el desarrollo del área se pueda llevar a cabo mediante varias posibilidades.

La primera y más deseable sería mediante el acuerdo de todos los propietarios para el desarrollo de las dos Unidades de Ejecución al unísono, realizándose un único proyecto de reparcelación y un único proyecto de urbanización.

En caso de que esto no fuera posible, se posibilita el desarrollo de las Unidades de Ejecución por independiente, para lo que bastaría simplemente con el acuerdo de los propietarios que integran cada una de las Unidades de Ejecución, o de la intención de su desarrollo por parte el propietario mayoritario de los terrenos que integran cada una de dichas Unidades.

Los parámetros de cada unidad de ejecución se han asignado en proporción a la superficie lucrativa de cada una de ellas, así como al número de viviendas máximo materializable en ellas (70/30), de forma que no haya una descompensación de los beneficios y las cargas.

2.3. Determinaciones de la nueva Ordenación.

Se procede a continuación a sintetizar las distintas determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado que se establecen con el presente Plan Especial de Reforma Interior ARI/SJ-1.

2.3.1. Uso y tipología edificatoria.
Se mantiene el uso global asignado al área de reforma interior por el PGOU como **residencial** en régimen de vivienda libre, con tipología de plurifamiliar (vivienda colectiva), con una densidad máxima de **81,31 viv/ha,** lo que fija un número máximo de viviendas en 100.

Ésta se materializa en dos manzanas, M1 y M2, cuya designación de edificabilidad y número de viviendas máximas permitidas se realiza intentando mantener la proporción en cuanto a su superficie, y en base a un estudio de máximo aprovechamiento de las manzanas, conforme a su superficie y a la longitud total de fachada de cada una, concluyéndose que reparto óptimo es el siguiente:

EDIFICABILIDAD, USOS Y NÚMERO DE VIVIENDAS					
USO	**MANZANA**	**SUPERFICIE (m2)**	**COEF. EDIFIC. (m2t/m2s)**	**SUPERFICIE EDIFICABLE (m2t)**	**Nº VIV.**
Residencial Plurifamiliar	M1	1.351,02	2,3464	3.170,00	**29**
	M2	3.149,19	2,5181	7.930,00	**71**
TOTAL		**4.500,21**		**11.100**	**100**

2.3.2. Reserva de suelo Dotacional.
Tal y como se ha mostrado en el punto 1.9 de la memoria informativa del presente documento, actualmente por el entorno cercano, y la mayoría a menos de 300m, podemos encontrar una gran variedad de dotaciones y Servicios de Interés Público y Social como centros de educación, instalaciones deportivas, centros asistenciales, servicios de protección, etc. que demuestran que todo el entorno está "hiperdotado" por lo que no considera necesario contemplar en la ordenación una reserva de suelo para tal fin.

En la misma línea se recoge en el PGOU, ya que para las Áreas de Reforma Interior, en lo que respecta a las reservas para dotaciones se refiere, el planeamiento general previó aquellas que eran compatibles con la consolidación de los suelos y con la viabilidad de su gestión posterior, contemplándose para el ámbito del ARI/SJ-1 solamente la reserva mínima de 1.500 m^2 de suelo para sistema de espacios libres.

En el presente Plan Especial de Reforma Interior no sólo se mantiene dicha reserva mínima de suelo para espacios libres, sino que se aumenta para dar cumplimiento al mínimo fijado en el artículo 17.1 de la LOUA, llegando a alcanzar el **16,18 %** del ámbito de actuación.

CALIFICACIÓN		
USO	**SUPERFICIE (m2)**	**% SUELO**
RESIDENCIAL	4.500,21	36,32
ESPACIOS LIBRES - DOTACIONAL	2.004,48	16,18
VIARIO	5.885,31	47,50
TOTAL	**12.390,00**	**100,00**

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

2.3.3. Delimitación de Unidades de Ejecución.

Se establecen para el total del ámbito del área de reforma interior de dos unidades de ejecución, repartiéndose de forma equitativa tanto las cargas como los beneficios conforme a la superficie de cada unidad de ejecución.

La mayor de las unidades de ejecución es la UE-1, con una superficie de 9.857,79 m^2, lo que supone un 79,56 % del total del ámbito, quedando la unidad de ejecución UE-2 con una superficie de 2.532,21m^2 (20,44 % del total).

La UE-1 está comprendida por la parte norte del ámbito, desde la calle 3 de abril Ayuntamientos Democráticos hasta la avenida San José, y la zona más oriental del mismo, desde las parceles pertenecientes al viario de conexión hasta la linde este. El resto del ámbito se corresponde con la UE-2.

La adscripción de las distintas parcelas se realizará en el correspondiente proyecto de reparcelación, no obstante se muestra a continuación una propuesta, no vinculante, de adscripción de las mismas en base a la ubicación actual de cada una de las parcelas, tal y como establece la LOUA, y en base a la propiedad de cada una de ellas, de modo que se materialice en una misma parcela el máximo aprovechamiento que corresponda a un mismo propietario, ejerciéndose el trasvase de excedentes de aprovechamiento de una unidad de ejecución a otra, cuando así sea necesario.

En base a estas premisas, se muestra en el lateral unos cuadros resumen de asignación de parcelas a su respectiva Unidad de Ejecución:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. U.E.-1 DEL PERI ARI/SJ-1				
Nº	PROPIETARIO	Nº FINCA REGISTRAL APORTADA	SUPERFICIE FINCA APORTADA	UAs ASIGNADAS
3	Parcelas con opción de compra materializada por parte de Desarrollos Garcer, S.L.	2.548	874,77 m²	1.100,90
4		2.549	879,43 m²	1.106,89
5		2.544	884,03 m²	1.112,88
6		2.543	864,15 m²	1.087,91
7		2.545	860,80 m²	1.081,92
8		2.546	714,80 m²	899,10
12		27.455	156,10 m²	196,80
10% CESION	CESIÓN OBLIGATORIA			793,00
	TOTAL		**9.857,79 m²**	**7.379,40**

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. U.E.-2 DEL PERI ARI/SJ-1				
Nº	PROPIETARIO	Nº FINCA REGISTRAL APORTADA	SUPERFICIE FINCA APORTADA	UAs ASIGNADAS
1	Opcion compra Desarrollos Garcer,	2.542	805,73 m²	1.013,98
2	Casas Rurales La Potrilla S.L.	2.547	884,98 m²	1.113,88
9	Ayto Rinconada	27.466	328,45 m²	413,59
10		27.609	412,30 m²	518,48
11		27.467	272,84 m²	343,66
10% CESION	CESIÓN OBLIGATORIA			317,00
	TOTAL		**2.704,30 m²**	**3.720,60**

El exceso de aprovechamiento de la UE-2 se traspasaría de la finca 2.542 a la UE-1 para su materialización.

En cuanto al reparto, tanto de beneficios como cargas, para cada unidad de ejecución se realiza en una proporción aproximada de 70/30, tal y como se muestra en el cuadro siguiente:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL	USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2t)	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	% U.A.	Nº VIV.	% Viv.
U.E.-1	**9.857,79 m²**	Residencial Plurifamiliar	M2	3.149,19 m²s	7.930 m²t	7.930 U.A.	71,44%	71	71,00%
		Sistema de espacios libres	SEL-1	447,65 m²s					
		Sistema de espacios libres	SEL-2	587,07 m²s					
		Sistema de espacios libres	SEL-3	316,01 m²s					
		Sistema de espacios libres	SEL-4	325,73 m²s					
		Viario		5.032,14 m²s					
TOTAL U.E.-1				**9.857,79 m²s**	**7.930 m²t**	**7.930 U.A.**		**71**	
U.E.-2	**2.532,21 m²**	Residencial Plurifamiliar	M1	1.351,02 m²s	3.170 m²t	3.170 U.A.	28,56%	29	29,00%
		Sistema de espacios libres	SEL-1	328,02 m²s					
		Viario		853,17 m²s					
TOTAL U.E.-2				**2.532,21 m²s**	**3.170 m²t**	**3.170 U.A.**		**29**	
TOTAL DEL ÁMBITO ARI/SJ-1				**12.390,00 m²s**	**11.100 m²t**	**11.100 U.A.**		**100**	

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B2285F91D0B66BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

2.4. Cuantificación de la Propuesta.

Superficie Total del Área de reforma interior:	**12.390,00 M2**
Superficie de Espacios Libres Públicos:	**2.004,48 M2**
Superficie de Viario:	**5.885,31 M2**
Superficie Total de Cesión al Dominio Público Municipal:	**7.889,79 M2**
Superficie de Parcelas Privativas:	**4.500,21 M2**
Superficie de Parcelas para Residencial Plurifamiliar (RP):	4.500,21 M2
Edificabilidad Total de Parcelas Privativas:	**11.100 M2t**
Edificabilidad de Parcelas para Residencial Plurifamiliar (RP):	11.100 M2t
Número Total de Viviendas	**100 Viv**

2.5. Cumplimiento de la Normativa sectorial:

LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

También se tiene en consideración al redactar el presente documento las estipulaciones de la **Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental**, concretamente Artículo 40 Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en su apartado 4 donde se especifica que "No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

… b) Planes parciales y Planes especiales que desarrollen determinaciones de instrumentos de planeamiento general que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica."

No se considera necesario el sometimiento del presente PERI a evaluación ambiental estratégica, puesto que conforme al citado artículo anterior, el presente documento desarrolla determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento general del municipio de La Rinconada, el cual fue sometido a evaluación ambiental durante el trámite para su aprobación, y que posteriormente con motivo de su revisión parcial para su adaptación a los objetivos y determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) fue sometido de nuevo a un trámite de evaluación ambiental.

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Otra normativa sectorial a tener en consideración en la presente memoria justificativa es el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas establecidas por el **Decreto 548/1972 de Servidumbres Aeronáuticas** y el Real Decreto 764/2017 de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, por lo que es necesario obtener por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) resolución favorable al desarrollo urbanístico objeto del presente documento, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 548/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, y tal y como se especifica desde el 7.28 al 7.31, del Título VII, Capítulo V, Sección 1ª Delimitación y Protección del Dominio Público Aeroportuario, de las normas urbanísticas del PGOU de La Rinconada, al hallarse la parcela dentro de las zona afectada por servidumbre aeronáuticas.

Hay que destacar que el ámbito objeto del Plan Parcial de Ordenación al que se refiere el presente documento se encuentra fuera de la Zona de Servicio Aeroportuaria y de la Zona de Afecciones Acústicas.

Tal y como se indica en el plano O-03 Servidumbres Aeroportuarias, el ámbito está afectado por las siguientes servidumbres, de manera que ningún obstáculo podrá sobrepasar en altura:

- Servidumbre de aeródromo y radioeléctricas (RADAR LEJU, elevación 23 m, plano con pendiente al 2%), para una altitud de 123 metros. Zona delimitación de alturas según capítulo II, artículos 11 y siguientes del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.
- Servidumbre de operación de aeronaves, concretamente por la superficie de limitación de Radar de vigilancia primario o secundario y por el límite de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 09, altitud de 238 m, según el plano definido por el artículo 21 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Servidumbre de aeródromo y radioeléctricas

Servidumbre de operación de aeronaves

Tal y como se indicado anteriormente, el ámbito tiene limitación de alturas de forma que no se puede sobrepasar las alturas definidas por los planos límites anteriormente indicados.

La limitación más desfavorable viene definida por la Servidumbre de aeródromo y radioeléctricas, en la cual se limita la altura de todo objeto que sobrepase los 120 metros de altitud.

Tal y como se puede observar tanto en el plano O-1, como en las ordenanzas, se limitan las alturas de las edificaciones a un máximo de PB+5, pudiendo llegar a una altura máxima de 21,50 metros.

Puesto que la altitud de la zona está comprendida entre 17 y 18 m.s.n.m., al sumarle los 21,50 metros obtendríamos una **altura máxima de 39,50 m.s.n.m.** quedando este valor muy por debajo del límite de los 120 m.

De igual modo, el desarrollo urbanístico del ámbito de reforma interior ARI/SJ-1, así como por sus usos permitidos, no se contemplan la instalación de emisor radioeléctrico o dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas alguno, así como tampoco se prevén emisiones de humos, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operen en el Aeropuerto de Sevilla, una vez que se ponga en carga el suelo del ámbito del Plan Parcial.

No se contemplan tampoco la instalación de fuentes de luz artificial alguna que puedan molestar a las tripulaciones de aeronaves para el normal desarrollo de la actividad.

En cuanto a las afecciones acústicas, el ámbito del Área de Reforma Interior ARI/SJ-1 no se encuentra afectado por la huella sonora de la actividad aeroportuaria.

Por lo tanto, en base a lo anterior, se puede concluir que se cumplen con todas las servidumbres aeronáuticas establecidas por el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. RD 849/1986

En cuanto al cumplimiento con el "Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el **Reglamento del Dominio Público Hidráulico** aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales", el cual incorpora el artículo 126 ter, apartado 7 en el "Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas", en el que literalmente se señala que "Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue."

Es por ello que se introducen Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenibles (SUDS) en los espacios libres de dominio y uso público, con el objetivo de favorecer el ciclo completo del agua y optimizar la gestión de las aguas de escorrentía, tal y como se recogen también en las disposiciones del **Real**

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

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como en el **Decreto 109/2015**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, y la Planificación Hidrológica.

Las principales acciones que se proponen consistirán en la implantación en las Zonas Verdes de áreas de bajo relieve con pozo drenante de gravas, para favorecer la permeabilidad del ámbito mediante sistemas constructivos SUDS.

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS. RDL 1/2001

Por último, el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, establece que los Organismos de Cuenca emitirán informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre o policía.

En ese sentido, las obras realizadas de soterramiento y encauzamiento del Arroyo Almonázar, se considera que no existe riesgo de inundabilidad para un periodo de retorno de 500 años.

De hecho se especifica en el mismo PGOU, que "La Dirección General de Obras Hidráulicas de la Junta de Andalucía elaboró en el año 2.002 el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos, publicado en B.O.J.A., Decreto 189/2002. Dicho Plan se formuló con el objeto de mejorar las condiciones de seguridad de las poblaciones y bienes económicos frente a los riesgos de avenidas e inundaciones. El Anexo IV de dicho Plan presenta el inventario de puntos de riesgo, entendiendo por éstos la zona de terreno que se ve cubierta por las aguas durante las avenidas o los periodos de lluvias intensas, clasificando dichos ámbitos de mayor a menor gravedad en A, B, C y D. Consultado el Plan y el inventario, ninguno de los cauces que recorren el municipio de La Rinconada aparece recogido en dichos documentos."

Como se recoge en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), tras la aprobación inicial del presente PERI ARI/SJ-1, la Oficina de Planificación Hidrológica (OPH) de la CHG emite informe de disponibilidad de recursos hídricos, con fecha 19 de enero de 2021, en sentido **favorable.**

En ese mismo sentido se expresa el informe de la CHG en cuanto al Dominio Público Hidráulico (DPH) y en cuanto a la inundabilidad de los terrenos, concluyendo que éstos **no serán inundables** hasta una avenida correspondiente a 500 años de periodo de retorno.

Por último, en cuanto a saneamiento y depuración, el informe de CHG destaca que las aguas residuales del ámbito del PERI serán tratadas finalmente en la EDAR San Jerónimo, EDAR que, según informa el Área de Calidad de Aguas de la CHG, *presenta incumplimientos en el parámetro nitrógeno total, teniéndose prevista la parada definitiva de la EDAR San Jerónimo y el trasvase de las aguas residuales a la cuenca de la EDAR Copero.* Por este motivo, el informe emitido por la CHG acerca de la aprobación inicial del PERI ARI/SJ-1 es en sentido **FAVORABLE CONDICIONADO**, *reiterando la obligación de cumplir con el condicionado de la autorización de vertido a dominio público hidráulico.*

Puesto que actualmente la EDAR de San Jerónimo trata las aguas residuales urbanas procedentes de *la zona norte y Cartuja del núcleo urbano de Sevilla, Pino Montano, La Rinconada, San José de la Rinconada y Alcalá del Río*, será la empresa suministradora que se encarga de la gestión de las aguas residuales quien deberá solicitar la autorización de vertido a dominio público hidráulico, previo a la parada de la EDAR de San Jerónimo y al trasvase a la cuenca de la EDAR Copero.

Actualmente, el presente PERI ARI/SJ-1 dispone de informe favorable de la empresa suministradora (EMASESA), acerca de la gestión de las aguas residuales que se generen tras la transformación urbanística del ámbito del PERI, tal y como se puede comprobar en el apartado 6.1 de presente documento.

No obstante, y previo a las obras de edificación en las que se materialicen los aprovechamientos urbanísticos del ámbito, será obligatorio obtener, por parte del promotor de las mismas, informe favorable de la empresa suministradora gestora de las aguas residuales, para su conexión a la red general de saneamiento.

LEY 16/2001, DE 23 DE DICIEMBRE, DE SALUD PÚBLICA DE ANDALUCÍA. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD.

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

Según el art. 11 del Decreto establece que "Se considerará que un instrumento de planeamiento de desarrollo afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas cuando ordene pormenorizadamente áreas o sectores incluidos, total o parcialmente, en las zonas que a tal efecto se determinen mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de salud".

La Orden de 13 de junio de 2016, por la que se determinan las áreas urbanas socialmente desfavorecidas de Andalucía, a los efectos del procedimiento de evaluación de impacto en salud, determina en su Anexo I las áreas urbanas socialmente desfavorecidas, no estando incluido en él, el término municipal de La Rinconada, por lo que el presente Plan Parcial de Ordenación Urbanística no es objeto de Evaluación del Impacto en la Salud.

LEY DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA 8/2001

Respecto a la **Ley de Carreteras de Andalucía 8/2001** (LCA) según art.56: *la zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.*

Igualmente, en el apartado 6 del citado artículo de la 8/2001, se señala que, "*en los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación",* especificando que "*Cuando las extensiones que se propongan*

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B66BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente Ley, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial."

Conforme al artículo 9 de la Ley 8/2001, el tramo de la carretera A-8001 que discurre por el ámbito tiene la consideración de travesía, al estar ambos márgenes con edificaciones consolidadas en toda su longitud. Es por ello que en la reordenación propuesta para el ámbito se establece la continuidad de la alineación existente en la actualidad con respecto de la carretera A-8001, siempre que el informe vinculante que se deba emitir por la Administración titular de la carretera conforme al art.35 de la Ley 8/2001 no se exprese en desacuerdo.

En este sentido, se ha emitido informe al respecto por el Servicio de Carreteras, de la Delegación Territorial en Sevilla, de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio, tras la aprobación inicial del presente PERI ARI/SJ-1.

El informe recuerda que en zona de dominio público adyacente se atenderá especialmente a lo indicado en el Artículo 63.3 de la LCA:

> *"En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación".*

Por otro lado destaca que, tal y como prescribe el artículo 62.3 de la L.C.A.: "Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los **tramos urbanos**, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera."

El informe del Servicio de Carreteras también pone de manifiesto que se deben de incluir dentro de las normar urbanísticas del PERI, una indicación respecto de las afecciones acústicas que señala la LCA, modificándose las ordenanzas del presente documento en ese sentido.

2.6. Propuesta de Infraestructuras.

Se respeta, en el contenido de la presente propuesta, a tenor de los artículos 13.3.d de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y 53 del Reglamento de Planeamiento, en relación con las infraestructuras urbanas.

Para cada infraestructura se define el esquema básico de funcionamiento de las redes propuestas y las características técnicas principales de cada uno de los servicios. Por otra parte se describen las conexiones y afecciones a la red existente.

2.6.1. Estructura y dimensiones de la red viaria y aparcamientos.

JUSTIFICACIÓN DEL DIMENSIONAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA VIARIA.

Puesto que en la actualidad el nuevo viario que estaba previsto ejecutarse por el PGOU de La Rinconada ya está ejecutado, no se contempla en la ordenación del presente PERI la ejecución de viario nuevo alguno, por lo que para mantener la continuidad de las calles y de las fachadas existentes, integrándose el área de reforma interior con el entorno preexistente, se mantienen tanto éste como el viario correspondiente a la calle 3 de abril Ayuntamientos Democráticos invariables.

No obstante se comprobará que sus dimensiones sean conforme a las normas urbanísticas de urbanización del PGOU, teniendo en cuenta la salvedad recogida en el artículo 12.2.5., donde se señala que "*Para el viario de urbanizaciones preexistentes en suelo urbano no consolidado podrán justificarse dimensiones mínimas inferiores a las expresadas en los apartados anteriores"*, y en el artículo 12.2.6, donde se señala que "*excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas…"*

Conforme a la importancia del tránsito rodado que tiene el viario ejecutado, éste se corresponde, de entre las categorías de viario que establece el PGOU en su artículo 12, como viario urbano secundario, mientras que el viario de la calle 3 de abril Ayuntamientos Democráticos se encuadra más en la categoría de viario urbano local.

Las normas de urbanización desarrolladas en el artículo 12 de las normas urbanísticas del PGOU establecen como dimensión mínima entre alineaciones de 18 metros, para los viarios urbanos secundarios, y de 12 metros para los locales.
El viario actual que conforma la calle García Morato tiene una dimensión mínima de 20,20 m entre alineaciones, superior a lo establecido en el PGOU, mientras que el de la calle 3 de abril Ayuntamientos Democráticos tiene una dimensión mínima de 7,85 m, inferior a la mínima establecida por el PGOU, pero que al ser preexistente, su modificación implicaría una intervención que se extendería del ámbito del presente PERI y que haría además inviable el desarrollo urbanístico del área. No obstante se considera que la dimensión de este viario es adecuado a la poca intensidad de tráfico que se prevé que soportará una vez desarrollado el área.

En lo que respecta a los aparcamientos, la ordenación contempla la ejecución de una nueva banda de aparcamientos en superficie, en el margen oeste del nuevo viario de conexión ejecutado, complementando y aumentando el número de plazas disponibles actualmente en dicho viario. Esto

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

será posible puesto que se contempla desplazar el carril bici hacia el interior de la banda de sistema de espacios libres que se ubica en dicho lateral.

Esta nueva banda de aparcamientos se ejecuta en aras de compensar la desaparición de los solares procedentes de la demolición de las antiguas naves para la ejecución del viario y que actualmente se está usando por los vecinos de la zona como aparcamientos en superficie.

Al igual que la banda de aparcamientos existente en el margen oriental del viario, se prevé una banda de aparcamiento oblicuo de 4,75 m de anchura mínima, y con cabida para unos 10-11 vehículos. Sus dimensiones exactas se determinarán en el proyecto de urbanización que desarrolle el área.

La propuesta de ordenación se ajusta a lo establecido en el artículo 52 de RP/78 y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS

En cuanto a las dimensiones de los carriles para la circulación de vehículos, las normas de urbanización del PGOU establecen, en general, para viario urbano un ancho por banda de circulación de trescientos cincuenta centímetros (350), pudiendo disminuirse hasta los trescientos centímetros (300). Para el caso de los viarios secundarios establece un mínimo de dos carriles de circulación.

Para el caso del viario de conexión (C/ García Morato), existen dos carriles de circulación, en sentido contrarios, teniendo una anchura mínima de 6,91m, lo que supone una anchura por carril de 3,45 m, superior a los tres metros fijados como mínimo.

El viario de la C/ García Morato tiene una circulación en sentido único, por lo tanto tiene un único carril de circulación, con una anchura mínima de 4,55 m, superior también a los tres metros fijados por el PGOU.

CIRCULACIÓN PEATONAL. ACERADOS

Al igual que ocurre con los viarios, el PGOU fija unas dimensiones de anchura de acerados mínimas, estableciendo la banda mínima de circulación en 250 centímetros. No obstante, el artículo 12.4.6 de las normas de urbanización establece, atendiendo a la especial configuración de las barriadas tradicionales, que los acerados tengan una anchura mínima de 120 centímetros.

En lo que respecta al viario de conexión entre el Bulevar el Almonázar y la Avenida San José, los acerados en general son superiores a los 250 cm, reduciéndose en el tramo donde se ubican los aparcamientos a 170 cm.

En cuanto a la calle 3 de abril Ayuntamientos Democráticos, la anchura del acerado es variable, oscilando entre los 101 cm en su esquina con la calle M. Mercedes Reina Paredes y los 166 cm en su esquina con la calle Vicente Blasco Ibáñez. Debido a que son acerados preexistentes que mantienen su alineación con el resto de tramos de la misma calle que se halla fuera del entorno, no se considera conveniente su modificación produciendo un estrangulamiento de la calle, por lo que estaríamos dentro de los criterios de excepcionalidad de dimensiones mínimas inferiores a las indicadas contempladas por el párrafo 12.2.5 del PGOU.

CARACTERÍSTICAS DEL FIRME

Será en el correspondiente Proyecto de Urbanización donde se especifiquen con claridad la composición de los firmes y pavimentos a ejecutar. No obstante se seguirán los siguientes criterios:

- La pavimentación de la banda de aparcamiento a ejecutar será diferente de la calzada, preferiblemente en hormigón, y separada de ella mediante un encintado.
- Los pavimentos de las aceras de los tramos que se vean afectados por la ordenación serán antideslizantes de modelo y color similar existente actualmente.
- Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación peatonal, estancia de personas, etc.

ELEMENTOS VERTICALES EN ACERADOS

No se prevé la colocación de más elementos verticales, ni de señalización ni de cualquier otro tipo, considerándose suficientes los existentes.

En las zonas donde sea necesario intervenir, en caso de que se vean afectados por la obras, éstos serán repuestos en su ubicación una vez finalizadas.

2.6.2. Red de Abastecimiento.

El trazado de la red de abastecimiento de agua están actualmente ejecutados bajo las aceras y siguiendo la Ordenanza Fiscal y las Instrucciones Técnicas para Redes de Abastecimiento de Agua de la compañía suministradora EMASESA.

El trazado de la red responde a un diseño en mallada cerrada conformando anillos, y dividida en sectores mediante llaves de paso, con el fin de que en caso necesario, por avería o mantenimiento, cualquiera de los mismos pueda quedar fuera de servicio y disponer para el resto de abastecimiento alternativo.

En caso de que por requerimiento de la compañía suministradora sea necesario la modificación de la red o el trazado de algún ramal alternativo para atender a las demandas del ámbito, éstos se realizarán conforme a las Instrucciones Técnicas para Redes de Abastecimiento de Agua de la compañía suministradora EMASESA.

ELEMENTOS DE LA RED:

- Las conducciones serán conforme al pliego de prescripciones técnicas generales de la compañía suministradora, y la red irá ubicada a una profundidad mínima de 80 cm bajo las aceras y 100 cm bajo las calzadas.
- En el correspondiente proyecto de urbanización se deberá justificar la necesidad hidrantes contraincendios. En caso de que éstos sean necesarios, se instalarán en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y debidamente señalizados. Siempre se instalarán conforme al pliego de prescripciones técnicas generales de la compañía suministradora.

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

- Al objeto de poder vaciar completamente la red, en su punto más bajo se dispondrá de llave de desagüe conectada a pozo de descarga de la red de alcantarillado, según modelo de la compañía suministradora.
- Todos los elementos de la red serán homologados por EMASESA, y se someterán a las pruebas de presión y estanquidad establecidas por esta empresa suministradora.

En el plano de Infraestructuras "Esquema de la Red de Abastecimiento" se expone el esquema del sistema de abastecimiento del ámbito y su punto de conexión a la red general, según directrices de la compañía suministradora. El cálculo pormenorizado de la red se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.6.3. Red de Saneamiento.

El trazado de la red de saneamiento se encuentra actualmente ejecutados por el eje de los viales públicos, o por el centro de las zonas verdes en el Bulevar el Almonázar, adaptándose en lo posible a la topografía del terreno y siguiendo las Normas Técnicas de la compañía suministradora concesionaria del servicio.

- Se preverá en la mayor medida de lo posible la ejecución de pavimentos drenantes o suelos drenantes en la casi totalidad de las parcelas destinadas a sistemas de espacios libres.
  Además de la aplicación de SUDS en el ámbito, existe actualmente una red separativa para aguas fecales y pluviales. A fin de evitar la rotura de pavimentos en el proceso de edificación posterior, las acometidas individuales de las parcelas quedarán resueltas en el interior de las mismas. De todos modos se deberá justificar en el correspondiente proyecto de urbanización la viabilidad de la red existente, o de su modificación en caso de que sea necesario, así como de las medidas tomadas con el fin de minimizar el impacto en el ciclo hidrológico natural del agua.

ELEMENTOS DE LA RED:

- Colectores de hormigón o PVC, de dimensiones adecuadas a la estimación del caudal de evacuación.
- Con el fin de asegurar un correcto y fácil mantenimiento de la red, se intercalarán a lo largo de ella pozos de registro situados en cabecera, en los cambios de dirección, pendiente o sección, en los encuentros de conductos, a distancias de 30 m preferiblemente y no superiores a los 40 metros.
- Se dispondrán imbornales de recogida de aguas de lluvia y riego a distancias de 30 m preferiblemente y no mayores a 40 metros conectados directamente a pozos de registro.
- En la zona verde se dispondrá de un drenaje o red de evacuación suficiente para evitar su encharcamiento, así como la previsión de sistemas de drenaje urbanos sostenibles (SUDS).
- Compatibilidad con otras redes: En el caso de que la red de saneamiento y red de abastecimiento de agua coincidan en un plano vertical, la primera discurrirá siempre por debajo de la segunda.
- Se seguirán las prescripciones técnicas establecidas por la compañía suministradora respecto a los materiales y diámetros normalizados.

En el plano de Infraestructuras "Esquema de la Red de Saneamiento" se expone el esquema del sistema de evacuación de aguas residuales y pluviales del ámbito, según directrices de la compañía suministradora. El cálculo pormenorizado de la red se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.6.4. Red de Energía Eléctrica.

Se modificará el trazado de la red de existente para llevar el servicio hasta las nuevas parcelas resultantes de la ordenación y para adaptarla a los requerimientos de la compañía suministradora en caso que sea necesario.

Para el diseño y cálculo de la red de energía eléctrica se seguirán las siguientes prescripciones de carácter reglamentario:

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

En el plano de Instalaciones Urbanas: "Esquema de la Red de Energía eléctrica" se expone la propuesta de red de distribución en media y baja tensión de la actuación. El cálculo pormenorizado de la misma, los puntos de conexión a la red principal y diseño específico del trazado, se realizarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

CARACTERÍSTICAS DE LA RED:

- Las líneas serán trifásicas con neutro, cuyas secciones y voltajes entre fases serán calculadas en el Proyecto de Urbanización y serán conformes a las normas de obligado cumplimiento y a la normativa de Endesa.
- Se trata, por tanto de una red de distribución eléctrica en Baja Tensión con capacidad para dar suministro eléctrico al conjunto de parcelas lucrativas residenciales de vivienda plurifamiliar con grado de electrificación básico (5.000 vatios) y/o elevada (9.200 vatios), según normativa.
- El punto de conexión de la red eléctrica del ámbito será el indicado por la compañía suministradora.

2.6.5. Red de Alumbrado Público.

No se considera necesario la modificación de la red de alumbrado existente, no obstante en el proyecto de urbanización se evaluará su idoneidad conforme a la normativa vigente, y en caso necesario se sustituirán las luminarias necesarias para alcanzar un alumbrado adecuado de la vía pública, potenciando el uso de luminarias de bajo consumo tipo LED.

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Para los alumbrados que se incorporen en los sistemas de espacios libres, su diseño y cálculo de la red de alumbrado se seguirán las siguientes prescripciones de carácter reglamentario:

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el "Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión" y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
- Resolución de 5 de Mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueban las "Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica Endesa Distribución SLU" en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

CARACTERÍSTICAS DE LA RED:

- El cálculo pormenorizado de la red, los puntos de conexión a la red principal y diseño específico del trazado, se realizarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Los conductores serán del tipo polietileno reticulado químicamente (XLPE) para un nivel de aislamiento de 0,6/1 Kv.

Se deberá prever el encendido permanente, que estará continuamente encendido durante el periodo necesario, y el reducido, que sin perder la uniformidad de la iluminación, se conectará automáticamente cuando la necesidad del alumbrado sea menor. La red de alumbrado se dividirá en circuitos alimentados desde el centro de transformación existente anexo al ámbito, citado en el apartado anterior.

En el interior del CT se colocará un armario de protección y en este armario se montará un interruptor general de corte y protección para los cuadros de alumbrado que se instalara en el exterior del CT. La línea de alimentación al cuadro de alumbrado exterior partirá del cuadro de distribución del centro de transformación. Desde el cuadro de protección saldrán los circuitos del alumbrado exterior en tendido subterráneo bajo tubo y discurriendo por las aceras.

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

Los tipos y modelos de báculos y luminarias deberán ser consensuados con el Ayuntamiento y se especificarán en el proyecto de urbanización.

2.6.6. Red de Telecomunicaciones.

Se modificará el trazado de la red de telefonía para llevar el servicio hasta las nuevas parcelas resultantes de la ordenación. Esta se realizará conforme a la Ley General de Telecomunicaciones, así como a cualquier normativa sectorial de telecomunicaciones aplicable, de modo que permita a cualquier operador autorizado, el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas o la utilización de las mismas.

CARACTERÍSTICAS DE LA RED:

- Red ramificada de distribución principal con conductos de 63 mm de diámetro y arquetas colocadas a las distancias reglamentarias y en los cambios de dirección y cruces de calzadas.
- Se dispondrán los armarios de interconexión, que conectarán la red principal con la red de dispersión, que es el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución y acometen a cada vivienda. Esta fase, por tanto, puede considerarse como correspondiente a la acometida del abonado.
- Las infraestructuras se ajustarán a los límites en niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados en el RD 1066/2001.
- Hasta la aprobación del Real Decreto que defina los parámetros y requerimientos técnicos esenciales indispensables para garantizar el funcionamiento de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas, para el proyecto de urbanización se usará como referencia los establecidos por las normas UNE aprobadas en materia de telecomunicaciones.

En el plano de Infraestructuras "Esquema de la Red de Telecomunicaciones" se propone la red distribución Telecomunicaciones de la Ordenación para el posterior despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas por parte de operadoras autorizadas; su diseño y cálculo pormenorizado se realizarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

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

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

- Recogida y Gestión de Residuos Sólidos Urbanos.
- Implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenibles (SUDS).
- El sistema de riego automático de los espacios libres, que alimentado desde pozos abiertos con este único fin, dispondrá de todos los equipos y elementos precisos para que el riego de estas zonas sea uniforme, suficiente para su buen mantenimiento y autónomo.
- Mobiliario urbano, compuesto como mínimo por bancos, papeleras y farolas, cuyos modelos serán consensuados con el Ayuntamiento
- El diseño de la zona de juego de niños, deberán cumplir con la Normativa específica vigente.

Tanto la ubicación como las características específicas y de instalación de cada servicio se establecerán con la suficiente precisión en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Anexo I. Cumplimiento del Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

El presente Documento de Ordenación Pormenorizada, establece entre sus determinaciones el sistema de ejecución por el que habrá de realizarse la Unidad de Ejecución delimitada, los plazos para llevar a cabo la ejecución de las obras de urbanización, la evaluación y aceptación de las cargas correspondientes a la ejecución de las dotaciones comunitarias y la obligación de conservación del a urbanización, hasta su recepción, en los términos del artículo 154 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por otra parte, los propietarios mayoritarios de los suelos ordenados, cuentan con los recursos propios y posibilidades de financiación necesarios para asumir la ejecución material de la urbanización y hacer frente al resto de obligaciones contenidas en el presente Anexo.

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Anexo II. Notas simples de opción de compra.

En las hojas siguientes se adjuntan las distintas notas simples de la opción de compra que ha sido otorgada a favor de DESARROLLOS GARCER, S.L. de parte de los suelos integrados en el área de reforma interior.

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

NOTARIA DE DON ANTONIO GARCIA MORALES · ALCALA DEL RIO · NIHIL PRIUS FIDE

ANTONIO GARCIA MORALES
NOTARIO
Avda. de Andalucía, Nº 87 -Bajo
41200 ALCALA DEL RIO (Sevilla)
Telf. 955 65 10 00 - Fax 955 65 13 20
E-mail: angmorales@notariaalcaladelrio.com

ES COPIA SIMPLE

NUMERO MIL VEINTISIETE.

En **ALCALÁ DEL RIO**, a veintiséis de junio de dos mil veinte.

Ante mí, **ANTONIO GARCIA MORALES**, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en Alcalá del Río,

COMPARECEN:

DOÑA ANGELES APARCERO MARTINEZ, mayor de edad, divorciada, sin profesión especial, vecina de San José de La Rinconada, domiciliada en calle Teodora Ocaña, 10, con D.N.I./N.I.F. 28.393.275-M.

DON GERMAN JAVIER AMAYA ANTON, mayor de edad, casado, abogado, vecino de Coria del Río, domiciliado en Avenida Primero de Mayo, 10, bajo izquierda, con D.N.I./N.I.F. 45.805.533-K.

DON JUAN-ANTONIO GARCÍA CARNICER, mayor de edad, soltero, empresario, domiciliado a estos efectos en Sevilla, calle Astronomía, 1, torre 5, planta 11, módulo 6, código postal 41015, con D.N.I./N.I.F. 77.537.361-Z.

INTERVIENEN:

UNO.- La primera en su propio nombre y derecho.

DOS.- El segundo, según manifiesta, en representación de **DON PRUDENCIO VÁZQUEZ DÍAZ,** mayor de edad, divorciado, jubilado, vecino de La Puebla del Río, domiciliado en Chamarín, 1, con D.N.I./N.I.F. 28.297.948-J.

No me justifica la representación alegada, por lo que advierto a las partes de la necesidad de ratificación de dicho señor para la eficacia de esta escritura, solicitando todos los comparecientes este otorgamiento, por razones de urgencia y asumiendo todas las partes la falta de acreditación.

TRES.- Y el último en nombre y representación de la Compañía Mercantil **"DESARROLLOS GARCER, S.L."**, cuyo objeto social es, entre otros, la promoción y urbanización de solares y su posterior edificación y venta de las viviendas, naves y locales resultantes; domiciliada en Sevilla, calle Astronomía, número uno, torre 5, planta once, módulo seis, código postal 41015; constituida por

EUROPA NIHIL PRIUS FIDE NOTARIO

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el día dieciocho de Junio de dos mil catorce, con el número 2.425 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, en el tomo 5.884, folio 181, hoja SE-101.847, inscripción 1ª; con C.I.F. número B90145681. ———

Actúa en su calidad de Administrador Único de la Sociedad, cargo para el cual fue nombrado, por plazo indefinido, por acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad, en reunión celebrada el día cinco de Febrero de dos mil quince, que fueron elevados a documento público mediante escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el día seis de Febrero de dos mil quince, con el número 443 de protocolo, que causó la inscripción 4ª de la hoja SE-101.847, de la que yo, el Notario, tengo a la vista copia autorizada, y de la que resulta suficientemente acreditada la legitimación para este acto, teniendo, a mi juicio, el representante las facultades necesarias para otorgar la presente escritura de MODIFICACIÓN, así como sus pactos complementarios. ———

Manifiesta la plena vigencia de su representación y facultades, que no le han sido modificadas, revocadas o extinguidas en todo ni en parte y que no han variado las condiciones de capacidad de la Entidad a la que representa. Asimismo, manifiesta que los datos de identificación de la Entidad que representa y muy especialmente su objeto y domicilio social, no han variado respecto de los consignados en el documento fehaciente que me ha sido exhibido. ———

Yo, el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de Abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por mí, en Alcalá del Río, el día ocho de

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

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Enero de dos mil diecinueve, con el número 23 de protocolo. Asimismo, hago constar que el día veinticinco de Junio de dos mil veinte realice consulta telemática a la Base de Datos de Titularidad Real del Sistema Integral de Gestión del Notariado (SIGNO), manifestando el representante de la sociedad que la información que resulta de dicha consulta, en cuanto al titular real, coincide con la del acta antes reseñada, confirmando la titularidad real que resulta del acta y de la consulta telemática realizada por mí, que son coincidentes.—

Identifico a los comparecientes mediante sus respectivos DD.NN.II., que me exhiben. ———————

Tienen a mi juicio, según intervienen, capacidad bastante para otorgar la presente escritura de **MODIFICACIÓN** y, al efecto,———————

EXPONE: ———————

I.- Que mediante escritura otorgada en Alcalá del Río, ante mí, el día once de febrero de dos mil veinte, con el número 342 de protocolo, Don Prudencio Vázquez Díaz y Doña Angeles Aparcero Martínez concedieron a "DESARROLLOS GARCER, S.L." (parte optante), que acepta, un derecho de opción de compra, sobre la siguiente finca: ———————

URBANA: PARCELA DE TERRENO sensiblemente rectangular que se segregó de la Haza adyacente a la finca Santa Cruz, sitio de Pradilla, término de LA RINCONADA, actualmente situada en **CALLE TRES DE ABRIL AYUNTAMIENTOS DEMOCRÁTICOS, NÚMERO TRES**. ———

Ocupa una superficie de setecientos setenta y siete metros cuadrados. ———————

Linda: al Sur, con el muro de defensa del Arroyo Almonazar; Norte, terrenos de la antigua Hacienda de Santa Cruz; Este, con parcela de esta misma procedencia adjudicada a Don Angel González Lombra; y Oeste, con parcela de esta procedencia que se adjudica a Don Luis Miguel González Rodríguez. ———

INSCRIPCION: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de La Rinconada, en el tomo 51, libro 51, folio 77, finca número 2.544, inscripción 2ª (C.R.U. 41024000143724). ———————

CARGAS: Aparte de una afección fiscal y la opción de compra que es objeto de modificación en la presente escritura, libre de toda carga, gravamen y

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

limitaciones; aseverando yo, el Notario, que la información registral obtenida el día veinticinco de Junio de dos mil veinte, consistente en nota simple es coincidente con lo precedente expuesto en cuanto a la descripción, titularidad y estado de cargas, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes, y ratifica en este momento la parte propietaria. Asimismo advierto yo, el Notario, expresamente a los comparecientes que sobre la información obtenida, prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura. -

REFERENCIA CATASTRAL 9626005TG4503N0001II.————

II.- Que las partes han acordado modificar lo pactado en la reseñada escritura, en el siguiente sentido: ————————————————————

UNO.- Se apodera al optante para que pueda proceder a presentar y tramitan los elementos de planeamiento urbanístico necesarios y convenientes para el desarrollo urbanístico del sector ARI SJ1 donde se encuentra la finca descrita. ————————————————————

DOS.- Como consecuencia de la paralización provocada por el COVID 19, se amplia en cuatro meses más, entendiéndose por tanto otorgada la opción por plazo de diez meses desde la fecha de la escritura citada.————

TRES.- En concreto, **se modifican, como consecuencia de lo anterior**: ————————————

A.- **El pacto segundo letra A** de la citada escritura, que pasará a tener la siguiente redacción: ————————————————————

“”A) **Carácter real.**- El derecho de opción de compra que por esta escritura se establece se configura como derecho real, transmisible y oponible ”erga omnes”, que sujeta directa e inmediatamente la finca sobre la que recae al ejercicio de la opción, manifestando ambas partes su consentimiento expreso para que se proceda a la inscripción registral del derecho de opción de compra.————————————————————

Sin que suponga entrega de la posesión de la finca –que no se entregará hasta el

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

otorgamiento de la escritura de compraventa-, la parte concedente autoriza a la optante para que pueda instalar vallas publicitarias o informativas del desarrollo inmobiliario previsto en la finca, así como a realizar catas o ensayos geológicos en la finca, y a presentar y tramitar ante el Ayuntamiento de La Rinconada o administraciones que procedan, cualquiera de los elementos de planeamiento urbanístico necesarios y convenientes para el desarrollo urbanístico del sector ARI SJ1 donde se encuentra la finca para lo que apoderan expresa e irrevocablemente a la sociedad optante.”” ———————————————

B.- **El pacto segundo, letra B** de la citada escritura, que pasará a tener la siguiente redacción: ———————————————

””Plazo para su ejercicio.- El derecho de opción se concede a favor de la parte optante, por un **plazo de diez meses, a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura de fecha once de febrero de dos mil veinte.**-

Hasta la fecha indicada para el vencimiento del plazo de la opción, la parte concedente se obliga a no disponer inter vivos, gratuito u oneroso, de la finca objeto de esta opción, y a no realizar ningún tipo de acción u omisión que impida o dificulte el ejercicio de la opción de compra pactada.””- El resto de estipulaciones y pactos de la citada escritura quedan inalterados y plenamente en vigor. ———————————————

III.- Que por el presente instrumento público, -

OTORGAN: ———————————————

PRIMERO.- Los señores comparecientes, según intervienen, modifican la escritura reseñada en el expositivo I de la presente en el sentido expresado en el expositivo II de la misma. ———————————————

SEGUNDO.- SOLICITUD REGISTRAL: Solicitan los señores comparecientes del señor Registrador, que practique los asientos oportunos en los libros de su cargo, y de mi el Notario, conforme al artículo 249 del Reglamento Notarial, la remisión al Regis-

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

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

tro competente de copia autorizada electrónica en el día de hoy o, en su defecto, en el día hábil siguiente, a través del Sistema de información central del Consejo General del Notariado, debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a fin de que dé lugar al correspondiente asiento de presentación, y en caso de imposibilidad técnica, la presentación mediante telefax.———————————————————————

Me solicitan los comparecientes, para el supuesto de presentación telemática, que una vez recibidas las comunicaciones del Registrador competente relativas al asiento de presentación, expida copia autorizada en soporte papel de esta escritura con las diligencias practicadas.———————————

La copia autorizada electrónica se expide por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de veintiocho de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **con la única y exclusiva finalidad** de su remisión al Registro competente, a efectos de causar el asiento de presentación y la posterior inscripción. **En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia**, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.———————————————————

PROTECCIÓN DE DATOS.- A efectos de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018 y restantes disposiciones complementarias y concordantes, incluido el Reglamento 2016/679, los comparecientes, con el carácter con que intervienen en este documento, quedan informados de que el Notario es el responsable del tratamiento de los datos que tienen por finalidad el otorgamiento y facturación del presente documento publico. La base legal del tratamiento de datos es el ejercicio de la fe publica notarial en virtud de la Ley del Notariado y la Ley de Jurisdicción Voluntaria 15/2015 en los términos del artículo 6.1 e) del Reglamento Europeo de Protección de Datos 2016/679, siendo necesario para el otorgamiento del documento público. ———————————————————

Asimismo, el Notario actúa en calidad de encargado del tratamiento en relación al protocolo nota-

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

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

rial con la finalidad de archivo de los documentos públicos del notariado y de colaboración con las Administraciones Publicas. Los datos de facturación se conservarán hasta que prescriban las obligaciones fiscales. En relación al protocolo los datos se conservaran como archivo público de manera indefinida.———————————————————

Esta oficina tiene designado un Delegado de Protección de Datos: Bufete Moreno-Torres, S.L.P. dpd@bufetemorenotorres.com teléfono 976301871 y la siguiente dirección: Paseo Pamplona nº1,7º-A, 50004 Zaragoza. ———————————————————

Los datos se comunicarán a las Administraciones Publicas, al Colegio Notarial de Andalucía o al Consejo General del Notariado cuando exista norma legal que lo ampare.———————————————————

Los comparecientes tienen reconocido del derecho de acceso, derecho de rectificación o supresión o la limitación de su tratamiento, o a oponerse al tratamiento. Puede ejercitar sus derechos ante el Delegado de protección de datos aportando copia escaneada de su DNI y mediante correo a la cuenta anteriormente indicada o carta certificada a la atención del Delegado de Protección de datos. Respecto al protocolo, tales derechos tienen limitaciones por razón de su finalidad de archivo.———————————————————

Asimismo, tiene derecho a poner reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos como interesado. ———————————————————

Yo, el Notario, hago constar que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes. ———————————————————

Hechas las reservas y advertencias legales y, en particular las de carácter fiscal, especialmente el plazo de treinta días hábiles de presentación; la afección de los bienes al pago del Impuesto; y las responsabilidades en que incurriría el sujeto pasivo en caso de no efectuar la presentación.———————————————————

Leo a los comparecientes esta escritura por su elección, la aprueban, ratifican y firman.———————————————————

De todo lo contenido en este instrumento público,

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

extendido sobre ocho folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie FD, números 8314937, los cuatro siguientes en orden inverso y el del presente, que signo, firmo y rubrico, yo, el Notario, doy fe. Están las firmas rubricadas de los comparecientes.- Signado. Antonio García Morales, rubricado y Sellado.———————————————

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

ES COPIA SIMPLE

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

ANTONIO GARCIA MORALES
NOTARIO
Avda. de Andalucía, Nº 87 -Bajo
41200 ALCALA DEL RIO (Sevilla)
Telf. 955 65 10 00 - Fax 955 65 13 20
E-mail: angmorales@notariaalcaladelrio.com

ES COPIA SIMPLE

NUMERO MIL VEINTIOCHO.

En **ALCALÁ DEL RIO**, a veintiséis de junio de dos mil veinte.

Ante mí, **ANTONIO GARCIA MORALES**, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en Alcalá del Río,

COMPARECEN:

DOÑA MARÍA-ÁNGELES MUÑOZ MONTORO, mayor de edad, casada, Abogada, vecina de San José de La Rinconada, a estos efectos domiciliada en calle San José, 87-B, con D.N.I./N.I.F. 28.480.690-C.

DON JUAN-ANTONIO GARCÍA CARNICER, mayor de edad, soltero, empresario, domiciliado a estos efectos en Sevilla, calle Astronomía, 1, torre 5, planta 11, módulo 6, código postal 41015, con D.N.I./N.I.F. 77.537.361-Z.

INTERVIENEN:

UNO.- La primera, según manifiesta, en representación de **DOÑA FRANCISCA MONTORO DEL MORAL**, mayor de edad, viuda, sin profesión especial, vecina Santa Coloma de Gramanet (Barcelona), domiciliada en Paseo Lorenzo Serra, 26, 1º-4º, con D.N.I./N.I.F. 28.157.036-E.

No me justifica la representación alegada, por lo que advierto a las partes de la necesidad de ratificación de dicha señora para la eficacia de esta escritura, solicitando todos los comparecientes este otorgamiento, por razones de urgencia y asumiendo la parte optante la falta de acreditación.

DOS.- Y el segundo en nombre y representación de la Compañía Mercantil **"DESARROLLOS GARCER, S.L."**, cuyo objeto social es, entre otros, la promoción y urbanización de solares y su posterior edificación y venta de las viviendas, naves y locales resultantes; domiciliada en Sevilla, calle Astronomía, número uno, torre 5, planta once, módulo seis, código postal 41015; constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otor-

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

gada en Sevilla, ante el Notario Don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el día dieciocho de Junio de dos mil catorce, con el número 2.425 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, en el tomo 5.884, folio 181, hoja SE-101.847, inscripción 1ª; con C.I.F. número B90145681. ———

Actúa en su calidad de Administrador Único de la Sociedad, cargo para el cual fue nombrado, por plazo indefinido, por acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad, en reunión celebrada el día cinco de Febrero de dos mil quince, que fueron elevados a documento público mediante escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el día seis de Febrero de dos mil quince, con el número 443 de protocolo, que causó la inscripción 4ª de la hoja SE-101.847, de la que yo, el Notario, tengo a la vista copia autorizada, y de la que resulta suficientemente acreditada la legitimación para este acto, teniendo, a mi juicio, el representante las facultades necesarias para otorgar la presente escritura de MODIFICACIÓN, así como sus pactos complementarios. ———

Manifiesta la plena vigencia de su representación y facultades, que no le han sido modificadas, revocadas o extinguidas en todo ni en parte y que no han variado las condiciones de capacidad de la Entidad a la que representa. Asimismo, manifiesta que los datos de identificación de la Entidad que representa y muy especialmente su objeto y domicilio social, no han variado respecto de los consignados en el documento fehaciente que me ha sido exhibido. ———

Yo, el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de Abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por mí, en Alcalá del Río, el día ocho de Enero de dos mil diecinueve, con el número

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

23 de protocolo. Asimismo, hago constar que el día veinticinco de Junio de dos mil veinte realice consulta telemática a la Base de Datos de Titularidad Real del Sistema Integral de Gestión del Notariado (SIGNO), manifestando el representante de la sociedad que la información que resulta de dicha consulta, en cuanto al titular real, coincide con la del acta antes reseñada, confirmando la titularidad real que resulta del acta y de la consulta telemática realizada por mí, que son coincidentes.—

Identifico a los comparecientes mediante sus respectivos DD.NN.II., que me exhiben. ———————

Tienen a mi juicio, según intervienen, capacidad bastante para otorgar la presente escritura de **MODIFICACIÓN** y, al efecto,———————————

EXPONE: ———————————————————

I.- Que mediante escritura otorgada en Alcalá del Río, ante mí, el día tres de marzo de dos mil veinte, con el número 520 de protocolo, DOÑA FRANCISCA MONTORO DEL MORAL concedió a "DESARROLLOS GARCER, S.L." (parte optante), que acepta, un derecho de opción de compra, sobre la siguiente finca: ———————————————————

URBANA: **SOLAR** propio para edificar, en el término municipal de **LA RINCONADA**, situado en **AVENIDA SAN JOSÉ, NUMERO CIENTO DIECISIETE** de gobierno. ———————————————

Tiene una superficie de ciento cincuenta y ocho metros cuadrados. ———————————————

Linda: al frente, con la avenida de su situación; por la derecha entrando, con finca número ciento diecinueve de la Avenida San José, propiedad del Ayuntamiento de La Rinconada; por la izquierda, con finca número ciento quince de la Avenida San José, propiedad de varios; y al fondo, con calle García Morato, hoy denominada calle Tres de Abril Ayuntamientos Democráticos.———————

INSCRIPCION: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de La Rinconada, en el tomo 1.671, libro 718, folio 83, finca número 27.455, inscripción 1ª (C.R.U. 41048000654858). ———————————————

CARGAS: Afecciones fiscales, sujeta a la

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

limitación respecto de terceros por plazo de dos años, al haberse inmatriculado al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, publicado el veintiocho de Octubre de dos mil diecinueve, y la opción de compra que es objeto de modificación en la presente escritura.———————————————

Libre de cualquier otra carga, gravamen o limitación; aseverando yo, el Notario, que la información registral obtenida el día veinticinco de Junio de dos mil veinte, consistente en nota simple es coincidente con lo precedente expuesto en cuanto a la descripción, titularidad y estado de cargas, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes, y ratifica en este momento la parte propietaria. Asimismo advierto yo, el Notario, expresamente a los comparecientes que sobre la información obtenida, prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura. ———————————————

REFERENCIA CATASTRAL 9526308TG3592N0001OG.-

II.- Que las partes han acordado modificar lo pactado en la reseñada escritura, en el siguiente sentido: ———————————————

UNO.- Se apodera al optante para que pueda proceder a presentar y tramitan los elementos de planeamiento urbanístico necesarios y convenientes para el desarrollo urbanístico del sector ARI SJ1 donde se encuentra la finca. ———————————————

DOS.- Como consecuencia de la paralización provocada por el COVID 19, se amplia en cuatro meses más, entendiéndose por tanto otorgada la opción por plazo de diez meses desde la fecha de la escritura citada.———

TRES.- En concreto, **se modifican, como consecuencia de lo anterior**: ———————————

A.- **El pacto segundo letra A** de la citada escritura, que pasará a tener la siguiente redacción: ———————————————

“”A) **Carácter real.**- El derecho de opción

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B2285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado DigitalMente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

de compra que por esta escritura se establece se configura como derecho real, transmisible y oponible "erga omnes", que sujeta directa e inmediatamente la finca sobre la que recae al ejercicio de la opción, manifestando ambas partes su consentimiento expreso para que se proceda a la inscripción registral del derecho de opción de compra.———————————————

Sin que suponga entrega de la posesión de la finca –que no se entregará hasta el otorgamiento de la escritura de compraventa-, la parte concedente autoriza a la optante para que pueda instalar vallas publicitarias o informativas del desarrollo inmobiliario previsto en la finca, así como a realizar catas o ensayos geológicos en la finca, y a presentar y tramitar ante el Ayuntamiento de La Rinconada o administraciones que procedan, cualquiera de los elementos de planeamiento urbanístico necesarios y convenientes para el desarrollo urbanístico del sector ARI SJ1 donde se encuentra la finca para lo que apoderan expresa e irrevocablemente a la sociedad optante, mientras se encuentre vigente el derecho de opción de compra."" ———————————

B.- **El pacto segundo, letra B** de la citada escritura, que pasará a tener la siguiente redacción: ———————————————

""Plazo para su ejercicio.- El derecho de opción se concede a favor de la parte optante, por un **plazo de diez meses, a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura de fecha tres de marzo de dos mil veinte.**———————————————

Hasta la fecha indicada para el vencimiento del plazo de la opción, la parte concedente se obliga a no disponer inter vivos, gratuito u oneroso, de la finca objeto de esta opción, y a no realizar ningún tipo de acción u omisión que impida o dificulte el ejercicio de la opción de compra pactada.""–

El resto de estipulaciones y pactos de la

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado DigitalMente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

citada escritura quedan inalterados y plenamente en vigor. ———————————————

III.- Que por el presente instrumento público, -

OTORGAN: ———————————————

PRIMERO.- Los señores comparecientes, según intervienen, modifican la escritura reseñada en el expositivo I de la presente en el sentido expresado en el expositivo II de la misma. ———————————

SEGUNDO.- SOLICITUD REGISTRAL: Solicitan los señores comparecientes del señor Registrador, que practique los asientos oportunos en los libros de su cargo, y de mi el Notario, conforme al artículo 249 del Reglamento Notarial, la remisión al Registro competente de copia autorizada electrónica en el día de hoy o, en su defecto, en el día hábil siguiente, a través del Sistema de información central del Consejo General del Notariado, debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a fin de que dé lugar al correspondiente asiento de presentación, y en caso de imposibilidad técnica, la presentación mediante telefax.———————————————————

Me solicitan los comparecientes, para el supuesto de presentación telemática, que una vez recibidas las comunicaciones del Registrador competente relativas al asiento de presentación, expida copia autorizada en soporte papel de esta escritura con las diligencias practicadas.———————————

La copia autorizada electrónica se expide por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de veintiocho de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **con la única y exclusiva finalidad** de su remisión al Registro competente, a efectos de causar el asiento de presentación y la posterior inscripción. **En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia**, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.———————————————

PROTECCIÓN DE DATOS.- A efectos de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018 y restantes disposiciones complementarias y concordantes, incluido el Reglamento 2016/679, los comparecientes, con el carácter

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

con que intervienen en este documento, quedan informados de que el Notario es el responsable del tratamiento de los datos que tienen por finalidad el otorgamiento y facturación del presente documento publico. La base legal del tratamiento de datos es el ejercicio de la fe publica notarial en virtud de la Ley del Notariado y la Ley de Jurisdicción Voluntaria 15/2015 en los términos del artículo 6.1 e) del Reglamento Europeo de Protección de Datos 2016/679, siendo necesario para el otorgamiento del documento público. ———————————————

Asimismo, el Notario actúa en calidad de encargado del tratamiento en relación al protocolo notarial con la finalidad de archivo de los documentos públicos del notariado y de colaboración con las Administraciones Publicas. Los datos de facturación se conservarán hasta que prescriban las obligaciones fiscales. En relación al protocolo los datos se conservaran como archivo público de manera indefinida.———————————————

Esta oficina tiene designado un Delegado de Protección de Datos: Bufete Moreno-Torres, S.L.P. dpd@bufetemorenotorres.com teléfono 976301871 y la siguiente dirección: Paseo Pamplona nº1,7º-A, 50004 Zaragoza. ———————————————

Los datos se comunicarán a las Administraciones Publicas, al Colegio Notarial de Andalucía o al Consejo General del Notariado cuando exista norma legal que lo ampare.———————————————

Los comparecientes tienen reconocido del derecho de acceso, derecho de rectificación o supresión o la limitación de su tratamiento, o a oponerse al tratamiento. Puede ejercitar sus derechos ante el Delegado de protección de datos aportando copia escaneada de su DNI y mediante correo a la cuenta anteriormente indicada o carta certificada a la atención del Delegado de Protección de datos. Respecto al protocolo, tales derechos tienen limitaciones por razón de su finalidad de archivo.———————————————

Asimismo, tiene derecho a poner reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos como interesado. ———————————————

Yo, el Notario, hago constar que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
DCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/C

otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes. ———————————————————

Hechas las reservas y advertencias legales y, en particular las de carácter fiscal, especialmente el plazo de treinta días hábiles de presentación; la afección de los bienes al pago del Impuesto; y las responsabilidades en que incurriría el sujeto pasivo en caso de no efectuar la presentación.———————

Leo a los comparecientes esta escritura por su elección, la aprueban, ratifican y firman.———————

De todo lo contenido en este instrumento público, extendido sobre ocho folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie FD, números 8314929, los seis siguientes en orden inverso y el del presente, que signo, firmo y rubrico, yo, el Notario, doy fe. Están las firmas rubricadas de los comparecientes.- Signado. Antonio García Morales, rubricado y Sellado.———————————————————

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

NOTARIA DE DON ANTONIO GARCIA MORALES · ALCALA DEL RIO · NIHIL PRIUS FIDE · DE 1465

ANTONIO GARCIA MORALES
NOTARIO
Avda. de Andalucía, Nº 87 -Bajo
41200 ALCALA DEL RIO (Sevilla)
Telf. 955 65 10 00 - Fax 955 65 13 20
E-mail: angmorales@notariaalcaladelrio.com

ES COPIA SIMPLE

NUMERO MIL VEINTINUEVE.

En **ALCALÁ DEL RIO**, a veintiséis de junio de dos mil veinte.

Ante mí, **ANTONIO GARCIA MORALES**, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en Alcalá del Río,

COMPARECEN:

DON BLAS ANDREU GONZÁLEZ, mayor de edad, casado, conductor, vecino de San José de la Rinconada (Sevilla), domiciliado en calle San José, 139, primero derecha, código postal 41300, con D.N.I./N.I.F. 27.285.590-T.

DOÑA CONCEPCIÓN ANDREU GONZÁLEZ, mayor de edad, viuda, ama de casa, vecina de San José de La Rinconada (Sevilla), domiciliada en Calle Juan de la Cueva, 30, bajo derecha, código postal 41300, con D.N.I./N.I.F. 28.467.891-D.

DOÑA REGINA ANDREU GONZÁLEZ, mayor de edad, viuda, sin profesión especial, vecina de San José de La Rinconada, domiciliada en calle San José, 139, 2º derecha, código postal 41300, con D.N.I./N.I.F. 75.411.181-T.

DON FERNANDO ANDREU GONZÁLEZ, mayor de edad, casado, industrial, vecino de La Rinconada (Sevilla), domiciliado en Urbanización El Castellón, 8-B, código postal 41300, con D.N.I./N.I.F. números 28.474.247-V.

DON MARIANO ANDREU GONZÁLEZ, mayor de edad, casado, oficial de ferralla, vecino de Sevilla, calle Avda. Poeta Manuel Benítez Carrasco, 1, bloque 1 3-1, código postal 41013, con D.N.I/N.I.F. número 77.540.092-P.

DON JUAN-ANTONIO GARCÍA CARNICER, mayor de edad, soltero, empresario, domiciliado a estos efectos en Sevilla, calle Astronomía, 1, torre 5, planta 11, módulo 6, código postal 41015, con D.N.I./N.I.F. 77.537.361-Z.

INTERVIENEN:

UNO.- Los cinco primeros en su propio nombre y derecho.

DOS.- Y el último en nombre y representación de la Compañía Mercantil **"DESARROLLOS GARCER, S.L."**, cuyo objeto social es, entre

EUROPA · NIHIL PRIUS FIDE · NOTARIO

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

otros, la promoción y urbanización de solares y su posterior edificación y venta de las viviendas, naves y locales resultantes; domiciliada en Sevilla, calle Astronomía, número uno, torre 5, planta once, módulo seis, código postal 41015; constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el día dieciocho de Junio de dos mil catorce, con el número 2.425 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, en el tomo 5.884, folio 181, hoja SE-101.847, inscripción 1ª; con C.I.F. número B90145681. ———

Actúa en su calidad de Administrador Único de la Sociedad, cargo para el cual fue nombrado, por plazo indefinido, por acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad, en reunión celebrada el día cinco de Febrero de dos mil quince, que fueron elevados a documento público mediante escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el día seis de Febrero de dos mil quince, con el número 443 de protocolo, que causó la inscripción 4ª de la hoja SE-101.847, de la que yo, el Notario, tengo a la vista copia autorizada, y de la que resulta suficientemente acreditada la legitimación para este acto, teniendo, a mi juicio, el representante las facultades necesarias para otorgar la presente escritura de MODIFICACIÓN, así como sus pactos complementarios. ———————————————

Manifiesta la plena vigencia de su representación y facultades, que no le han sido modificadas, revocadas o extinguidas en todo ni en parte y que no han variado las condiciones de capacidad de la Entidad a la que representa. Asimismo, manifiesta que los datos de identificación de la Entidad que representa y muy especialmente su objeto y domicilio social, no han variado respecto de los consignados en el documento

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

fehaciente que me ha sido exhibido. ———

Yo, el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de Abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por mí, en Alcalá del Río, el día ocho de Enero de dos mil diecinueve, con el número 23 de protocolo. Asimismo, hago constar que el día veinticinco de Junio de dos mil veinte realice consulta telemática a la Base de Datos de Titularidad Real del Sistema Integral de Gestión del Notariado (SIGNO), manifestando el representante de la sociedad que la información que resulta de dicha consulta, en cuanto al titular real, coincide con la del acta antes reseñada, confirmando la titularidad real que resulta del acta y de la consulta telemática realizada por mí, que son coincidentes.—

Identifico a los comparecientes mediante sus respectivos DD.NN.II., que me exhiben. ———————

Tienen a mi juicio, según intervienen, capacidad bastante para otorgar la presente escritura de **MODIFICACIÓN** y, al efecto,———————

EXPONE: ———————

I.- Que mediante escritura otorgada en Alcalá del Río, ante mí, el día tres de marzo de dos mil veinte, con el número 522 de protocolo, DON JOSÉ MANUEL, DON BLAS, DOÑA CONCEPCIÓN, DOÑA REGINA, DON FERNANDO Y DON MARIANO ANDREU GONZÁLEZ concedieron a "DESARROLLOS GARCER, S.L." (parte optante), que acepta, un derecho de opción de compra, sobre la siguiente finca: ———————

URBANA: **NAVE INDUSTRIAL**, sita al sitio de Los Pradillos, del término de **LA RINCONADA**, Sevilla, sensiblemente rectangular, edificada sobre la parcela número Seis de la zona Industrial de **SAN JOSÉ DE LA RINCONADA**, calle García Morato, número treinta y tres de gobierno. . Hoy situada en **CALLE TRES DE ABRIL AYUNTAMIENTOS DEMOCRÁTICOS, NÚMERO TREINTA Y TRES**, según catastro.———————

Se destina a almacenamiento de ferralla y fabricación de vigas metálicas. ———————

Consta de una sola planta, distribuida en dos despachos para oficinas y dos cuartos

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

de aseo, destinándose el resto, sin distribución a zona de trabajo. Ocupa una superficie construida de setecientos setenta y siete metros cuadrados. La estructura metálica de pendiente veinte por ciento y pilares metálicos construidos a base de cerchas, con una separación de cinco con veintisiete metros entre cerchas, y dos metros de separación entre correas, si material de cubierta es de chapa de acero galvanizado y una luz de la cercha de diecinueve con cincuenta y ocho metros. La altura libre es de seis con ochenta metros. Para sustentar la estructura se ha empleado fundaciones a base de zapatas individuales y una viga de carga en hormigón armado con las secciones convenientes para soportar su esfuerzo de solicitación. Todas las parte metálicas están cubiertas por una capa de pintura antioxidante de minio y pintadas al óleo correspondiente. La recogida de agua se efectuará mediante canalones. En los cerramientos se han empleado bloques de tipo San Pablo, cara vista avitolado excepto en fachada que va de ladrillo visto. La ventana lleva veinte aguas de piedra artificial y la carpintería es de hierro pintada al óleo en la zona de fachada. Las puertas son metálicas, tipo corredera, de chapa tipo "Pegaso", con sus guías metálicas y perfectamente niveladas para su fácil accionamiento. Están pintadas con una mano de imprimación y dos de color. El suelo empleado estará compuesto por quince centímetros de encachado de piedra de dieciocho centímetros de hormigón en masa de trescientos kilogramos y dos centímetros de hormigón fino ruleteado. Se extenderá en losas de seis por *seis* metros y sus pintas están cubiertas de material bituminoso. ———————

La parcela de terreno sobre la que está construida tiene la siguiente descripción: Parcela de terreno sensiblemente rectangular, al sitio de Los Pradillos, del término

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

de La Rinconada, de setecientos setenta y siete metros cuadrados, que linda, al Sur, con el Arroyo Almonazar; Norte, con calle García Morato, número treinta y tres; Este, con parcela de Doña Herminia González Lombán y Oeste, con la de Don Eloy González Lombán.

INSCRIPCION: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de La Rinconada, en el tomo 603, libro 268, folios, 151, 152 y 153, finca número 2.543, inscripciones 7ª, 8ª y 9ª (C.R.U. 41024000143717).

CARGAS: La finca descrita se encuentra gravada:

A.- Con una hipoteca a favor de Banco de Andalucía, S.A., constituida mediante escritura otorgada en La Rinconada, el día veintidós de Junio de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario Don Enrique Gullón Ballesteros, por la que quedó respondiendo por un principal de CUARENTA Y DOS MIL SETENTA EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (42.070,85 €); intereses ordinarios, ascendentes a CATORCE MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (14.304,09 €); intereses de demora, ascendentes a DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (18.931,88 €); y SEIS MIL TRESCIENTOS DIEZ EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (6.310,63 €) para costas y gastos.

Plazo de devolución de cuarenta y seis meses, a contar a partir del día veintidós de Junio de mil novecientos noventa y cinco, con **fecha de vencimiento el día veintidós de Junio de mil novecientos noventa y nueve.**

Manifiestan la parte propietaria que dicho préstamo hipotecario se encuentra totalmente pagado, estando pendiente su cancelación registral, por lo que.

B.- La finca está gravada con una afección en favor de esta finca y sus instalaciones a favor del Estado, para el Reintegro al

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Tesoro de la Subvención de CINCO MIL OCHO-CIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (5.898,82 €), concedida a la empresa "Blas Andreu", número de expediente SE/265/AA por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de fecha 26 da Marzo de 1.982, por un plazo de hasta cinco años a partir de la fecha de la publicación de la Orden de su concesión, pudiendo ser prorrogado por otro periodo no superior al mismo cuando las condiciones económicas así lo aconsejen. Así mismo quedan afectas para el caso de que la sociedad titular renuncie a los beneficios o incumplan las condiciones a que se obliga, el abono, en su caso, de las liquidaciones que procedan por bonificaciones o exenciones disfrutadas por cuotas de licencia fiscal, Impuesto General sobre Tráfico de Empresas, Derechos Arancelarios e Impuestos de Compensación de Gravámenes Interiores y Arbitrios o Tasas de las Corporaciones Locales. ———————————

C.- Con la opción de compra que es objeto de modificación por la presente escritura.——

Libre de cualquier otra carga, gravamen o limitación; aseverando yo, el Notario, que la información registral obtenida el día veinticinco de Junio de dos mil veinte, consistente en nota simple es coincidente con lo precedente expuesto en cuanto a la descripción, titularidad y estado de cargas, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes, y ratifica en este momento la parte propietaria. Asimismo advierto yo, el Notario, expresamente a los comparecientes que sobre la información obtenida, prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura. ———————————

REFERENCIA CATASTRAL: 9626006TG3592N0001JG

II.- Que las partes han acordado modificar lo pactado en la reseñada escritura, en el siguiente sentido: ———————————

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

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

UNO.- Se apodera al optante para que pueda proceder a presentar y tramitan los elementos de planeamiento urbanístico necesarios y convenientes para el desarrollo urbanístico del sector ARI SJ1 donde se encuentra la finca. ———————————————

DOS.- Como consecuencia de la paralización provocada por el COVID 19, se amplia en cuatro meses más, entendiéndose por tanto otorgada la opción por plazo de diez meses desde la fecha de la escritura citada.———

TRES.- En concreto, **se modifican, como consecuencia de lo anterior**: ———————

A.- **El pacto segundo letra A** de la citada escritura, que pasará a tener la siguiente redacción: ———————————————

“”A) **Carácter real.**- El derecho de opción de compra que por esta escritura se establece se configura como derecho real, transmisible y oponible ”erga omnes”, que sujeta directa e inmediatamente la finca sobre la que recae al ejercicio de la opción, manifestando ambas partes su consentimiento expreso para que se proceda a la inscripción registral del derecho de opción de compra.———————————————

Sin que suponga entrega de la posesión de la finca –que no se entregará hasta el otorgamiento de la escritura de compraventa-, la parte concedente autoriza a la optante para que pueda instalar vallas publicitarias o informativas del desarrollo inmobiliario previsto en la finca, así como a realizar catas o ensayos geológicos en la finca, y a presentar y tramitar ante el Ayuntamiento de La Rinconada o administraciones que procedan, cualquiera de los elementos de planeamiento urbanístico necesarios y convenientes para el desarrollo urbanístico del sector ARI SJ1 donde se encuentra la finca para lo que apoderan expresa e irrevocablemente a la sociedad optante, mientras se encuentre vigente el derecho de opción de compra.”” ———————

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

B.- **El pacto segundo, letra B** de la citada escritura, que pasará a tener la siguiente redacción: ———————————

""Plazo para su ejercicio.- El derecho de opción se concede a favor de la parte optante, por un **plazo de diez meses, a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura de fecha tres de marzo de dos mil veinte.**———————————

Hasta la fecha indicada para el vencimiento del plazo de la opción, la parte concedente se obliga a no disponer inter vivos, gratuito u oneroso, de la finca objeto de esta opción, y a no realizar ningún tipo de acción u omisión que impida o dificulte el ejercicio de la opción de compra pactada.""–

El resto de estipulaciones y pactos de la citada escritura quedan inalterados y plenamente en vigor. ———————————

III.- Que por el presente instrumento público, -

OTORGAN: ———————————

PRIMERO.- Los señores comparecientes, según intervienen, modifican la escritura reseñada en el expositivo I de la presente en el sentido expresado en el expositivo II de la misma. ———————————

SEGUNDO.- SOLICITUD REGISTRAL: Solicitan los señores comparecientes del señor Registrador, que practique los asientos oportunos en los libros de su cargo, y de mi el Notario, conforme al artículo 249 del Reglamento Notarial, la remisión al Registro competente de copia autorizada electrónica en el día de hoy o, en su defecto, en el día hábil siguiente, a través del Sistema de información central del Consejo General del Notariado, debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a fin de que dé lugar al correspondiente asiento de presentación, y en caso de imposibilidad técnica, la presentación mediante telefax.———————————

Me solicitan los comparecientes, para el supuesto de presentación telemática, que una vez recibidas las comunicaciones del Registrador competente relativas al asiento de presentación, expida

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

copia autorizada en soporte papel de esta escritura con las diligencias practicadas.———————————

La copia autorizada electrónica se expide por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de veintiocho de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **con la única y exclusiva finalidad** de su remisión al Registro competente, a efectos de causar el asiento de presentación y la posterior inscripción. **En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia**, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.———————————

PROTECCIÓN DE DATOS.- A efectos de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018 y restantes disposiciones complementarias y concordantes, incluido el Reglamento 2016/679, los comparecientes, con el carácter con que intervienen en este documento, quedan informados de que el Notario es el responsable del tratamiento de los datos que tienen por finalidad el otorgamiento y facturación del presente documento publico. La base legal del tratamiento de datos es el ejercicio de la fe publica notarial en virtud de la Ley del Notariado y la Ley de Jurisdicción Voluntaria 15/2015 en los términos del artículo 6.1 e) del Reglamento Europeo de Protección de Datos 2016/679, siendo necesario para el otorgamiento del documento público. ———————————

Asimismo, el Notario actúa en calidad de encargado del tratamiento en relación al protocolo notarial con la finalidad de archivo de los documentos públicos del notariado y de colaboración con las Administraciones Publicas. Los datos de facturación se conservarán hasta que prescriban las obligaciones fiscales. En relación al protocolo los datos se conservaran como archivo público de manera indefinida.———————————

Esta oficina tiene designado un Delegado de Protección de Datos: Bufete Moreno-Torres, S.L.P. dpd@bufetemorenotorres.com teléfono 976301871 y la siguiente dirección: Paseo Pamplona nº1,7º-A, 50004 Zaragoza. ———————————

Los datos se comunicarán a las Administraciones Publicas, al Colegio Notarial de Andalucía o al

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Consejo General del Notariado cuando exista norma legal que lo ampare.———————————————

Los comparecientes tienen reconocido del derecho de acceso, derecho de rectificación o supresión o la limitación de su tratamiento, o a oponerse al tratamiento. Puede ejercitar sus derechos ante el Delegado de protección de datos aportando copia escaneada de su DNI y mediante correo a la cuenta anteriormente indicada o carta certificada a la atención del Delegado de Protección de datos. Respecto al protocolo, tales derechos tienen limitaciones por razón de su finalidad de archivo.———————

Asimismo, tiene derecho a poner reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos como interesado. ———————————————————

Yo, el Notario, hago constar que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes. ———————————————————

Hechas las reservas y advertencias legales y, en particular las de carácter fiscal, especialmente el plazo de treinta días hábiles de presentación; la afección de los bienes al pago del Impuesto; y las responsabilidades en que incurriría el sujeto pasivo en caso de no efectuar la presentación.———————

Leo a los comparecientes esta escritura por su elección, la aprueban, ratifican y firman.———————

De todo lo contenido en este instrumento público, extendido sobre diez folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie FD, números 8314921, los ocho siguientes en orden inverso y el del presente, que signo, firmo y rubrico, yo, el Notario, doy fe. Están las firmas rubricadas de los comparecientes.- Signado.- Antonio García Morales, rubricado y sellado. ———————————————————

DILIGENCIA: En Alcalá del Río, el día veintiséis de junio de dos mil veinte, ante mí, el Notario,

COMPARECE: ———————————————————

DON JOSÉ-MANUEL ANDREU GONZÁLEZ, mayor de edad, casado, jubilado, vecino de San José de La Rinconada (Sevilla), domiciliado en Calle Benito Pérez Galdós, 18, código postal 41.300, con D.N.I./N.I.F. 27.277.722-K.———————————

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

INTERVIENE en su propio nombre y derecho ———————

Me aseguro de su identidad por su reseñado D.N.I., que me exhibe. ———————————————

Le considero jurídicamente capacitado para este acto y, en su virtud, le leo íntegramente la precedente escritura de modificación, la cual acepta en todas sus partes.———————————————

Así lo dice, lee, ratifica y firma esta diligencia, extendida este solo folio de papel exclusivo para documentos notariales, que signo, firmo y rubrico, y de cuyo total contenido, yo, el Notario, doy fe. Está la firma rubricada del compareciente.- Signado. Antonio García Morales, rubricado y Sellado.———————————————

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

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

ANTONIO GARCIA MORALES
NOTARIO
Avda. de Andalucía, Nº 87 -Bajo
41200 ALCALA DEL RIO (Sevilla)
Telf. 955 65 10 00 - Fax 955 65 13 20
E-mail: angmorales@notariaalcaladelrio.com

ES COPIA SIMPLE

NUMERO MIL TREINTA Y UNO.

En **ALCALÁ DEL RIO**, a veintiséis de junio de dos mil veinte.

Ante mí, **ANTONIO GARCIA MORALES**, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en Alcalá del Río,

COMPARECEN:

DOÑA NATIVIDAD AMADOR FERNÁNDEZ, mayor de edad, viuda, jubilada, vecina de La Rinconada, domiciliada en calle Cristo del Perdón, 4, con D.N.I./N.I.F. 75.328.440-J.

DON JUAN-ANTONIO GARCÍA CARNICER, mayor de edad, soltero, empresario, domiciliado a estos efectos en Sevilla, calle Astronomía, 1, torre 5, planta 11, módulo 6, código postal 41015, con D.N.I./N.I.F. 77.537.361-Z.

INTERVIENEN:

UNO.- La primera en nombre y representación de la Compañía Mercantil **"AMALVIA, S.L."**, domiciliada en San José de La Rinconada, calle Lope de Vega, número trece; constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en La Rinconada, ante el Notario Don Enrique Gullón Ballesteros, el día treinta y uno de Diciembre de dos mil dos, con el número 2.475 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, en el tomo 3.626, folio 45, hoja SE-51328, inscripción 1ª; con C.I.F. B-91255075. -

Tiene por objeto: a) La promoción inmobiliaria. b) El arrendamiento de inmuebles rústicos y urbanos. c) La gestión administrativa y contable. d) La explotación agrícola. e) La formación no reglada. F) La venta mayor y menor de bebidas, productos lácteos, conservas, chacinas y comestibles. g) El desarrollo de promociones y campañas publicitarias, así como presentaciones, logotipos e imágenes corporativas. h) El diseño y creación de páginas web.

Actúa en su calidad de Administradora Única de la Sociedad, cargo para el que fue nombrada, por plazo indefinido, por acuer-

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

dos de la Junta General, de fecha cuatro de Septiembre de dos mil ocho, que fueron elevados a documento público mediante escritura otorgada en La Rinconada, ante el Notario Don Gerardo Delgado García, el día diecinueve de Diciembre de dos mil ocho, con el número 1.984 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, en el tomo 3.626, folio 49, hoja SE-51328, inscripción 3ª y de la que yo, el Notario, tengo a la vista copia autorizada, teniendo, a mi juicio, la representante las facultades necesarias para otorgar la presente escritura de modificación, así como sus pactos complementarios. ————————————————

Manifiesta la plena vigencia de su representación y facultades, que no le han sido modificadas, revocadas o extinguidas en todo ni en parte y que no han variado las condiciones de capacidad de la Entidad a la que representa. Asimismo, manifiesta que los datos de identificación de la Sociedad que representa y muy especialmente su objeto y domicilio social, no han variado respecto de los consignados en el documento fehaciente que me ha sido exhibido. ————————

Yo, el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de Abril, a través de la consulta telemática, de fecha veinticinco de Junio de dos mil veinte, realizada por mí, el Notario, a la Base de Datos de Titularidad Real del Sistema Integral de Gestión del Notariado (SIGNO), y de la que resulta que los titulares reales constan en acta autorizada por mí, en Alcalá del Río, el día ocho de Enero de dos mil diecinueve, con el número 23 de protocolo, confirmando el representante de la Sociedad comparecciente la información obtenida por mí.————

DOS.- Y el segundo en nombre y representación de la Compañía Mercantil **"DESARROLLOS GARCER, S.L."**, cuyo objeto social es, entre

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

otros, la promoción y urbanización de solares y su posterior edificación y venta de las viviendas, naves y locales resultantes; domiciliada en Sevilla, calle Astronomía, número uno, torre 5, planta once, módulo seis, código postal 41015; constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el día dieciocho de Junio de dos mil catorce, con el número 2.425 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, en el tomo 5.884, folio 181, hoja SE-101.847, inscripción 1ª; con C.I.F. número B90145681. ———

Actúa en su calidad de Administrador Único de la Sociedad, cargo para el cual fue nombrado, por plazo indefinido, por acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad, en reunión celebrada el día cinco de Febrero de dos mil quince, que fueron elevados a documento público mediante escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el día seis de Febrero de dos mil quince, con el número 443 de protocolo, que causó la inscripción 4ª de la hoja SE-101.847, de la que yo, el Notario, tengo a la vista copia autorizada, y de la que resulta suficientemente acreditada la legitimación para este acto, teniendo, a mi juicio, el representante las facultades necesarias para otorgar la presente escritura de MODIFICACIÓN, así como sus pactos complementarios. ———

Manifiesta la plena vigencia de su representación y facultades, que no le han sido modificadas, revocadas o extinguidas en todo ni en parte y que no han variado las condiciones de capacidad de la Entidad a la que representa. Asimismo, manifiesta que los datos de identificación de la Entidad que representa y muy especialmente su objeto y domicilio social, no han variado respecto de los consignados en el documento

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

fehaciente que me ha sido exhibido. ————————

Yo, el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de Abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por mí, en Alcalá del Río, el día ocho de Enero de dos mil diecinueve, con el número 23 de protocolo. Asimismo, hago constar que el día veinticinco de Junio de dos mil veinte realice consulta telemática a la Base de Datos de Titularidad Real del Sistema Integral de Gestión del Notariado (SIGNO), manifestando el representante de la sociedad que la información que resulta de dicha consulta, en cuanto al titular real, coincide con la del acta antes reseñada, confirmando la titularidad real que resulta del acta y de la consulta telemática realizada por mí, que son coincidentes.—

Identifico a los comparecientes mediante sus respectivos DD.NN.II., que me exhiben. ————————————

Tienen a mi juicio, según intervienen, capacidad bastante para otorgar la presente escritura de **MODIFICACIÓN** y, al efecto,————————————

EXPONE: ————————————

I.- Que mediante escritura otorgada en Alcalá del Río, ante mí, el día tres de marzo de dos mil veinte, con el número 526 de protocolo, "AMALVIA, S.L." concedió a "DESARROLLOS GARCER, S.L." (parte optante), que acepta, un derecho de opción de compra, sobre las siguientes fincas: ————————

UNO.- URBANA: **NAVE ALMACÉN** sita en **SAN JOSÉ DE LA RINCONADA**, calle García Morato, número cuarenta y cinco de gobierno, treinta y nueve fiscal, construida sobre una parcela de terreno procedente de la haza adyacente a la finca de Santa Cruz, al sitio de Los Pradillos. Hoy situada en **CALLE TRES DE ABRIL AYUNTAMIENTOS DEMOCRÁTICOS, NÚMERO TREINTA Y NUEVE**, según catastro.————

Consta de una sola planta, sin distribución. ————————————————

Su solar ocupa una superficie de setecientos noventa y cinco metros cuadrados, totalmente ocupados por la edificación. ————

Linda: por su frente, con la calle de su

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

situación; por la derecha entrando, con la calle Mercedes Reina Paredes; por la izquierda, con la finca número treinta y siete-T de la misma calle, propiedad de Doña Obdulia González Lombán; y por el fondo, con el muro de defensa del Arroyo Almonazar. ———

INSCRIPCION: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de La Rinconada, en el tomo 1.041, libro 420, folio 57, finca número 2.542, inscripción 6ª (C.R.U. 41024000143700). ———

REFERENCIA CATASTRAL 9626001TG3592N0001KG.-

DOS.- URBANA: **NAVE INDUSTRIAL** sita en **SAN JOSÉ DE LA RINCONADA**, calle García Morato, número treinta y siete de gobierno y fiscal, construida sobre una parcela de terreno procedente de la haza o trozo de t&rreno de cereal, adyacente a la finca Santa Cruz, al sitio de Los Pradillos. Hoy situada en **CALLE TRES DE ABRIL AYUNTAMIENTOS DEMOCRÁTICOS, NÚMERO TREINTA Y SIETE**, según catastro. ———

Consta de una sola planta, carente de distribución. ———

Ocupa una superficie de ochocientos cuarenta y ocho metros cuadrados, de los que setecientos setenta y siete metros cuadrados están edificados, y los restantes setenta y un metros cuadrados destinados a zona de carga y descarga. ———

Linda: por la derecha entrando, con finca de Don Manuel Amador González; por la izquierda, con la de Don Prudencio Vázquez Díaz; y por el fondo, con muro de defensa del Arroyo Almonazar. ———

INSCRIPCION: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de La Rinconada, en el tomo 1.041, libro 420, folio 54, finca número 2.549, inscripción 6ª (C.R.U. 41024000143779). ———

REFERENCIA CATASTRAL 9626004TG3592N0001XG.-

CARGAS: Aparte de afecciones fiscales y la opción de compra que es objeto de modifica-

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

ción en la presente escritura, libres de toda carga, gravamen y limitaciones; aseverando yo, el Notario, que las informaciones registrales obtenidas el día veinticinco de Junio de dos mil veinte, consistente en notas simples es coincidente con lo precedente expuesto en cuanto a las descripciones, titularidad y estado de cargas, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes, y ratifica en este momento la parte propietaria. Asimismo advierto yo, el Notario, expresamente a los comparecientes que sobre la información obtenida, prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura. ———————————————

II.- Que las partes han acordado modificar lo pactado en la reseñada escritura, en el siguiente sentido: ———————————————

UNO.- Se apodera al optante para que pueda proceder a presentar y tramitan los elementos de planeamiento urbanístico necesarios y convenientes para el desarrollo urbanístico del sector ARI SJ1 donde se encuentran las fincas. ———————————————

DOS.- Como consecuencia de la paralización provocada por el COVID 19, se amplia en cuatro meses más, entendiéndose por tanto otorgada la opción por plazo de diez meses desde la fecha de la escritura citada.———

TRES.- En concreto, **se modifican, como consecuencia de lo anterior**: ———————————————

A.- **El pacto segundo letra A** de la citada escritura, que pasará a tener la siguiente redacción: ———————————————

””A) **Carácter real.**- El derecho de opción de compra que por esta escritura se establece se configura como derecho real, transmisible y oponible ”erga omnes”, que sujeta directa e inmediatamente la finca sobre la que recae al ejercicio de la opción, manifestando ambas partes su consentimiento expreso para que se proceda a la

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

inscripción registral del derecho de opción de compra.———————————————————

Sin que suponga entrega de la posesión de la finca –que no se entregará hasta el otorgamiento de la escritura de compraventa-, la parte concedente autoriza a la optante para que pueda instalar vallas publicitarias o informativas del desarrollo inmobiliario previsto en la finca, así como a realizar catas o ensayos geológicos en la finca, y a presentar y tramitar ante el Ayuntamiento de La Rinconada o administraciones que procedan, cualquiera de los elementos de planeamiento urbanístico necesarios y convenientes para el desarrollo urbanístico del sector ARI SJ1 donde se encuentra la finca para lo que apoderan expresa e irrevocablemente a la sociedad optante, mientras se encuentre vigente el derecho de opción de compra.”” ———————

B.- **El pacto segundo, letra B** de la citada escritura, que pasará a tener la siguiente redacción: ———————————————————

””Plazo para su ejercicio.- El derecho de opción se concede a favor de la parte optante, por un **plazo de diez meses, a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura de fecha tres de marzo de dos mil veinte.**———————————————————

Hasta la fecha indicada para el vencimiento del plazo de la opción, la parte concedente se obliga a no disponer inter vivos, gratuito u oneroso, de la finca objeto de esta opción, y a no realizar ningún tipo de acción u omisión que impida o dificulte el ejercicio de la opción de compra pactada.””–

El resto de estipulaciones y pactos de la citada escritura quedan inalterados y plenamente en vigor. ———————————————————

III.- Que por el presente instrumento público, -

OTORGAN: ———————————————————

PRIMERO.- Los señores comparecientes, según intervienen, modifican la escritura reseñada en el expositivo I de la presente en el sentido expresado

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

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24694B285F91D0B6BE5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

en el expositivo II de la misma. ———————————

SEGUNDO.- SOLICITUD REGISTRAL: Solicitan los señores comparecientes del señor Registrador, que practique los asientos oportunos en los libros de su cargo, y de mi el Notario, conforme al artículo 249 del Reglamento Notarial, la remisión al Registro competente de copia autorizada electrónica en el día de hoy o, en su defecto, en el día hábil siguiente, a través del Sistema de información central del Consejo General del Notariado, debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a fin de que dé lugar al correspondiente asiento de presentación, y en caso de imposibilidad técnica, la presentación mediante telefax.———————————————————

Me solicitan los comparecientes, para el supuesto de presentación telemática, que una vez recibidas las comunicaciones del Registrador competente relativas al asiento de presentación, expida copia autorizada en soporte papel de esta escritura con las diligencias practicadas.———————————

La copia autorizada electrónica se expide por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de veintiocho de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **con la única y exclusiva finalidad** de su remisión al Registro competente, a efectos de causar el asiento de presentación y la posterior inscripción. **En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia**, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.———————————————

PROTECCIÓN DE DATOS.- A efectos de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018 y restantes disposiciones complementarias y concordantes, incluido el Reglamento 2016/679, los comparecientes, con el carácter con que intervienen en este documento, quedan informados de que el Notario es el responsable del tratamiento de los datos que tienen por finalidad el otorgamiento y facturación del presente documento publico. La base legal del tratamiento de datos es el ejercicio de la fe publica notarial en virtud de la Ley del Notariado y la Ley de Jurisdicción

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Voluntaria 15/2015 en los términos del artículo 6.1 e) del Reglamento Europeo de Protección de Datos 2016/679, siendo necesario para el otorgamiento del documento público. ———————————————

Asimismo, el Notario actúa en calidad de encargado del tratamiento en relación al protocolo notarial con la finalidad de archivo de los documentos públicos del notariado y de colaboración con las Administraciones Publicas. Los datos de facturación se conservarán hasta que prescriban las obligaciones fiscales. En relación al protocolo los datos se conservaran como archivo público de manera indefinida.———————————————

Esta oficina tiene designado un Delegado de Protección de Datos: Bufete Moreno-Torres, S.L.P. dpd@bufetemorenotorres.com teléfono 976301871 y la siguiente dirección: Paseo Pamplona nº1,7º-A, 50004 Zaragoza. ———————————————

Los datos se comunicarán a las Administraciones Publicas, al Colegio Notarial de Andalucía o al Consejo General del Notariado cuando exista norma legal que lo ampare.———————————————

Los comparecientes tienen reconocido del derecho de acceso, derecho de rectificación o supresión o la limitación de su tratamiento, o a oponerse al tratamiento. Puede ejercitar sus derechos ante el Delegado de protección de datos aportando copia escaneada de su DNI y mediante correo a la cuenta anteriormente indicada o carta certificada a la atención del Delegado de Protección de datos. Respecto al protocolo, tales derechos tienen limitaciones por razón de su finalidad de archivo.———————————————

Asimismo, tiene derecho a poner reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos como interesado. ———————————————

Yo, el Notario, hago constar que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes. ———————————————

Hechas las reservas y advertencias legales y, en particular las de carácter fiscal, especialmente el plazo de treinta días hábiles de presentación; la afección de los bienes al pago del Impuesto; y las

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B2285F91D0B6BE5457CFAD1
DCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/C

responsabilidades en que incurriría el sujeto pasivo en caso de no efectuar la presentación.————————

Leo a los comparecientes esta escritura por su elección, la aprueban, ratifican y firman.————————

De todo lo contenido en este instrumento público, extendido sobre diez folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie FD, números 8314903, los ocho siguientes en orden inverso y el del presente, que signo, firmo y rubrico, yo, el Notario, doy fe. Están las firmas rubricadas de los comparecientes.- Signado. Antonio García Morales, rubricado y Sellado.————————————————————

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

NOTARIA DE DON ANTONIO GARCIA MORALES
NIHIL PRIUS FIDE
ALCALA DEL RIO

ANTONIO GARCIA MORALES
NOTARIO
Avda. de Andalucía, Nº 87 -Bajo
41200 ALCALA DEL RIO (Sevilla)
Telf. 955 65 10 00 - Fax 955 65 13 20
E-mail: angmorales@notariaalcaladelrio.com

ES COPIA SIMPLE

NUMERO MIL TREINTA Y DOS.

En **ALCALÁ DEL RIO**, a veintiséis de junio de dos mil veinte.

Ante mí, **ANTONIO GARCIA MORALES**, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en Alcalá del Río,

COMPARECEN:

DOÑA FRANCISCA AMADOR GONZÁLEZ, mayor de edad, casada, sin profesión especial, vecina de San José de La Rinconada, domiciliada en calle Espronceda, 15, código postal 41300, con D.N.I./N.I.F. 28.662.099-M.

DON MIGUEL AMADOR GONZÁLEZ, mayor de edad, casado, encargado de producción, vecino de San José de La Rinconada, domiciliado en calle Espronceda, 13, código postal 41300, con D.N.I./N.I.F. 28.662.100-Y.

DOÑA MANUELA AMADOR GONZÁLEZ, mayor de edad, casada, sin profesión especial, vecina de San José de La Rinconada, domiciliada en calle Madrid, 88-A, código postal 41300, con D.N.I./N.I.F. 28.853.334-H.

DON ANTONIO AMADOR GONZÁLEZ, mayor de edad, casado, industrial, vecino de San José de La Rinconada, domiciliado en calle Virgen del Pilar, 7, código postal 41300, con D.N.I./N.I.F. 28.470.138-W.

DON JUAN-ANTONIO GARCÍA CARNICER, mayor de edad, soltero, empresario, domiciliado a estos efectos en Sevilla, calle Astronomía, 1, torre 5, planta 11, módulo 6, código postal 41015, con D.N.I./N.I.F. 77.537.361-Z.

INTERVIENEN:

A.- Los cuatro primeros en su propio nombre y derecho.

B.- Y el último en nombre y representación de la Compañía Mercantil **"DESARROLLOS GARCER, S.L."**, cuyo objeto social es, entre otros, la promoción y urbanización de solares y su posterior edificación y venta de las viviendas, naves y locales resultantes; domiciliada en Sevilla, calle Astronomía, número uno, torre 5, planta once, módulo

EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

seis, código postal 41015; constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el día dieciocho de Junio de dos mil catorce, con el número 2.425 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, en el tomo 5.884, folio 181, hoja SE-101.847, inscripción 1ª; con C.I.F. número B90145681. ———

Actúa en su calidad de Administrador Único de la Sociedad, cargo para el cual fue nombrado, por plazo indefinido, por acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad, en reunión celebrada el día cinco de Febrero de dos mil quince, que fueron elevados a documento público mediante escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el día seis de Febrero de dos mil quince, con el número 443 de protocolo, que causó la inscripción 4ª de la hoja SE-101.847, de la que yo, el Notario, tengo a la vista copia autorizada, y de la que resulta suficientemente acreditada la legitimación para este acto, teniendo, a mi juicio, el representante las facultades necesarias para otorgar la presente escritura de MODIFICACIÓN, así como sus pactos complementarios. ———

Manifiesta la plena vigencia de su representación y facultades, que no le han sido modificadas, revocadas o extinguidas en todo ni en parte y que no han variado las condiciones de capacidad de la Entidad a la que representa. Asimismo, manifiesta que los datos de identificación de la Entidad que representa y muy especialmente su objeto y domicilio social, no han variado respecto de los consignados en el documento fehaciente que me ha sido exhibido. ———

Yo, el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de Abril, cuyo resultado consta en acta autorizada

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

por mí, en Alcalá del Río, el día ocho de Enero de dos mil diecinueve, con el número 23 de protocolo. Asimismo, hago constar que el día veinticinco de Junio de dos mil veinte realice consulta telemática a la Base de Datos de Titularidad Real del Sistema Integral de Gestión del Notariado (SIGNO), manifestando el representante de la sociedad que la información que resulta de dicha consulta, en cuanto al titular real, coincide con la del acta antes reseñada, confirmando la titularidad real que resulta del acta y de la consulta telemática realizada por mí, que son coincidentes.—

Identifico a los comparecientes mediante sus respectivos DD.NN.II., que me exhiben. ———————

Tienen a mi juicio, según intervienen, capacidad bastante para otorgar la presente escritura de **MODIFICACIÓN** y, al efecto,———————

EXPONE: ———————

I.- Que mediante escritura otorgada en Alcalá del Río, ante mí, el día tres de marzo de dos mil veinte, con el número 525 de protocolo, DOÑA FRANCISCA, DON MIGUEL, DOÑA MANUELA Y DON ANTONIO AMADOR GONZÁLEZ concedieron a "DESARROLLOS GARCER, S.L." (parte optante), que acepta, un derecho de opción de compra, sobre la siguiente finca: ———————

URBANA: **PARCELA DE TERRENO** sensiblemente rectangular, de setecientos setenta y siete metros cuadrados, que se segrega de la Haza adyacente a la finca Santa Cruz, sitio de los Pradillos, término de **LA RINCONADA**, hoy situada en **CALLE TRES DE ABRIL AYUNTAMIENTOS DEMOCRÁTICOS, NÚMERO TREINTA Y SIETE**.

Linda: Sur, muro de defensa del arroyo Almonazar; Norte, terrenos procedentes de la antigua Hacienda Santa Cruz; Este, con parcela de esta procedencia que se adjudica a Doña Eloisa González Lomban.———————

INSCRIPCIÓN: Inscrita por su antetítulo en el Registro de la Propiedad de La Rinconada, en el tomo 1.680, libro 727, folio 145, finca número 2.548, inscripción 2ª (C.R.U. 41024000143762). -———————

CARGAS: Aparte de afecciones fiscales y la

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

opción de compra que es objeto de modificación en la presente escritura, libre de toda carga, gravamen y limitaciones; aseverando yo, el Notario, que la información registral obtenida el día veinticinco de Junio de dos mil veinte, consistente en nota simple, de la que uno testimonio a esta matriz, es coincidente con lo precedente expuesto en cuanto a la descripción, titularidad y estado de cargas, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes, y ratifica en este momento la parte propietaria. Asimismo advierto yo, el Notario, expresamente a los comparecientes que sobre la información obtenida, prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura. ——

REFERENCIA CATASTRAL 9626004TG3592N0001XG.-

II.- Que las partes han acordado modificar lo pactado en la reseñada escritura, en el siguiente sentido: ——————————————————

UNO.- Se apodera al optante para que pueda proceder a presentar y tramitan los elementos de planeamiento urbanístico necesarios y convenientes para el desarrollo urbanístico del sector ARI SJ1 donde se encuentra la finca. ——————————————————

DOS.- Como consecuencia de la paralización provocada por el COVID 19, se amplia en cuatro meses más, entendiéndose por tanto otorgada la opción por plazo de diez meses desde la fecha de la escritura citada.———

TRES.- En concreto, **se modifican, como consecuencia de lo anterior**: ——————————

A.- **El pacto segundo letra A** de la citada escritura, que pasará a tener la siguiente redacción: ——————————————————

“”A) **Carácter real.**- El derecho de opción de compra que por esta escritura se establece se configura como derecho real, transmisible y oponible ”erga omnes”, que sujeta directa e inmediatamente la finca sobre la que recae al ejercicio de la op-

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

ción, manifestando ambas partes su consentimiento expreso para que se proceda a la inscripción registral del derecho de opción de compra.———————————————

Sin que suponga entrega de la posesión de la finca –que no se entregará hasta el otorgamiento de la escritura de compraventa-, la parte concedente autoriza a la optante para que pueda instalar vallas publicitarias o informativas del desarrollo inmobiliario previsto en la finca, así como a realizar catas o ensayos geológicos en la finca, y a presentar y tramitar ante el Ayuntamiento de La Rinconada o administraciones que procedan, cualquiera de los elementos de planeamiento urbanístico necesarios y convenientes para el desarrollo urbanístico del sector ARI SJ1 donde se encuentra la finca para lo que apoderan expresa e irrevocablemente a la sociedad optante, mientras se encuentre vigente el derecho de opción de compra."" ———————————

B.- **El pacto segundo, letra B** de la citada escritura, que pasará a tener la siguiente redacción: ———————————————

""Plazo para su ejercicio.- El derecho de opción se concede a favor de la parte optante, por un **plazo de diez meses, a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura de fecha tres de marzo de dos mil veinte.**———————————————

Hasta la fecha indicada para el vencimiento del plazo de la opción, la parte concedente se obliga a no disponer inter vivos, gratuito u oneroso, de la finca objeto de esta opción, y a no realizar ningún tipo de acción u omisión que impida o dificulte el ejercicio de la opción de compra pactada.""–

El resto de estipulaciones y pactos de la citada escritura quedan inalterados y plenamente en vigor. ———————————————

III.- Que por el presente instrumento público, -

OTORGAN: ———————————————

PRIMERO.- Los señores comparecientes, según in-

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

tervienen, modifican la escritura reseñada en el expositivo I de la presente en el sentido expresado en el expositivo II de la misma. ——————————

SEGUNDO.- SOLICITUD REGISTRAL: Solicitan los señores comparecientes del señor Registrador, que practique los asientos oportunos en los libros de su cargo, y de mi el Notario, conforme al artículo 249 del Reglamento Notarial, la remisión al Registro competente de copia autorizada electrónica en el día de hoy o, en su defecto, en el día hábil siguiente, a través del Sistema de información central del Consejo General del Notariado, debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a fin de que dé lugar al correspondiente asiento de presentación, y en caso de imposibilidad técnica, la presentación mediante telefax.——————————————————————

Me solicitan los comparecientes, para el supuesto de presentación telemática, que una vez recibidas las comunicaciones del Registrador competente relativas al asiento de presentación, expida copia autorizada en soporte papel de esta escritura con las diligencias practicadas.——————————

La copia autorizada electrónica se expide por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de veintiocho de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **con la única y exclusiva finalidad** de su remisión al Registro competente, a efectos de causar el asiento de presentación y la posterior inscripción. **En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia**, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.——————————————

PROTECCIÓN DE DATOS.- A efectos de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018 y restantes disposiciones complementarias y concordantes, incluido el Reglamento 2016/679, los comparecientes, con el carácter con que intervienen en este documento, quedan informados de que el Notario es el responsable del tratamiento de los datos que tienen por finalidad el otorgamiento y facturación del presente documento publico. La base legal del tratamiento de datos

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

es el ejercicio de la fe publica notarial en virtud de la Ley del Notariado y la Ley de Jurisdicción Voluntaria 15/2015 en los términos del artículo 6.1 e) del Reglamento Europeo de Protección de Datos 2016/679, siendo necesario para el otorgamiento del documento público. ———————————————

Asimismo, el Notario actúa en calidad de encargado del tratamiento en relación al protocolo notarial con la finalidad de archivo de los documentos públicos del notariado y de colaboración con las Administraciones Publicas. Los datos de facturación se conservarán hasta que prescriban las obligaciones fiscales. En relación al protocolo los datos se conservaran como archivo público de manera indefinida.———————————————

Esta oficina tiene designado un Delegado de Protección de Datos: Bufete Moreno-Torres, S.L.P. dpd@bufetemorenotorres.com teléfono 976301871 y la siguiente dirección: Paseo Pamplona nº1,7º-A, 50004 Zaragoza. ———————————————

Los datos se comunicarán a las Administraciones Publicas, al Colegio Notarial de Andalucía o al Consejo General del Notariado cuando exista norma legal que lo ampare.———————————————

Los comparecientes tienen reconocido del derecho de acceso, derecho de rectificación o supresión o la limitación de su tratamiento, o a oponerse al tratamiento. Puede ejercitar sus derechos ante el Delegado de protección de datos aportando copia escaneada de su DNI y mediante correo a la cuenta anteriormente indicada o carta certificada a la atención del Delegado de Protección de datos. Respecto al protocolo, tales derechos tienen limitaciones por razón de su finalidad de archivo.———————————————

Asimismo, tiene derecho a poner reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos como interesado. ———————————————

Yo, el Notario, hago constar que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes. ———————————————

Hechas las reservas y advertencias legales y, en particular las de carácter fiscal, especialmente el

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

plazo de treinta días hábiles de presentación; la afección de los bienes al pago del Impuesto; y las responsabilidades en que incurriría el sujeto pasivo en caso de no efectuar la presentación.————————

Leo a los comparecientes esta escritura por su elección, la aprueban, ratifican y firman.————————

De todo lo contenido en este instrumento público, extendido sobre ocho folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie FD, números 8314911, los seis siguientes en orden inverso y el del presente, que signo, firmo y rubrico, yo, el Notario, doy fe. Están las firmas rubricadas de los comparecientes.- Signado. Antonio García Morales, rubricado y Sellado.————————

SIGUEN LOS DOCUMENTOS UNIDOS

11/2019

FD8313282

25/Jun./2020 10:19 R.P La Rinconada Nº4048 P. 14/33

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA RINCONADA
c/ José Zorrilla, s/n, esquina c/ Don Juan Tenorio.
41.300 Bda. San José - La Rinconada - SEVILLA
Teléfono: 954793976 Fax: 954793974

Fax nº: 1020/382

Contestación a la petición 383 del Notario de Alcalá del Río, Don/Doña Antonio García Morales. - Fax: 955.651.320.

FINCA REGISTRAL NUMERO 2548 DEL TERMINO MUNICIPAL DE LA RINCONADA
Código registral único de finca: 41024000143762

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Parcela de terreno sensiblemente rectangular, de setecientos setenta y siete metros cuadrados, que se segrega de la nave adyacente a la finca Santa Cruz, sitio de los Pradillo, término de La Rinconada. Linda al Sur con el muro de defensa del arroyo Almonazar; Norte con terrenos procedentes de la antigua Hacienda de Santa Cruz; Este con parcela de esta procedencia que se adjudica a Doña Eloisa González Lomban. **Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.**

Referencia Catastral: NO CONSTA

TITULARES REGISTRALES

Doña **FRANCISCA AMADOR GONZALEZ**, con N.I.F. 28.662.095-M, mayor de edad, casada, quedó como titular con carácter privativo, DEL PLENO DOMINIO del 25,0000000% de esta finca, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alcalá del Río, el día 3 de Marzo de 2020, ante el Notario Don ANTONIO GARCÍA MORALES, protocolo número 524.
Según resulta de la inscripción 2ª, de fecha 13 de Mayo de 2020, al folio 145, del Libro 727, Tomo 1680 del Archivo.

Don **MIGUEL AMADOR GONZALEZ**, con N.I.F. 28662180Y, mayor de edad, casado, quedó como titular con carácter privativo, DEL PLENO DOMINIO del 25,0000000% de esta finca, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alcalá del Río, el día 3 de Marzo de 2020, ante el Notario Don ANTONIO GARCÍA MORALES, protocolo número 524.
Según resulta de la inscripción 2ª, de fecha 13 de Mayo de 2020, al folio 145, del Libro 727, Tomo 1680 del Archivo.

Doña **MANUELA AMADOR GONZALEZ**, con N.I.F. 28853334H, mayor de edad, casada, quedó como titular con carácter privativo, DEL PLENO DOMINIO del 25,0000000% de esta finca, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alcalá del Río, el día 3 de Marzo de 2020, ante el Notario Don ANTONIO GARCÍA MORALES, protocolo número 524.
Según resulta de la inscripción 2ª, de fecha 13 de Mayo de 2020, al folio 145, del Libro 727, Tomo 1680 del Archivo.

Don **ANTONIO AMADOR GONZALEZ**, con N.I.F. 28.470.133-M, mayor de edad, casado con MARIA JESUS MALLADO MORENO, con N.I.F. 28.476.804-K, en régimen de gananciales, quedó como titular con carácter privativo, DEL PLENO DOMINIO del 25,0000000% de esta finca, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alcalá del Río, el día 3 de Marzo de 2020, ante el Notario Don ANTONIO GARCÍA MORALES, protocolo número 524.
Según resulta de la inscripción 2ª, de fecha 13 de Mayo de 2020, al folio 145, del Libro 727, Tomo 1680 del Archivo.

CARGAS VIGENTES SOBRE LA FINCA

CARGAS POR SU PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692885F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692885F91D0B68E5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

CARGAS PROPIAS

- AFECCIÓN: EXENTA EN SUCESIONES.
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 Sucesiones y Donaciones, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXENCION/NO SUJECION al referido Impuesto. La Rinconada a 13 de Mayo de 2020.

NOTA NUMERO: 1 **AL MARGEN DE LA:** 2 **TOMO:** 1.680 **LIBRO:** 727 **FOLIO:** 145 **FECHA:** 13/05/2020

- AFECCIÓN: EXENTA EN SUCESIONES.
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 Sucesiones y Donaciones, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXENCION/NO SUJECION al referido Impuesto. La Rinconada a 13 de Mayo de 2020.

NOTA NUMERO: 1 **AL MARGEN DE LA:** 2 **TOMO:** 1.680 **LIBRO:** 727 **FOLIO:** 145 **FECHA:** 13/05/2020

- AFECCIÓN: EXENTA EN SUCESIONES.
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 Sucesiones y Donaciones, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXENCION/NO SUJECION al referido Impuesto. La Rinconada a 13 de Mayo de 2020.

NOTA NUMERO: 1 **AL MARGEN DE LA:** 2 **TOMO:** 1.680 **LIBRO:** 727 **FOLIO:** 145 **FECHA:** 13/05/2020

-OPCIÓN DE COMPRA:
En virtud de **escritura** otorgada en Alcalá del Rio, el tres de marzo de dos mil veinte, ante el Notario Don Antonio García Morales, protocolo quinientos veinticinco que causó la inscripción 3ª de fecha veintidós de mayo de dos mil veinte, **DOÑA FRANCISCA, DON MIGUEL, DOÑA MANUELA y DON ANTONIO AMADOR GONZÁLEZ, conceden a "DESARROLLOS GARCER, S.L."**, que acepta, **un derecho de opción de compra,** de carácter real y sometido a término, sobre la finca de este número, con todo cuanto material y juridicamente le sea accesorio e inherente, libre de todo tipo de cargas y gravámenes, sin inquilinos ni ocupantes, al corriente de pago de todo tipos de tributos. La finalidad de la opción es poder adquirir por la entidad compradora la totalidad de los suelos del sector ARI SJ-1 en el que se encuentran esta finca para proceder al desarrollo urbanístico del mismo, ante el elevado interés municipal para que se proceda a dicha actuación. El derecho real de opción de compra que por este documento se establece se regirá por los siguientes pactos: A) **Carácter real.**- El derecho de opción de compra que por la escritura que se registra, se establece se configura como derecho real, transmisible y oponible "erga omnes", que sujeta directa e inmediatamente la finca sobre la que recae al ejercicio de la opción, manifestando ambas partes su consentimiento expreso para que se proceda a la inscripción registral del derecho de opción de compra. Sin que suponga entrega de la posesión de la finca -que no se entregará hasta el otorgamiento de la escritura de compraventa-, la parte concedente autoriza a la optante para que pueda instalar vallas publicitarias o informativas del desarrollo inmobiliario previsto en la finca, así como a realizar catas o ensayos geológicos en la finca. B) **Plazo para su ejercicio.**- El derecho de opción se concede a favor de la parte optante, por un **plazo de seis meses, a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura que se registra**. Hasta la fecha indicada para el vencimiento del plazo de la opción, la parte concedente se obliga a no disponer inter vivos, gratuito u oneroso, de la finca objeto de esta opción, y a no realizar ningún tipo de acción u omisión que impida o dificulte el ejercicio de la opción de compra pactada. D) **Ejercicio de la opción.**- Para ello será suficiente y bastante con que la parte optante comunique, dentro del plazo de ejercicio de la opción establecido, a la propiedad o a sus

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

11/2019

FD8313283

causahabientes, mediante telegrama o burofax, o cualquier otro medio fehaciente de notificación que deje constancia de su recepción, su intención de ejercitarla haciendo constar su voluntad inequívoca e incondicional de ejercer el derecho de opción de compra del citado inmueble, con indicación de día y hora para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que deberá ser otorgada en el plazo máximo de treinta días desde la fecha de comunicación del ejercicio de la opción. E) **Otorgamiento de la escritura de compraventa**. Ejercitada la opción en forma y plazo, se otorgará la correspondiente escritura pública en la Notaría de Alcalá del Río. Transcurrido el plazo sin otorgar la correspondiente escritura por causa imputable a la optante, caducará el derecho de opción, quedando a favor de la propiedad las cantidades recibidas hasta ese momento por cuenta del precio y reponiendo la optante, en su caso, la finca al estado en el que se encontraba para el caso de que se hubieran ejecutado catas, instalación de vallas y cualquier otro elemento, permaneciendo en favor de la propiedad las obras o mejoras efectuadas. La misma caducidad tendrá lugar en caso de no ejercicio en el plazo estipulado. Si la propiedad o sus causahabientes no comparecieren para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, la optante podrá otorgarla unilateralmente en la forma y con los efectos que se prevén en el apartado siguiente. F) **Otorgamiento unilateral de la escritura de compraventa**. A los efectos indicados en el apartado anterior la propiedad deja prestado, desde ahora, su consentimiento irrevocable a la compraventa en caso de ejercicio de la opción. En su virtud, una vez ejercitado la opción en la forma estipulada, y producido el supuesto establecido en el párrafo tercero del apartado anterior, podrá otorgar unilateralmente la escritura de compraventa a todos los efectos legales, quedando con ello consumada la tradición, y habiendo depositado el precio, previamente o al mismo tiempo, mediante acta notarial. A estos efectos, y como garantía adicional a la unilateralidad prevista en este apartado, el Concedente apodera irrevocablemente por la que se registra al optante, para que este pueda otorgar la escritura de compraventa en nombre y representación del concedente, y ello aunque incurra en la figura jurídica de auto contrato. El Concedente hace constar que el apoderamiento conferido por el mismo tiene, el carácter de irrevocable, por lo que será nula cualquier revocación del mismo efectuada sin el previo consentimiento del Optante. Adicionalmente, el Concedente hacen constar que la irrevocabilidad de este poder se fundamenta en la jurisprudencia del Tribunal Supremo que admite esta figura expresada, entre otras, en las Sentencias del 26 de noviembre de 1991 (AZ8508), 31 de octubre de 1987 (dos de la misma fecha (AZ 7492 y AZ 7495)) y 27 de abril de 1989 (AZ3269). Será contenido exclusivo de la escritura, las cláusulas de esta relativas al consentimiento de las partes, la finca que constituye el objeto de la transmisión, precio, forma de pago y cláusula de gastos. - En caso de ejercicio de la opción, en la forma y plazo estipulados, la compraventa se regirá por los siguientes pactos: A) **Objeto de la compraventa.**- Será la citada finca descrita en la exposición de la escritura que se registra. La indicada finca se venderá en concepto de cuerpo cierto, libres de cargas y gravámenes, sin inquilinos ni ocupantes, y al corriente de impuestos, tasas y contribuciones especiales, sin condicionamiento alguno a circunstancias urbanísticas del suelo. Por acuerdo expreso de las partes, el optante podrá ceder el derecho de opción de compra que adquiere por medio de la escritura que se registra, a favor de la persona física o jurídica que libremente determine, en las mismas condiciones pactadas en la citada escritura, con la sola obligación de notificar dicha cesión a la propiedad en el momento en el que esta se formalice.

INSCRIPCION: 3ª **TOMO:** 1.680 **LIBRO:** 727 **FOLIO:** 145 **FECHA:** 22/05/2020

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
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 **533.39 euros**, por autoliquidación, de la que se archiva copia. La Rinconada a 22 de Mayo de 2020.

NOTA NUMERO: 1 **AL MARGEN DE LA:** 3 **TOMO:** 1.680 **LIBRO:** 727 **FOLIO:** 145 **FECHA:** 22/05/2020

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:
NO hay documentos pendientes de despacho

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Informaciones pendientes de otros Notarios:
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 dias naturales anteriores a otros Notarios:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

La Rinconada a 25 de Junio de 2020

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 HONORARIOS: 9,02 €
Número de Arancel: 4.1G 10,91 € (IVA incluido)

ADVERTENCIA:
1. La presente nota simple tiene valor puramente informativo (art. 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (art. 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (art. 225 de la Ley Hipotecaria).

2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3. 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 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

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

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B2285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpeta/ciudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

ES CORTA SIMPLE

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO INTERNO DEL SECTOR

3.1 Introducción.

El artículo 61.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que: *el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente deberá fijar y, en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.*

Corresponden, en consecuencia, a la presente Ordenación Pormenorizada adoptar las siguientes determinaciones en relación al aprovechamiento del Sector:

- Determinar el Aprovechamiento Total del Sector y el correspondiente a los propietarios del suelo, en aplicación del Aprovechamiento Medio del Plan General de Ordenación Urbanística.

- La fijación de los coeficientes de uso y tipología de las distintas zonas de ordenanza previstas en la ordenación pormenorizada.

3.2 Cálculo del aprovechamiento Interno del Sector.

Tal y como se ha comentado con anterioridad, no es objeto del presente documento modificar el aprovechamiento del área de reforma interior, manteniéndose por tanto los parámetros estructurales del área inalterables.

En la ficha del área se establecía un aprovechamiento objetivo de 13.200 u.a., para un uso residencial, en una única tipología edificatoria, correspondiente con plurifamiliar manzana cerrada, por lo que el coeficiente de ponderación se establecía en 1.

La ordenación que se establece con el presente **PERI se reducen estas unidades de aprovechamiento a 11.100 u.a.,** para un uso residencial, en una única tipología edificatoria definida como Residencial Plurifamiliar (RP), por lo que el coeficiente de ponderación se sigue manteniendo en su valor original de 1.

En el siguiente cuadro se muestras a modo de resumen los parámetros urbanísticos de la ordenación prevista en el presente PERI ARI/SJ-1:

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

PERI ARI/SJ-1		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO		**12.390**
EDIFICABILIDAD	**TOTAL**	**11.100**
	RESIDENCIAL	**11.100**
	TERCIARIO	**-**
	COEF.	**1,00**
NÚMERO DE VIVIENDAS	**NIVEL**	**MUY ALTA >75**
	DENSIDAD	**81,31**
	TOTAL	**100**
COEFICIENTES PONDERACIÓN USO	**RESIDENCIAL**	**1**
	SECTOR	**1**
APROVECHAMIENTO	MEDIO	0,89588
	SUBJETIVO	9.990
	10% CESIÓN	1.110
	EXCEDENTES	0

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

4. PLAN DE ETAPAS

4.1 Plazos para la Ejecución del Planeamiento.

La ejecución del presente Ordenación Pormenorizada se ajustará a los siguientes plazos:

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1	
FASES	**PLAZOS**
Presentación de Estatutos y Bases de Actuación	6 meses desde la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior
Constitución de la Junta de Compensación	6 meses desde la aprobación de los Estatutos y Bases
Presentación del Proyecto de Reparcelación	6 meses desde la constitución de la Junta
Presentación del Proyecto de Urbanización	12 meses desde la constitución de la Junta
Ejecución de la Urbanización	36 meses desde la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-2	
FASES	**PLAZOS**
Presentación de Estatutos y Bases de Actuación	24 meses desde la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior
Constitución de la Junta de Compensación	6 meses desde la aprobación de los Estatutos y Bases
Presentación del Proyecto de Reparcelación	6 meses desde la constitución de la Junta
Presentación del Proyecto de Urbanización	6 meses desde la constitución de la Junta
Ejecución de la Urbanización	48 meses desde la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior

Los plazos indicados se consideran máximos por lo que podrán ser reducidos o adelantados respecto a las fases indicadas como inicio.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

5. ESTUDIO ECONÓMICO Y DE VIABILIDAD

La LOUA establece, en su art. 19.1.a).3ª que "En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".

Igualmente, en el apartado 5ª de ese mismo artículo, la LOUA especifica que los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

5.1 Viabilidad técnica.

Dadas las infraestructuras existentes en la zona, máxime tras las obras realizadas por el Ayuntamiento para el soterrado y encauzamiento del arroyo Almonázar y del viario de conexión entre el Bulevar el Almonázar con la Avenida San José, se disponen de infraestructura necesarias para las nuevas demandas que se puedan producir una vez se ponga en carga el suelo.

Además, debido a que la ordenación del presente PERI prevé dos grandes parcelas para la construcción de dos edificios plurifamiliares, uno de 71 viviendas y otro de 29 viviendas, de una altura de PB+5, en cuanto a lo que acometidas se refiere, solamente serían necesarias realizar dos acometidas por cada servicio de suministro, una por parcela, lo que tanto económica como técnicamente facilitan la viabilidad del desarrollo de las determinaciones del presente PERI.

Uno de los aspectos donde técnicamente sería necesario hacer más hincapié sería en la cimentación del edificio debido a su altura. Las ordenanzas zonales del presente PERI facilitan la el diseño de un edificio compacto, con lo que sus costes de ejecución disminuyen, y la tensión superficial que se transmitiría al terreno sería también más homogénea y constante, evitando que puedan presentarse asientos diferenciales por grandes diferencias de presión en el subsuelo.

El hecho de tener una tensión de transmisión de tensiones uniforme también facilita la compensación del peso del edificio con la del peso del terreno, que se extrae para la construcción de la planta sótano, junto con el de la losa de compensación que se usaría como losa de cimentación del edificio, por lo que el estado tensional del suelo se quedaría inalterado.

Debido a la proximidad del arroyo y de sus posibles influencias en el tipo de subsuelo que pudiera aparecer, será necesario la elaboración de un estudio geotécnico para conocer fehacientemente la resistencia y tipología de subsuelo que se tiene, y concretar así que cimentación sería la más adecuada. En el peor de los casos, de encontrarnos con una estructura del subsuelo parecida a la que existe el "Pago de Enmedio", donde no sea posible la compensación del edificio, siempre se podría

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

recurrir a un sistema de cimentación profunda por pilotes para la sustentación del edificio, para lo cual también favorece una tipología de edificio compacto en altura, ya que se requeriría una menor cantidad de pilotes para sustentar el edificio que los necesarios para el caso de una edificación de menor altura y más dispersa.

Si analizamos la viabilidad en base al tema económico de los costes de construcción de las posibles edificaciones, el favorecer la construcción de un edificio compacto también repercute favorablemente en los costes de construcción, conforme a las exigencias básicas que marca el CTE, por varios motivos. El hecho de compactar la edificación reduce las superficies de cerramientos frente a una edificación más dispersa y de menor altura, por lo que abarata el precio final construcción, y no sólo eso, sino que al tener una envolvente térmica mucho menor, también se reducen los espesores mínimos de los aislamientos y las pérdidas de energía del edificio, consiguiéndose una edificación energéticamente más eficiente y confortable, y con una menor emisión de CO_2 a la atmósfera.

Igualmente, en un edificio compacto se reducen los costes de las instalaciones, ya que los recorridos y perdidas de cargas también serían menores, lo que repercute en un menor coste de mantenimiento y una localización más rápida de fugas o deterioros de las redes, en caso de fallo en los sistemas.

Otro criterio a tener en cuenta es la delimitación del área de reforma interior en dos unidades de ejecución, lo que permite que el desarrollo, y por lo tanto la inversión, no se tenga que hacer de una vez, sino de manera paulatina, teniendo un impacto “en caja” menor a corto plazo, de los propietarios o promotores que desarrollen el suelo. Lo que indudablemente facilita y hace más viable su desarrollo.

Teniendo en cuenta todos estos datos, y en base a nuestra experiencia de costes reales de promociones similares a las que permite el PERI, se estima que los costes finales repercutidos por metro cuadrado construido alcanzarían unos 750 €/m^2 de techo, por lo que el coste final de las edificaciones serían aproximadamente de 8.325.000 €, que repercutido por vivienda sería de unos 83.250€. Este tipo de repercusión se halla dentro de los parámetros normales en este tipo de construcciones, ya que al añadirle los costes de compra del suelo y gastos de gestión, quedaría todavía margen para beneficios y facilita un precio de venta al público cercano los 140.000€ por vivienda, lo que hace que la promoción y desarrollo de las determinaciones del Plan sean bastante viable.

En conclusión, se puede comprobar que tanto económica como técnicamente es bastante viable el desarrollo del PERI y el de las edificaciones que se pudieran diseñar en base a los parámetros urbanísticos que se determina en el presente Plan.

5.2 Previsión de Costes de Urbanización.

Los costes de la urbanización interior se han calculado por capítulos, de acuerdo con los esquemas de infraestructuras propuestos, así como por el resto de obras de urbanización que quedan pendientes de ejecutar en el ámbito, como las demoliciones de las naves existentes o los sistemas de espacios libres.

Los costes totales resultan ser los que se expresan en la tabla adjunta.

ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN	TODO EL AMBITO	UE1 (71,44%)	UE2 (28,56%)
COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES	100.000,00 €	71.440,00 €	28.560,00 €
COSTES DE DEMOLICIÓN	90.131,74 €	64.390,11 €	25.741,62 €
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA	190.131,74 €	135.830,11 €	54.301,62 €
GASTOS DE GESTIÓN	48.163,68 €	34.408,13 €	13.755,55 €
IVA	50.042,04 €	35.750,03 €	14.292,01 €
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN	288.337,46 €	205.988,28 €	82.349,18 €

5.3 Estudio de viabilidad económica del Plan.

Costes financieros

Con base en todo lo anterior, se estima en el presente Plan que el **Total de las Cargas de la Urbanización** del Sector son: **288.337,46 Euros.**

Dada la programación establecida de la ejecución y la capacidad financiera del promotor que ha adquirido la opción de compra de casi el 100% del suelo, y que además es quién ostenta la iniciativa de redacción del presente PERI, suponemos que será innecesaria la previsión de costes financieros.

De ser necesarios de forma puntual para hacer frente a descuadres de caja se prevé que tengan un coste con poca incidencia en el total de la inversión a realizar.

Criterios de Solvencia Financiera

Los gastos a financiar son en exclusiva los referidos a la urbanización del sector, habida cuenta de que sea previsible que las distintas unidades de ejecución se desarrollen con un propietario único, una vez ejecutada la opción de compra por parte de Desarrollos Garcer, S.L.

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

Balance de la actuación urbanizadora

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

Superficie de suelo uso residencial; 11.100 m^2t

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

Aplicando los valores de monetización al 10% municipal conforme a los valores fijados por el PGOU para el cálculo de los aprovechamientos, se obtienen los siguientes valores:

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
PetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Se valora la monetización del 10% en **249.750€**, por lo que la repercusión por m^2 de techo de uso residencial asciende **a 225,00 €/m²**.

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

11.100 m^2t residencial · 225,00 €/m^2 · 0,90 = **2.247.750,00 €**

Restándole los costes estimados de urbanización al valor adquirido de suelo residencial urbanizado, se alcanza una rentabilidad de **1.959.412,54 €,** lo que representa aproximadamente el **21 %** de la inversión a realizar, incluida la estimación de adquisición del suelo, lo que supone un valor dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

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.

5.4. Informe de sostenibilidad económica.

El Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), de acuerdo con la regulación legal, lleva a cabo un análisis económico de lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia del principio de reparto de cargas y beneficios que la actividad urbanística conlleva a través de la reparcelación.

Para realizar este estudio se parte de las determinaciones conocidas del planeamiento, que se corresponderán aproximadamente con los usos, edificabilidades y tipo de construcción que finalmente se realicen. Así mismo para la valoración de ciertos gastos e ingresos se acude a simplificaciones en unos casos y a estimaciones en función de los datos existentes y previsibles para el momento de la ejecución.

Los gastos e ingresos estimados en este documento son una aproximación de los valores esperados, en función de los datos actuales y su previsible evolución. En ningún caso estas estimaciones tienen valor a efectos administrativos o de liquidación de tasas o impuestos

En relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar, únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal y debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria, recesivo, normalizado y expansivo.

Inversión Municipal

Las obras de ejecución de la urbanización serán sufragadas por los propietarios del suelo, por lo que el Ayuntamiento, como propietario con una cuota asignada del 12,77% respecto del total del ámbito, debería sufragar el 12,77% de los costes de urbanización, aunque por otro lado dispone de 1.275,73 U.A.s, lo que supone actualmente un activo de unos 193.910,96 € una vez se apruebe el presente documento, y de unos 287.039,25€ una vez urbanizado. Si le corresponde en base a su cuota de participación una carga de 36.820,69 €, lo que es un valor muy inferior a la revalorización del suelo una vez urbanizado.

No obstante, el Ayuntamiento de La Rinconada siempre puede enajenar mediante subasta pública de bienes inmuebles patrimoniales y unidades de aprovechamiento que le corresponden, por lo que no sólo que el Ayuntamiento no tendría que soportar gastos de urbanización, sino que al vender los aprovechamientos que les correspondían, se verán incrementadas las arcas municipales.

Además, el Ayuntamiento recibirá el 10% de aprovechamiento de cesión que le corresponde libre de cargas, el cual se ha monetarizado a 225 €/UA, por lo que asciende a un total de 249.750 €, superior a las cargas que le corresponden.

Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Estamos en el caso de ampliación de servicios existentes y mantenimiento de su forma de gestión, ya que el Plan Especial reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

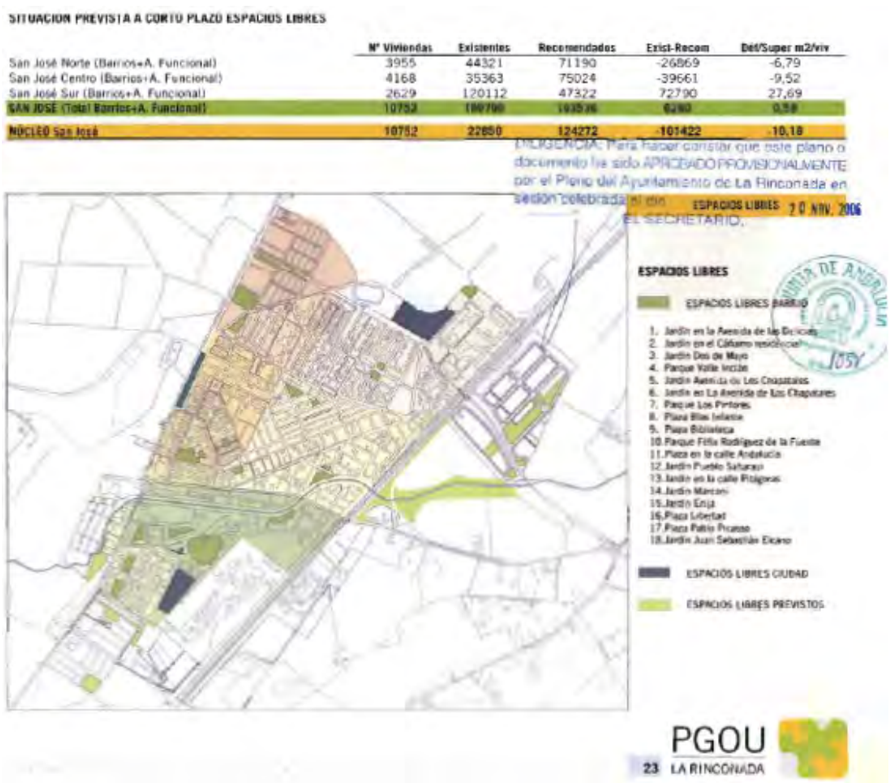
de los servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

Al tratarse de una actuación en suelo urbano no consolidado, donde actualmente ya se prestan servicios básicos como la recogidas de basura, limpieza viaria, alumbrado etc, no se considera que el desarrollo del área urbanística ARI/SJ-1 implique un incremento de estos gastos corrientes del Ayuntamiento, puesto que se prestan en la actualidad.

Por otro lado, la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes es de escasa envergadura puesto las infraestructura necesarias, así como su puesta en marcha, se ejecutarán con las obras de urbanización del sector, y debido a la baja densidad de vivienda, los servicios prestados y el mantenimiento de las infraestructuras son prácticamente iguales a los prestados actualmente

La única salvedad se puede recoger en cuanto al mantenimiento de las zonas verdes, ya que se prevé un aumento de unos 2.004,48 m^2 de nuevas zonas verdes con la reordenación del área de reforma interior. No obstante, en la actualidad el municipio dispones de muchas zonas verdes para el uso disfrute de su población, existiendo una gran cantidad de superficie de zonas verdes a mantener. Si en la actualidad existen en el municipio unas 19,35ha de zona verde consolidadas, según la información que se puede obtener del PGOU de La Rinconada, por lo que el incremento obtenido por el desarrollo del área sería aproximadamente de un 1,03% con respecto a lo existente, por lo que los costes derivados de su mantenimiento serían prácticamente despreciables.

Si a esto le añadimos que se suprimen para su transformación en zonas verdes de los solares vacíos



que actualmente los vecinos de la zona utilizan como aparcamiento en superficie, y cuyo mantenimiento se está haciendo cargo el ayuntamiento, con el aporte y compactación de suelo granular para mantenerlos en condiciones aptas para la circulación de vehículos y evitar encharcamientos y barrizales en épocas de lluvia, todos estos gastos desaparecerían del presupuesto municipal, por lo que se inclinaría la balanza presupuestaria hacia el lado positivo.

Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Se distinguen dos formas de estimación:

- Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). Se realizará una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).
- Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), el Impuesto de Actividades Económicas, Tasas y otros tributos y transferencias corrientes. Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población equivalente prevista.

De los del primer grupo, para la estimación de ingresos por IBI se parte del valor catastral del inmueble, para el que se toma un valor medio estimado de vuelo para el suelo residencial de 450 €/m^2, y de repercusión de suelo de 250 €/m^2. Y según las ordenanzas municipales, la tasa impositiva sería de un 0,5127%

Para la estimación de ingresos por ICIO (4%) y expedición de licencias urbanísticas (1,305%), se toma la base imponible el coste de ejecución material de las construcciones. Esta base imponible se estima basándonos en el MÉTODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, donde para la vivienda en plurifamiliar entre medianeras de superficie mayor a 2.500 m^2 se asigna un módulo de PEM de 690 €/m^2.

TRIBUTOS RELACIONADOS DIRECTAMENTE CON LOS INMUEBLES Y LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA		
Tipo de impuesto	**Base imponible**	**Ingreso**
IBI (0,5127%)	6.120.052,50 €	31.377,51 €
ICIO (4,00%)	7.659.000,00 €	306.360,00 €
Licencias Urbanísticas (1,305%)	7.659.000,00 €	9.995,00 €
	TOTAL INGRESOS ESTIMADOS	**347.732,50 €**

Para la estimación de los ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria, se considera un incremento poblacional de 2,4 habitantes/vivienda, por lo que si la ordenación prevé un máximo de 100 viviendas, se obtiene una población que se amplía con el desarrollo del área ARI/SJ-1 ascendería a 240 habitantes equivalentes.

A efectos de este estudio se va a considerar solamente el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), si bien el resto de impuestos citados anteriormente tendrían igualmente un impacto positivo sobre el balance fiscal anual.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Se toma como referencia la tasa para un turismo de entre 12 hasta 15,99 caballos fiscales conforme ordenanzas municipales de La Rinconada, la cual asciende a 128,07 €, considerando un vehículo por vivienda, lo que supondría un ingreso anual de **12.807 €**

Conclusión.

En vista de todos estos datos se puede concluir que durante el desarrollo de la actuación, todos los ejercicios arrojarían un saldo positivo, ya que los ingresos superan los gastos generados por la nueva urbanización y el aumento de población asimilada que representa. La ejecución de la actuación no implica inversiones al municipio en urbanización de los terrenos y además percibiría en concepto de cesión del 10% de aprovechamiento, la valoración de las 1.110 unidades de aprovechamiento que le correspondería.

Como conclusión se puede decir que el resultado económico final previsto, llamado “saldo fiscal”, viene a determinar el equilibrio entre los ingresos y gastos con un amplio superávit del mismo.

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

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

6. MEDIDAS Y ACTUACIONES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La LOUA establece, en su art. 19.1.a).4ª que se "deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública".

La ordenación urbanística es el resultado del ejercicio de potestades administrativas que tienen por objeto determinar el modelo de ciudad. La ordenación indicada persigue un uso racional del suelo, que se concreta en la asignación de distintos usos a los terrenos compatibilizando la generación de riqueza, que es connatural al derecho individual de propiedad, con la previsión de dotaciones urbanísticas suficientes y adecuadas para la población, que es lo propio del interés colectivo.

El equilibrio adecuado entre los intereses indicados, es decir entre el individual y el colectivo, producirá una ciudad sostenible y habitable mientras que un conflicto entre esos intereses tendrá como resultado una ciudad desordenada y poco habitable.

Se considera, y así quedó documentado, por citar algunos ejemplos, en la Declaración de Río, en el Libro Verde del Medio Ambiente Urbano o en la Carta Europea de las Ciudades Sostenibles, que el suelo, en definitiva la ciudad, es un patrimonio colectivo que ha de ser utilizado de forma equilibrada y sostenible para disfrute de la sociedad presente y también para poderlo legar a las generaciones futuras.

La potestad administrativa de ordenación urbanística, atendiendo al objetivo indicado, ha de legitimarse en el cumplimiento de la norma y también en la participación social. El cumplimiento de la norma obliga a configurar el derecho de propiedad del suelo delimitando su contenido y buscando una distribución equitativa de beneficios y cargas. La participación social debe responder a un doble objetivo. Por una parte ha de permitir que la colectividad pueda opinar sobre la ordenación urbanística y que el resultado de esa opinión llegue a los poderes públicos y pueda ser valorada en el momento de adoptar las decisiones oportunas.

La participación social, además, ha de posibilitar un control de las decisiones tomadas por los poderes públicos para comprobar que las mismas se han adecuado a la normativa que resulta aplicable.

En este sentido, para el presente se toman varias medidas para favorecer la participación ciudadana, entre ellas destacamos las siguientes:

- Se incorpora al presente documento un Resumen Ejecutivo donde se contienen los objetivos y finalidades del documento y de las determinaciones del Plan, de forma que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1 de la LOUA.
- Se ha mostrado en el apartado 1.6.4. Usos del suelo y edificación existente de la memoria informativa y de diagnóstico, una secuencia cronológicas de ortofotos históricas, que abarcan desde 1985 hasta la actualidad, para facilitar la compresión de cómo se ha ido transformando

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

el entorno urbano del área de reforma interior, quedando patente la necesidad de culminar el proceso de transformación del entorno del arroyo del Almonázar, donde el último reducto de transformación pendiente es el ámbito del presente Plan, donde todavía quedan en pie tipologías edificatorias anacrónicas, restos de una actividad industrial pasada, que no tienen cabida en el entorno urbano y residencial actual.

- Se incorpora dentro de la planimetría una imagen no vinculante del ámbito de reforma interior y del tipo de edificación que se podría construir en base a los criterios y parámetros del presente Plan, en aras de representar de manera simple y gráfica la imagen de ciudad que se plantea. Como se suele señalar en el refranero español, ”Una imagen vale más que mil palabras”.
- Por último, se mostrarán a continuación de este punto la relación de informes sectoriales, alegaciones y condicionantes que se emitan tras la aprobación inicial, en aras de que para los siguientes pasos del proceso de aprobación del presente documento se disponga de manera transparente, y concentrada en un mismo apartado, todas las opiniones y aportaciones relacionadas con el ámbito que pudieran emitiese desde la ciudadanía, ya sea a título personal o a través de asociaciones representante de sus intereses, así como de los pronunciamientos de las distintas administraciones en cuanto a las materias de sus competencias.

6.1 Informes Sectoriales.

En este apartado se adjuntan los distintos informes sectoriales que se han emitido con motivo de la instrucción del expediente para la aprobación del PERI ARI/SJ-1.

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/C
DCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Informe de EMASESA (17/08/2020)

EMASESA

SR. ALCALDE
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA
Pz de España, 6
41309 – La Rinconada (Sevilla)

Sevilla, 17 de agosto de 2020

Asunto: Informe sobre aprobación del Plan Parcial Especial de Reforma Interior ARI SJ-1 (Almonázar Residencial 1) en San José de La Rinconada
Expte. Excmo. Ayto. La Rinconada: GD 9204/2020

Analizado el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Área de Reforma Interior (ARI) SJ-1 denominado "Almonázar Residencial1", ubicado en el núcleo de San José de La Rinconada, aprobado inicialmente el 24 de julio de 2020, podemos informar que, para atender las demandas de abastecimiento generadas, las infraestructuras generales existentes se consideran adecuadas para el abastecimiento de dicho sector, y que EMASESA cuenta con infraestructuras suficientes en el entorno para atender la demanda prevista.

De igual modo, para atender las demandas de saneamiento previstas, las infraestructuras generales existentes se consideran adecuadas para el sector. Los vertidos de este nuevo sector serán adecuadamente conducidos a la red general de saneamiento, que cuenta con capacidad suficiente para conducir los caudales de aguas residuales previstos.

Lo que comunico a efectos de la emisión por ese organismo de los pertinentes informes sectoriales de los diferentes documentos de planeamiento de desarrollo del mencionado Plan Parcial.

José Antonio Gómez Casado
DIRECTOR TÉCNICO

EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.
Sede Social: C/Escuelas Pías, 1 – 41003 – Sevilla
Teléfono Emasesa Metropolitana: 955 010 010 – También en Línea Sevilla 010
www.emasesa.com

Url De Verificación	https://portafirmas.emasesa.com/verifirma/code/EGatqéQxnJXd5jChFluooA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alejandro Prats Ramos - Jefe de División Aatt y Desarrollo	Firmado	17/08/2020 11:23:53
Referencia		Página	1/1

Informe de la DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
SERVICIO DE CARRETERAS DE SEVILLA. (14/10/2020)

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
Delegación Territorial en Sevilla
Explotación-Expte.: 298/20 ZAUN

ASUNTO: INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS DE SEVILLA, A LA APROBACIÓN INICIAL, MEDIANTE DECRETO DE LA ALCALDÍA NÚM. 1.383/2020, DE 24 DE JULIO DE 2020 DEL EXPEDIENTE CORRESPONDIENTE AL "PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR (ARI) SJ-1 DENOMINADO ALMONÁZAR RESIDENCIAL 1".

1.- ANTECEDENTES.

El sector denominado ARI/SJ-1 procede de las zonas ligadas a la nueva funcionalidad del arroyo Almonazar, cuya finalidad es delimitar una serie de actuaciones de remodelción de la trama urbana, los usos, la parcelación y la edificación, que permitan la creación de una zona urbana adecuada a las nuevas funciones viarias y representativas que debe cumplir el arroyo, una vez ha sido soterrado y convertido en viario.

El PGOU de 2007 clasifica estos terrenos como **suelo urbano no consolidado (SUNC)**, delimitando su ámbito de intervención como suelo de reforma interior del entorno Almonazar, denominandose el ambito como ARI/SJ-1 "Almonazar Residencial 1"

Analizada la documentación presentada, se informa lo siguiente:

2.- CARRETERAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA.

La carretera de titularidad de la Junta de Andalucía que se ve afectada por la Innovación del PGOU objeto del presente informe es dentro de los límites municipales de San José de la Rinconada es la A-8001 de la Rinconada a la Estación de San Jose de la Rinconada de la Red Complementaria Metropolitana.

C/ Jesús del Gran Poder n.º 30, (b. A107), Sevilla

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro De Verificación:	BY574VC9AMMA7REWCHFWY4S7NHLZSL	Fecha	14/10/2020
Firmado Por	JOSE ALVAREZ GIMENEZ SALVADOR BARRIO LOPEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/3

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B66BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

3.- ACTUACIONES PLANIFICADAS EN MATERIA DE CARRETERAS.

En el momento de emitir el presente informe, no existen actuaciones planificadas.

4.- DESARROLLOS URBANISTICOS COLINDANTES A LA CARRETERA DE TITULARIDAD AUTONÓMICA.

Las actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos urbanísticos colindantes con la carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los Artículos 62, 63 y 64 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía a tramitar, en su caso, a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Sevilla.

En particular, en zona de dominio público adyacente se atenderá especialmente a lo indicado en el Artículo 63.3:

"En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación".

Todas las actuaciones que se autoricen, se ejecutarán con cargo al promotor de la actuación.

Tal y como prescribe el artículo 62.1 de la L.C.A.: *"Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa **autorización administrativa**"*. Por otro lado, en el mismo artículo pero en su punto 3, se cita textualmente lo que sigue: *"Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el **informe vinculante** de la Administración titular de la carretera."*

Finalmente, cabe señalar que en relación **a las afecciones acústicas** y dentro de las normas urbanísticas, se deberá incluir un apartado que indique:

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro De Verificación:	BY574VC9AMNA7REWCHFWY4S7NHLZSL	Fecha	14/10/2020
Firmado Por	JOSE ALVAREZ GIMENEZ SALVADOR BARRIO LOPEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/3

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

6.- CONCLUSIONES.

El presente informe tiene carácter de "FAVORABLE" condicionado al cumplimiento de las condiciones expresadas en el mismo. En las posteriores aprobaciones del documento deberán estar incluidas estas condiciones, que serán objeto de análisis en los informes de ratificación que se emitan desde este servicio o centro directivo.

Sevilla, en la fecha de la firma electrónica
EL ASESOR TÉCNICO DE EXPLOTACIÓN
Fdo. Salvador Barrio López.

EL JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS.
Fdo. José E. Alvarez Giménez.

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro De Verificación:	BY574VC9AMNA7REWCHFWY4S7NHLZSL	Fecha	14/10/2020
Firmado Por	JOSE ALVAREZ GIMENEZ SALVADOR BARRIO LOPEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/3

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B68E5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Informe de la Informe de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL (24/11/2020).

FIRMADO
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
Secretaría
Subdirección Genera
REGISTRO
Ayuntamiento de La Rinconada
General de Entradas
Número: 16485/2020
Fecha: 25/11/2020
CSV: 41309IDOC20CCC0E5903E2B3478B

DESTINATARIO:
o Ayuntamiento de La Rinconada

CON COPIA A:
o Aena - Dirección de Planificación y Medio Ambiente o ENAIRE- Dirección de Servicios de Navegación Aérea o Agencia Estatal de Seguridad Aérea - Dirección de Seguridad de la Aviación Civil y Protección al Usuario

INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI/SJ-1 "ALMONÁZAR RESIDENCIAL 1" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA RINCONADA (SEVILLA) (Exp. 200318) (AEROPUERTO DE SEVILLA)
(Previo a aprobación inicial)

1.- Antecedentes

Por Orden FOM/15738/2001 del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (B.O.E. nº 190, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla.

Con fecha de 11 de agosto de 2020 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla), para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el "Plan Especial de Reforma Interior. Área de Reforma Interior ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1" del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, que no adjunta el documento de planeamiento sino que remite a las siguientes direcciones web para su descarga:

http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/IrAValidarDocumento.do?IdDoc=41309IDOC2009C25EE1379CB4B86

http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/IrAValidarDocumento.do?IdDoc=41309IDOC2CE1234F9B9CD964DA6

CORREO ELECTRÓNICO
P°/DE LA CASTELLANA, 67.
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

FIRMADO
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
Secretaría
Subdirección Genera
REGISTRO
Ayuntamiento de La Rinconada
General de Entradas
Número: 16485/2020
Fecha: 25/11/2020
CSV: 41309IDOC20CCC0E5903E2B3478B

http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/IrAValidarDocumento.do?IdDoc=41309IDOC2F7EEEEAF852A7A4ABC

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) respecto al "Plan Especial de Reforma Interior. Área de Reforma Interior ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1" del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

A tal efecto, la administración competente para la tramitación del planeamiento podrá solicitar el informe indicado en el párrafo anterior mediante los cauces establecidos para ello, entre los que se encuentra la sede electrónica del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de acceso a través del siguiente enlace:

https://sede.mitma.gob.es/sede_electronica/lang_castellano/OFICINAS_SECTORIALES/AC/INFO_PLAURBATERRI/

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que, a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrán aprobarse

CORREO ELECTRÓNICO
P°/DE LA CASTELLANA, 67.
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

REGISTRO
Ayuntamiento de La Rinconada
General de Entradas
Número: 18485/2020
Fecha: 25/11/2020
CSV: 41309IDOC20CCC0E5903E2B3478B

FIRMADO
FIRMADO por : FERNANDEZ-RUEDAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 24/11/2020 01:14 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACION CIVIL. A fecha: 25/11/2020 09:17 AM
Total folios: 11 (Folio 11 - Código Seguro de Verificación): MPDM025208A598A86B9CAE9988CBF2
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanisticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

3.- Servidumbres Aeronáuticas Acústicas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las servidumbres aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las servidumbres acústicas en razón de la Navegación Aérea.

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Real Decreto 53/2018, de 2 de febrero, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto de Sevilla (B.O.E. nº 42, de 16 de febrero).

REGISTRO
Ayuntamiento de La Rinconada
General de Entradas
Número: 18485/2020
Fecha: 25/11/2020
CSV: 41309IDOC20CCC0E5903E2B3478B

FIRMADO
FIRMADO por : FERNANDEZ-RUEDAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 24/11/2020 01:14 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACION CIVIL. A fecha: 25/11/2020 09:17 AM
Total folios: 11 (Folio 11 - Código Seguro de Verificación): MPDM025208A598A86B9CAE9988CBF2
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

3.2.- Afecciones sobre el Territorio

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Ld ≥ 60 dB(A), Le ≥ 60 dB(A) ni Ln ≥ 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Sevilla aprobadas por Real Decreto 53/2018, de 2 de febrero (B.O.E. nº 42, de 16 de febrero), por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto de Sevilla.

El ámbito objeto del "Plan Especial de Reforma Interior. Área de Reforma Interior ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1" del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada", no se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas acústicas consideradas, como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe.

Conclusión

Por lo tanto, al no encontrarse afectado por las vigentes Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Sevilla, corresponde al Ayuntamiento de la Rinconada, en el ámbito de sus competencias, determinar si los usos previstos en el "Plan Especial de Reforma Interior. Área de Reforma Interior ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1" del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada" (Sevilla), son compatibles con la afección acústica presente en la zona y con la normativa acústica de aplicación.

4.- Servidumbres Aeronáuticas

4.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B2B5F91D0B68E5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

REGISTRO
Ayuntamiento de La Rinconada
General de Entradas
Número: 18485/2020
Fecha: 25/11/2020
CSV: 41309IDOC20CCC0E5903E2B3478B

FIRMADO
FIRMADO por - FERNANDEZ-RUEDAS POMBO, ALVARO JOSE - A fecha: 24/11/2020 01:34 PM
FIRMADO por - MEDINA CABALLERO, RAUL - DIRECTOR GENERAL DE AVIACION CIVIL - A fecha: 25/11/2020 09:17 AM
Total folios: 11 (folio 11) - Código Seguro de Verificación: MFOM02520D8A5B6B6B9C6E998C6F2
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre de 2017).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (B.O.E. nº 190, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

4.2.- Afecciones sobre el Territorio

Consideraciones generales

La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

El "Plan Especial de Reforma Interior. Área de Reforma Interior ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1" del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada" deja constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación e incorpora correctamente entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas del Aeropuerto de Sevilla, no obstante, dichas servidumbres afectan parcialmente al ámbito de estudio, por lo que el planeamiento deberá incorporar también el plano de las Servidumbres de Operación de las Aeronaves, que figura como Anexo II al presente informe, dado que estas servidumbres afectan a la totalidad del ámbito.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Limitación de Radar de vigilancia primario o secundario y la superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 09.

CORREO ELECTRÓNICO:
@fomento.es

Pº/DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

REGISTRO
Ayuntamiento de La Rinconada
General de Entradas
Número: 18485/2020
Fecha: 25/11/2020
CSV: 41309IDOC20CCC0E5903E2B3478B

FIRMADO
FIRMADO por - FERNANDEZ-RUEDAS POMBO, ALVARO JOSE - A fecha: 24/11/2020 01:34 PM
FIRMADO por - MEDINA CABALLERO, RAUL - DIRECTOR GENERAL DE AVIACION CIVIL - A fecha: 25/11/2020 09:17 AM
Total folios: 11 (folio 11) - Código Seguro de Verificación: MFOM02520D8A5B6B6B9C6E998C6F2
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 20 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 120 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 6 plantas, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Otras consideraciones

Conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización. Igualmente debe indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan Especial de Reforma Interior. Área de Reforma Interior ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1" del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada" (Sevilla), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

CORREO ELECTRÓNICO:
@fomento.es

Pº/DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B68E5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

REGISTRO
Ayuntamiento de La Rinconada
General de Entradas
Número: 18485/2020
Fecha: 25/11/2020
CSV: 41309IDOC20CCC0E5903E2B3478B

FIRMADO
FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 24/11/2020 01:14 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACION CIVIL. A fecha: 25/11/2020 09:17 AM
Total folios: 11 (7 de 11) - Codigo Seguro de Verificacion: MFDM025ZD8A586B6B9C6E998C6F2
Verificable en https://sede.mitma.gob.es
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

5.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento.

6.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Álvaro Fernández-Iruegas Pombo

CONFORME
EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Raúl Medina Caballero

CORREO ELECTRÓNICO:
sgana@fomento.es

P°/DE LA CASTELLANA, 67.
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

Secretaría General de Transportes y Movilidad
Subdirección General de Aviación Civil
Navegación Aérea

REGISTRO
Ayuntamiento de La Rinconada
General de Entradas
Número: 18485/2020
Fecha: 25/11/2020
CSV: 41309IDOC20CCC0E5903E2B3478B

ANEXO I

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS

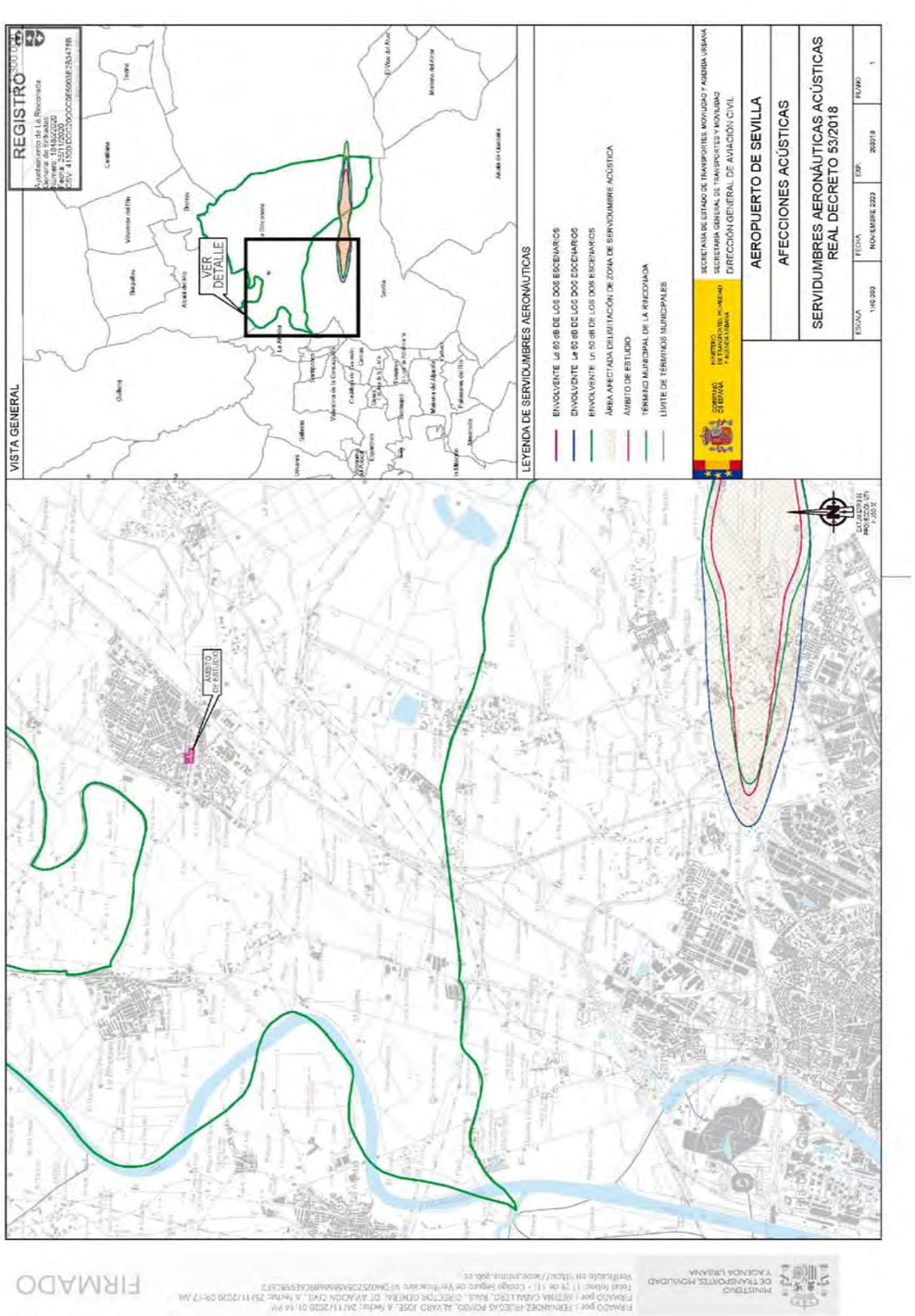
CORREO ELECTRÓNICO:
sgana@fomento.es

P°/DE LA CASTELLANA, 67.
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B2285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396



REGISTRO
Ayuntamiento de La Rinconada
General de Entradas
Número: 18485/2020
Fecha: 25/11/2020
CSV: 41309IDOC20CCC0E5903E2B3478B

FIRMADO
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
FIRMADO por 2 : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE - A fecha: 24/11/2020 01:14 PM
FIRMADO por 2 : MEDINA CABALLERO, RAUL - DIRECTOR GENERAL DE AVIACION CIVIL - A fecha: 25/11/2020 09:17 AM
Total folios: 11 (10 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFQM0252D8A5B686B9C6E998C6F2
Verificable en https://sede.mitma.gob.es
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

Secretaría General de Transportes y Movilidad
Subdirección General de Navegación Aérea

ANEXO II
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

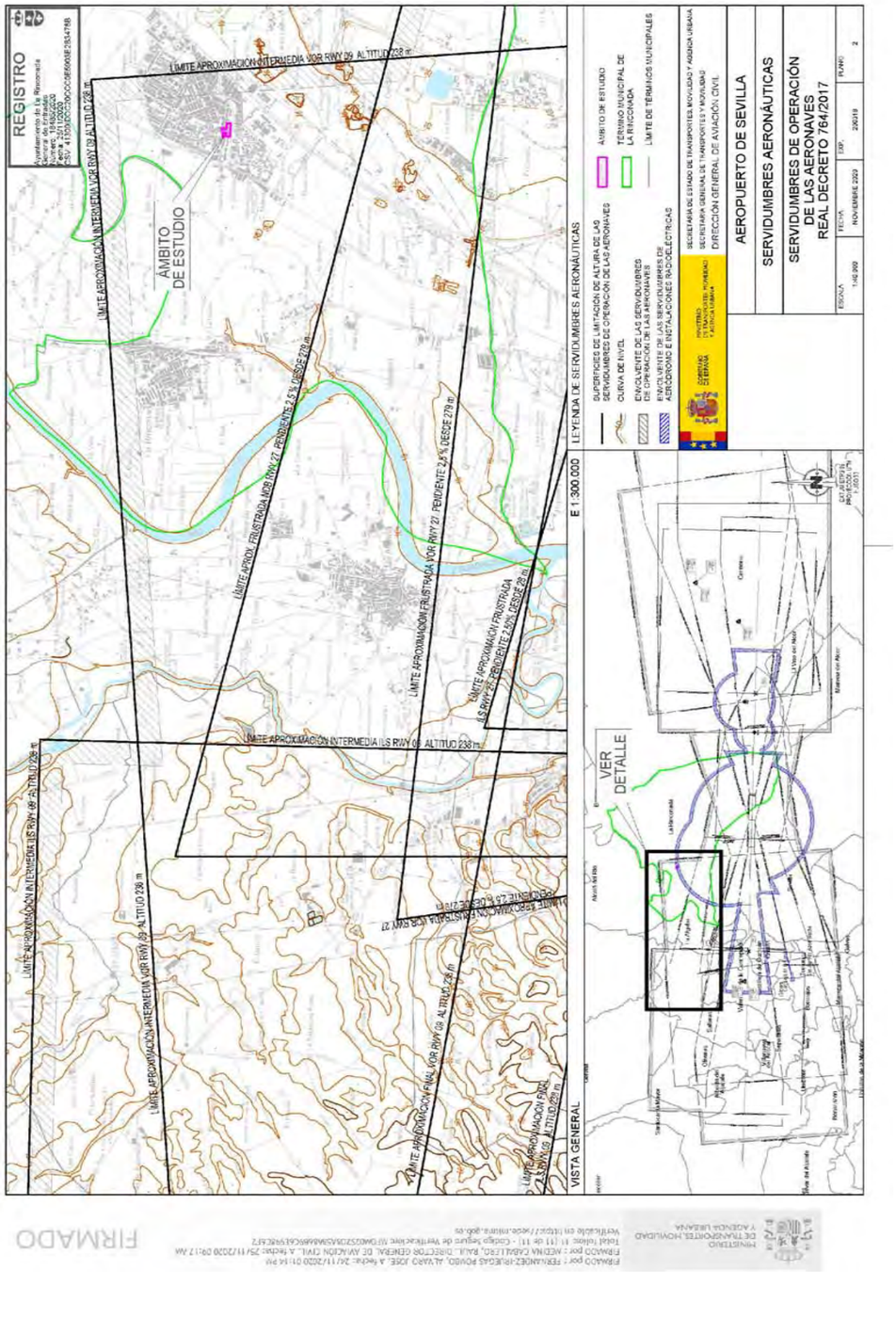
CORREO ELECTRÓNICO:
sgema@fomento.es

P°/DE LA CASTELLANA, 67.
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91597 8164

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396



Informe de la DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
SERVICIO DE URBANISMO. (13/01/2021)

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Delegación Territorial en Sevilla

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO EN RELACIÓN AL PERI ARI AJ-1 ALMONAZAR RESIDENCIAL 1 DEL PGOU DE LA RINCONADA	
EXPEDIENTE	**TIP/2020/001027**
ASUNTO	**PERI ARI AJ-1 ALMONAZAR RESIDENCIAL 1**
MUNICIPIO	**LA RINCONADA**

1.- OBJETO Y ALCANCE DEL INFORME

El presente informe se emite a los efectos establecidos por el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que encomienda a la Consejería competente en materia de urbanismo la emisión de un informe preceptivo previo a la resolución definitiva de los proyectos urbanísticos cuya competencia corresponde al Ayuntamiento.

En virtud del artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, corresponde emitir el presente informe al titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

El órgano competente para la Resolución Definitiva de este proyecto urbanístico es el Pleno del Ayuntamiento de La Rinconada, tal como establece el artículo 31.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que regula las competencias para la aprobación definitiva de los distintos instrumentos de planeamiento.

2.- LEGISLACIÓN APLICABLE

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

PGOU de La Rinconada aprobado definitivamente por acuerdo de la CTOTU de fecha 20/04/2007 y Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al POTAUS aprobado con fecha 02/03/2017.

3.- EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y TRAMITACIÓN.

- Solicitud de informe urbanístico conforme al artículo 31.2.C de la LOUA.
- Informe técnico municipal previo a la Aprobación Inicial del proyecto de referencia, de fecha 23/07/2020.
- Informe jurídico previo a la Aprobación Inicial del proyecto de referencia, de fecha 24/07/2020.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de La Rinconada, de fecha 24/07/2020, acreditando que el Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento con fecha 24/07/2020 dictó Resolución n.º 1382/2020 de aprobación inicial del PERI.
- Trámite de información pública mediante publicación en el BOP n.º 194 de 21/08/2020.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de La Rinconada, de fecha 27/11/2020, acreditando que finalizado el plazo de exposición pública mediante publicación en el BOP de Sevilla n.º 194, de 21 de agosto de 2020, y en el periódico "Diario de Sevilla" del día 6 de agosto de 2020 y en el Portal de la Transparencia, no se han producido alegaciones.
- Consta informe favorable de 10/09/2020 de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.
- Consta informe favorable de 17/08/2020 de Emasesa.

FIRMADO
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B85F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

- Consta informe de 25/11/2020 de la Dirección General de aviación civil.
- Consta informe del Servicio de Infraestructuras del Dominio público Hidraùlico de 25/11/2020 indicando que la competencia de emisión del informe solicitado por el Ayuntamiento corresponde a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y al Servicio Provincial de Costas.
- Constan solicitudes de informe a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. al Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, a Endesa y a Telefónica.

La tramitación seguida para la aprobación del presente proyecto urbanístico se adapta, en términos generales, al procedimiento que establece el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación a lo especificado en el artículo 36.2 del mismo texto legal, por lo que procede emitir el informe preceptivo establecido por el artículo 31.2.C) de la referida Ley con carácter previo a la resolución definitiva del mismo por parte del Ayuntamiento.

No obstante consta un error en la publicación del BOP dado que se hace referencia a la Resolución n.º 1384 y en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento la Resolución es n.º 1382/2020.

4.- DOCUMENTACIÓN

La documentación presentada se ajusta a lo establecido en los artículos 19 y 36.2.b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
Consta de

- Memoria de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Calculo del aprovechamiento interno del Sector.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico y de viabilidad.
- Medidas y actuaciones de participación ciudadana.
- Ordenanzas.
- Resumen Ejecutivo.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Separata para la agencia estatal de seguridad aeroportuaria.

5.- OBJETO DE LA PROPUESTA

El Plan Especial de Reforma Interior objeto de este informe de iniciativa privada, compañía mercantil Desarrollos Garcer S.L., ordena el sector de suelo urbano no consolidado ARI/SJ-1 Almonazar Residencial 1 del PGOU de la Rinconada situado al sur del núcleo de San José de la Rinconada.

Según la ficha de planeamiento vigente, la superficie del ámbito es de 12.390 m² y cuenta con 1.500 m² para dotaciones de espacios libres. El uso global es el residencial y el sistema de actuación es por compensación.

El planeamiento vigente establece las determinaciones de carácter estructural y pormenorizado en la ficha correspondiente.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Sevilla

Superficie (m²)	12.390
Uso Global	Residencial
Edificabilidad residencial (m²/t	13.200
Coeficiente del sector	1
A objetivo (uas)	13.200
Am (uas)	1.0654
N° de viviendas libres:	100
Espacios libres (m²s)	1.500

Entre los objetivos y criterios de ordenación que se establecen en la ficha de planeamiento se encuentran:

- Conexión viaria de dos carriles por sentido entre la Avenida de San José y la nueva Avenida sobre el soterramiento del arroyo Almonazar siendo vinculante su trazado.
- Sustitución de los usos industriales existentes.
- Mejora del paisaje y de la imagen urbana de la nueva avenida.
- Creación de espacios libres públicos.

Según se indica en el documento, en la actualidad parte de la obras de urbanización del Área de Reforma Interior han sido ejecutadas por el Ayuntamiento de La Rinconada, concretamente la correspondiente a la conexión viaria entre la Avenida de San José y el Paseo de la Unión, por lo que fue necesario la demolición de las naves las que entraban en conflicto con el nuevo viario trazado, estando en la actualidad ejecutado el viario y sus instalaciones con cargo a la Junta de Compensación que desarrolle el suelo, o del agente urbanizador, en su caso.
Queda pendiente de urbanización los sistemas de espacios libres del ámbito, los cuales se materializarán junto con las obras de edificación de las parcelas resultantes, una vez se apruebe el proyecto de parcelación del ámbito.
En el interior del ámbito existe un conjunto de edificaciones de uso residencial que están excluidas del proceso de reordenación urbanística. Se trata de 4 parcelas edificadas que ocupan una superficie de

PERI del Sector ARI/ SJ-1 Almonazar Residencial 1 del PGOU de la Rinconada.
TIP/2020/001027 Plaza de San Andrés 2 y 4. 41003 Sevilla. Telf. 955 057 100. Fax.: 955 057 179

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D24692885F91D0B66BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

927,75 m2. Además existen 5 naves y unas cuantas construcciones de menor envergadura en una de las parcelas, donde en algunas de ellas se están desarrollando actividades industriales o de almacenaje que se van a demoler.

6.- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES

En el documento se justifica la formulación del PERI:

- Se trata de un ámbito que alberga una serie de construcciones de origen y tipología industrial, que se ha quedado obsoleta ubicado en el centro del núcleo de San José de la Rinconada y rodeado de suelo residencial.
- La intervención prevista de encauzamiento y soterramiento del arroyo Almonázar ya está ejecutada y consolidada estando prevista la construcción de un bulevar sobre el mismo.
- Con la ejecución de la actual calle García Morato se consigue unir la Avenida de San José, y la calle Carretera Bética, con el reciente Paseo de la Unión.
- Para culminar con la integración de los márgenes del arroyo, la consolidación del uso residencial en todo el entorno del arroyo Almonázar permite que se materialice la creación de una zona urbana adecuada a las nuevas funciones viarias y representativas del entorno urbano actual con del Paseo de la Unión.
- Las instalaciones ejecutadas están previsiblemente dimensionadas para soportar las nuevas demandas de servicios que vayan a surgir con el desarrollo del área, siendo solamente necesario realizar actuaciones puntuales en ellas.
- Aunque el instrumento de desarrollo que prevé la ficha es un Estudio de Detalle las determinaciones pormenorizadas a modificar hace preciso la formulación de un Plan Especial tener por finalidad el establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

En cuanto a los criterios de ordenación que se establecen en el documento son los siguientes:

- Cumplimiento de los criterios y directrices de ordenación estructural del ámbito establecida por el PGOU.
- Integración de la red viaria y de las redes de infraestructuras ya ejecutadas en el área de reforma interior, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas por las diferentes Administraciones y Compañías Suministradoras.
- Asignación de una nueva densidad edificatoria, sin incremento del aprovechamiento ni de la edificabilidad asignada al área de reforma interior por el PGOU y delimitación de dos Unidades de Ejecución para su desarrollo.
- Ordenación de los usos lucrativos y sistemas de espacios libre propuestos por el PGOU, con correspondencia y proporcionalidad entre las unidades de ejecución, procurando la coherencia, funcionalidad y accesibilidad a las mismas.
- Regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias mediante ordenanzas propias.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Sevilla

EDIFICABILIDAD, USOS Y NÚMERO DE VIVIENDAS					
USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2)	COEF. EDIFIC. (mZt/m2s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2t)	Nº VIV.
Residencial Plurifamiliar	M1	1.634,07	0,3686	4.433,00	42
	M2	3.231,01	0,3685	8.767,00	78
TOTAL		4.865,08		13.200,00	120

CALIFICACION		
USO	SUPERFICIE (m2)	% SUELO
RESIDENCIAL	4.865,08	39,27
ESPACIOS LIBRES - DOTACIONAL	1.545,83 (*)	12,48
VIARIO	5.979,09	48,26
TOTAL	12.390,00	100,00

** Superficie obtenida descontando el acceso peatonal a las parcelas resultantes*

UNIDADES DE EJECUCIÓN					
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL	USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2)	% SUP.
U.E.-1	9.363,36 m²	Residencial Plurifamiliar	M2	3.231 m²s	66,41%
		Sistema de espacios libres	SEL-2	459 m²s	71,17%
		Sistema de espacios libres	SEL-3	316 m²s	
		Sistema de espacios libres	SEL-4	326 m²s	
TOTAL U.E.-1				4.331 m²s	
U.E.-2	3.026,64 m²	Residencial Plurifamiliar	M1	1.634 m²s	33,59%
		Sistema de espacios libres	SEL-1	446 m²s	28,83%
TOTAL U.E.-2				2.080 m²s	
TOTAL DEL ÁMBITO ARI/SJ-1				6.411 m²s	

7.- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES.-

7.1.- En relación con la legislación urbanística de aplicación.-

El proyecto contiene, en lineas generales, las determinaciones adecuadas a su objeto y contenido en relación a lo establecido en los articulos 14 y 19 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanistica de Andalucía:

- De conformidad con el articulo 14.1c) de la LOUA, el Plan Especial establece la ordenación detallada de un área urbana sujeta a actuaciones de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.
- El Plan Especial puede modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa establecida por el PGOU conforme el articulo 14.3 de la LOUA y 10.2.B)a) y en este sentido se modifica la densidad de vivienda con un incremento del 20% dentro de los limites de la horquilla fijados en el articulo 10.1.A)d) de la LOUA lo que supone pasar de 100 a 120 viviendas, manteniendo la edificabilidad y el aprovechamiento máximo asignados al ámbito por el planeamiento vigente.

PERI del Sector ARI/ SJ-1 Almonazar Residencial 1 del PGOU de la Rinconada.
TIP/2020/001027 Plaza de San Andrés 2 y 4. 41003 Sevilla. Telf. 955 057 100. Fax.: 955 057 179

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

- Se cumple con el apartado 5 del artículo 17 de la LOUA para las áreas de reforma interior en relación a la densidad de viviendas y la edificabilidad.

No obstante se hace la siguiente consideración:

- La ordenación propuesta establece una diferente zonificación de los espacios libres, por lo que conforme al artículo 36.2c)2ª regla de la LOUA, *"las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación de espacios libres requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía."*

7.2. En relación con el planeamiento superior vigente.-

El planeamiento general en el término municipal de La Rinconada es un PGOU aprobado definitivamente por acuerdo de la CTOTU de fecha 20/04/2007, con Texto Refundido aprobado por el mismo órgano con fecha 17/09/2007. Con fecha 02/03/2017 se aprobó la Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al POTAUS, que incluye todas las modificaciones realizadas hasta la fecha.

- El PERI, delimita dos unidades de ejecución dada la diversidad de propietarios, a desarrollar por el sistema de compensación repartiéndose de forma equitativa tanto las cargas como los beneficios conforme a la superficie de cada unidad de ejecución.
- Se mantiene la tipología de vivienda colectiva en manzana cerrada prevista en la ficha aunque se introducen modificaciones en cuanto al número de plantas lo que permite un incremento en 20 viviendas sobre el total de 100 previsto y una densidad máxima de 96,85 viv/ha.
- Se mantiene la superficie dotacional prevista.
- Se asignan los usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación mediante ordenanzas.
- Se establece un Plan de Etapas y una evaluación económica que garantiza la viabilidad económica de las actuaciones.

No obstante se hacen las siguientes observaciones:

- En relación con las ordenanzas:
  - Existe un error en los artículos 3 y 24 al hacer referencia a un Plan Parcial.
  - En el artículo 3.2b) se hace referencia a que el plano de ordenación general "Zonificación" contiene alineaciones exteriores, retranqueos y rasantes y no constan en este.
  - Se valorará las condiciones de edificabilidad y de superficies edificadas no computables establecidas en el artículo 17 en relación al apartado 3. del artículo 19 debiéndose ajustarán a las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.
  - En el artículo 22 pudiera ser un error al hacer referencia a la dimensión permitida en terrazas abiertas fuera de la alineación exterior (220 cms).
  - En el artículo 23 se hace referencia al plano de Alineaciones y Rasantes que no consta entre la documentación aportada.
  - En el artículo 26 se hace referencia a una distinción de tipologías con indicación de su ubicación en el plano n.º 5 de ordenación y no obstante no se representa en la planimetría.
  - Las condiciones de segregación establecidas en el artículo 27 se ajustarán a las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

- En cuanto a la planimetría:
  - No se aporta hoja D5 y D-6 de los planos de Ordenación completa que se han modificado.
  - El plano O-03 es el de Servidumbres aeronaúticas y no obstante se denomina Gestión Unidades de Ejecución".
  - Se subsanará la planimetría en relación con lo establecido en las ordenanzas conforme a los apartados anteriores en su caso.

8.- CONCLUSIONES

En base a las consideraciones expuestas anteriormente, se concluye que previo a la aprobación definitiva por el pleno municipal del documento "Plan Especial de Reforma Interior ARI/SJ-1 Almonazar Residencial 1" de suelo urbano no consolidado del PGOU de la Rinconada, deben considerarse las observaciones indicadas en el apartado 7 de este informe así como solicitar dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

Se informa así mismo que se ha detectado un error en la publicación de la Resolución en el BOP dado que se hace referencia a la Resolución n.º 1384 y en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento la Resolución es la n.º 1382/2020.

Este informe se emite sólo a efectos urbanísticos, en virtud de lo establecido en el artículo 31.2.C) de la LOUA, con independencia y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos, informes o autorizaciones que procedan por parte de esta Delegación Territorial en virtud de las competencias atribuidas a la misma por la legislación vigente, así como de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Fdo: María Luz Palacios Rodríguez

LA JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO
Fdo: Eloisa M. Sánchez Peña

A los efectos establecidos por el artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, doy la conformidad al informe técnico que antecede sobre el documento del "Plan Especial de Reforma Interior ARI/SJ-1 Almonazar Residencial 1" de suelo urbano no consolidado del PGOU de la Rinconada.

LA DELEGADA TERRITORIAL
Fdo. Susana R. Cayuelas Porras

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Informe de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. (08/02/2021)

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA DEL
GUADALQUIVIR O.A.
COMISARÍA DE AGUAS

O F I C I O

S/REF
N/REF **URB-059/20/SE**
FECHA Ver firma electrónica
ASUNTO **INFORME FAVORABLE CONDICIONADO RELATIVO A APROBACIÓN INICIAL PERI ARI SJ-1 EN EL T.M. LA RINCONADA (SEVILLA).**

INTRODUCCIÓN

En aplicación del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (en adelante TRLA), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, los Organismos de cuenca han de emitir informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales y a los actos y planes que aprueben las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre o policía. Entre dichos actos, planes y ordenanzas se incluyen expresamente los relativos a ordenación del territorio y urbanismo.

En contestación a la documentación presentada por **AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA**, con motivo de la **APROBACIÓN INICIAL PERI ARI SJ-1 EN EL T.M. LA RINCONADA (SEVILLA),** se emite informe sectorial por parte de este Organismo de Cuenca en relación con la disponibilidad de recursos hídricos, afecciones al dominio público hidráulico y afecciones a zona de servidumbre y policía de cauces de los terrenos objeto de la actuación así como del abastecimiento y saneamiento de la población, de acuerdo con la Modificación del apartado 4 del artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas 1/2001, de 20 de julio, recogida en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio, que modifica la Ley del Plan Hidrológico Nacional, haciéndose constar lo siguiente en lo relativo a los siguientes apartados:

1. **Antecedentes**
2. **Disponibilidad de Recursos Hídricos**
3. **Afección al Dominio público Hidráulico y zonas de servidumbre y policía de cauces públicos. Evaluación de los riesgos de inundación.**
4. **Saneamiento y Depuración.**
5. **Conclusión.**

El presente informe se emite en base a la actual normativa de aguas del Estado, en el ámbito de las competencias asignadas a este Organismo de cuenca y con objeto de dar la respuesta requerida dentro de los contenidos fijados por el artículo 25.4 del TRLA.

CORREO ELECTRÓNICO: comisana.aguas@chguadalquivir.es
Plaza España Sector II,
41071-Sevilla
TEL: 95 563 75 02 / FAX: 95423 2661

Firmado electrónicamente.
CSV: MA001Z0O0D0DFV130LU2EMNX548QS9UCGT

1. ANTECEDENTES

Con fecha 31 de julio de 2020 se dio entrada en el registro de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, escrito procedente del Ayuntamiento de La Rinconada, solicitando informe sectorial en materia de agua del documento de la Aprobación Inicial del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DEL AREA DE REFORMA INTERIOR (ARI) SJ-1, denominado "Almonázar Residencial 1".

El Plan Especial tiene por objeto la modificación de las determinaciones de carácter pormenorizado establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de la Rinconada, en el ámbito de suelo URBANO NO CONSOLIDADO denominado ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1.

Según detalla el documento del Plan Especial de Reforma Interior: "*Se trata de un ámbito de suelo rodeado de suelo residencial, ubicado en el centro del núcleo de San José de la Rinconada, que alberga una serie de construcciones de origen y tipología industrial, que se ha quedado obsoleta y que indirectamente degrada el entorno urbano de su alrededor, motivo por el que sabiamente, el PGOU del 2007 lo recogió como suelo urbano no consolidado, necesario de intervención de reforma interior, potenciado además por la previsión de encauzamiento y soterramiento del arroyo Almonázar, y la construcción de un bulevar sobre el mismo.*

Actualmente la intervención sobre el arroyo Almonázar ya está ejecutada y consolidada, como viario vertebrador y zona de espacios verdes del municipio, por lo que es ahora, tras unos 13 años de vigencia del PGOU, cuando éste contemplaba su desarrollo con una prioridad alta dentro del primer sexenio, cuando más se justifica la necesidad de desarrollo del ámbito, terminando así de consolidar el cambio de uso y de tipología respecto de las construcciones existentes, e implantándose un uso residencial acorde con el entorno.

El PGOU 2007 clasifica estos terrenos como suelo urbano no consolidado (SUNC), delimitando su ámbito de intervención como suelo de reforma interior del entorno Almonázar, denominándose el ámbito como ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1.

A pesar de que el PGOU recoge en la ficha del sector que la figura de planeamiento que ordene el ámbito sea el Estudio de Detalle, se hace necesario la redacción de presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI), puesto que es de interés por parte de los propietarios del suelo la modificación de algunas de las determinaciones de ordenación pormenorizada, en aras de hacer viable el desarrollo del suelo tras más de diez años de inexistencia de interés alguno en su desarrollo".

En la nueva propuesta de ordenación según indica el documento del PERI: "*Se mantiene el uso global asignado al área de reforma interior por el PGOU como residencial en régimen de vivienda libre, con tipología de plurifamiliar (vivienda colectiva), y una densidad máxima de 96,85 viv/ha, lo que fija un número máximo de viviendas de 120. Ésta se materializa en dos manzanas M1 y M2 cuya edificabilidad es la siguiente:*

EDIFICABILIDAD, USOS Y NÚMERO DE VIVIENDAS					
USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2)	COEF. EDIFIC. (m2t/m2s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2t)	Nº VIV.
Residencial Plurifamiliar	M1	1.634,07	0,3686	4.433,00	42
	M2	3.231,01	0,3685	8.767,00	78
TOTAL		4.865,08		13.200,00	120

En el presente Plan Especial de Reforma Interior se mantiene por tanto dicha reserva mínima de suelo para espacios libres, lo que equivale a un 13,45 % del ámbito de actuación.

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR, O.A.

Firmado electrónicamente.
CSV: MA001Z0O0D0DFV130LU2EMNX548QS9UCGT

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B9980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

CALIFICACIÓN		
USO	SUPERFICIE (m2)	% SUELO
RESIDENCIAL	4.865,08	39,27
ESPACIOS LIBRES - DOTACIONAL	1.545,83 (*)	12,48
VIARIO	5.979,09	48,26
TOTAL	12.390,00	100,00

Se establecen para el total del ámbito del área de reforma interior de dos unidades de ejecución, repartiéndose de forma equitativa tanto las cargas como los beneficios conforme a la superficie de cada unidad de ejecución.

La mayor de las unidades de ejecución es la UE-1, con una superficie de 9.363,36 m2, lo que supone un 75,57% del total del ámbito, quedando la unidad de ejecución UE-2 con una superficie de 3.026,64 m2 (24,43 % del total).

La UE-1 está comprendida por la parte norte del ámbito, desde la calle 3 de abril Ayuntamientos Democráticos hasta la avenida San José, y la zona más oriental del mismo, desde el eje del nuevo viario de conexión hasta la linde este.

El resto del ámbito se corresponde con la UE-2".

Localización del PERI ARI SJ-1

Plano de ordenación.

2. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

El 12 de agosto de 2020 se solicitó informe de disponibilidad de recursos hídricos a la Oficina de Planificación Hidrológica (OPH) de esta Confederación. El informe se emite con fecha 19 de enero de 2021 y su resultado es **favorable,** con el siguiente tenor literal:

> *"El municipio de La Rinconada (Sevilla) se encuentra dentro de la Unidad de Demanda Urbana (UDU) 02A01 "Sevilla y entorno". El Plan Hidrológico establece en su artículo 13 las dotaciones en litros por habitante y día, a efectos de asignación para abastecimiento a la población permanente. Estas dotaciones incluyen pérdidas en conducciones, depósitos y distribución. Se refieren por tanto, al punto de captación o de salida de embalse, es decir, volúmenes suministrados.*
> *La conveniencia de un ajuste en las dotaciones, aparte de ser un imperativo por adaptación a la normativa vigente y al estado deficitario de recursos en la Cuenca, se justifica asimismo como una adecuación de la demanda en función del estado de los recursos, teniendo en cuenta la posibilidad a medio plazo de una reducción de las aportaciones naturales como consecuencia del cambio climático, cuyo efecto presumible según la IPH (Instrucción de Planificación Hidrológica) supone una reducción del 8% en esta Demarcación.*
> *El Ayuntamiento de La Rinconada declaró un consumo anual, durante el año 2018, de 3,56 hm^3 en para los 38628 habitantes de ese municipio (INE, 2019), lo que supone una dotación de 252 litros por habitante y día, valor conforme a las previsiones del Art. 13 del Plan Hidrológico de la demarcación del Guadalquivir.*
> *El PERI DEL ARI SJ-1 "ALMONÁZAR RESIDENCIAL" prevé un incremento de 100 viviendas. Teniendo en cuenta un valor medio de 2,4 habitantes por vivienda y el número de viviendas previsto, se estima que el crecimiento de la población alcance los 240 habitantes. En función de*

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR, O.A.
Firmado electrónicamente.
CSV: MA001Z0O0D0DFV130LU2EMNX548QS9UCGT

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

la dotación prevista en el PHDG con ese aumento poblacional, en el horizonte del Plan, se alcanzaría un incremento máximo del consumo anual de 21900 m³.
En el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir, elaborado conforme a los criterios técnicos de garantía de suministro establecidos por la Instrucción de Planificación Hidrológica (ORDEN ARM/2656/2008, de 10 de septiembre de 2008), se analiza la capacidad de los sistemas de abastecimiento para atender a las demandas que le son propias. Haciendo uso de los citados criterios y del modelo de simulación de gestión de cuencas denominado SIMGES (Universidad Politécnica de Valencia), se ha comprobado que el consumo global previsto para la Unidad de Demanda Urbana (UDU) 02A01 "Sevilla y entorno" cumple con los criterios de garantía establecidos, para la población y la dotación asignada por la Planificación Hidrológica.
En base a todo lo expuesto anteriormente, y dada la preeminencia del abastecimiento sobre cualquier otro uso, se informa FAVORABLEMENTE la solicitud".

3. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS ASOCIADAS. EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS DE INUNDACIÓN

El Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, tiene por objeto la regulación del dominio público hidráulico, del uso del agua, así como también del establecimiento de las normas básicas de protección de las aguas continentales. Las aguas continentales superficiales, así como las subterráneas renovables, integradas todas ellas en el ciclo hidrológico, constituyen un recurso unitario, **subordinado al interés general**, que forma parte del dominio público estatal como **dominio público hidráulico.** [1]

Constituyen el **DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)** del Estado las aguas continentales, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas (terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (MCO)[2]), los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos, los acuíferos y las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.[3]

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.[4]

Se entiende por **ZONAS INUNDABLES** los terrenos que puedan resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.[5]

La situación del ámbito a desarrollar (PERI ARI SJ-1) se encuentra colindante con el arroyo Almonázar. Ocupando los terrenos del PERI parte de la zona de policía del citado arroyo.

[1] *Artículo 1 del TRLA*
[2] *Artículo 4 del TRLA*
[3] *Artículo 2 del TRLA*
[4] *Artículo 6 del TRLA y artículos 6,7,8,y 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) aprobado mediante Real Decreto 849/1986, de 11 de abril*
[5] *Artículo 11 del TRLA*

En el año 2015 la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir termino los trabajos de soterramiento del citado arroyo, pertenecientes al proyecto de "Defensa contra inundaciones del arroyo Almonázar e integración de zonas degradadas en el municipio de La Rinconada (Sevilla). clave 05.447.107 / 2111".

El soterramiento se diseñó para canalizar la avenida correspondiente a 500 años de periodo de retorno, correspondiente a un caudal de 33 m^3/s al inicio del tramo del soterramiento y de 70 m^3/s al final del tramo soterrado.

Por lo que los terrenos donde se va a desarrollar el PERI no serán inundables hasta una avenida correspondiente a 500 años de periodo de retorno.

4. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Por su parte, el 12 de agosto de 2020 se solicitó informe sobre el vertido generado por municipio al Área de Calidad de esta Confederación. El informe se emite con fecha 22 de enero de 2021, con el siguiente tenor literal:

"*Según la documentación presentada, se prevé la conexión de los nuevos planeamientos urbanísticos a la red de saneamiento existente que vierte a la* ***EDAR de San Jerónimo****.*
Consultado el Censo de Vertidos del Área de Calidad de las Aguas, ***consta autorización de vertido a dominio público hidráulico de referencia AY0454/SE*** *otorgada con fecha 17 de febrero de 2016, para el vertido de la EDAR de San Jerónimo que trata las aguas residuales urbanas procedentes de la zona norte y Cartuja del núcleo urbano de Sevilla, Pino Montano, La Rinconada, San José de la Rinconada y Alcalá del Río.*
El vertido realizado por la EDAR San Jerónimo presenta ***incumplimientos en el parámetro nitrógeno total****, teniéndose prevista la* ***parada definitiva de la EDAR San Jerónimo y el trasvase de las aguas residuales a la cuenca de la EDAR Copero***".

En relación con la red de Saneamiento, en la documentación aportada se indica: "*según la información proporcionada por EMASESA, nos encontramos con una red separativa discurriendo por la calle de conexión entre el Paseo de la Unión y la Avenida San José, así como por el Paseo de la Unión.*

Bajo la calle de conexión existe en la actualidad un colector de 315 mm de diámetro, en PVC, para la recogida de aguas residuales, y un colector de hormigón armado, de 2000 x 1000 mm para la recogida de aguas pluviales.

Por el Paseo de la Unión, no obstante, existe un colector de 800 mm de diámetro, en hormigón armado, para la recogida de aguas residuales, y un colector de 2000 mm de diámetro, también en hormigón armado, para la recogida de pluviales.

Tanto unas como otras disponen de pozos cercanos ejecutados".

En este apartado, en base al informe emitido por el Área de Calidad de Aguas de este organismo de cuenca, se reitera la obligación de cumplir con el condicionado de la autorización de vertido a dominio público hidráulico.

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR, O.A.
Firmado electrónicamente.
CSV: MA001Z0O0D0DFV130LU2EMNX548QS9UCGT

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24695B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

5. CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente expuesto este Servicio de Actuaciones en Cauces emite para su consideración por la superioridad informe **FAVORABLE CONDICIONADO** al documento PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DEL AREA DE REFORMA INTERIOR (ARI) SJ-1, denominado "Almonázar Residencial 1 en el T.M. La Rinconada (SEVILLA), a la vista de la legislación estatal de aplicación.

EL JEFE DEL SERVICIO
DE ACTUACIONES EN CAUCES
Antonio Barrera Maestre

Conforme
EL COMISARIO ADJUNTO
Juan Lluch Peñalver

VºBº
EL COMISARIO DE AGUAS
Alejandro Rodriguez González

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR, O.A.

Firmado electrónicamente.
CSV: MA001Z0O0D0DFV130LU2EMNX548QS9UCGI

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

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DICTAMEN DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA. (25/03/2021)

CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

DICTAMEN Nº 200/2021

OBJETO: Expediente sobre aprobación del Plan Especial de Reforma Interior del ARI SJ-1 "Almonázar Residencial".

SOLICITANTE: Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla).

PONENCIA: Álvarez Civantos, Begoña
Guisado Barrilao, José Mario. Letrado

Presidenta:
Gallardo Castillo, María Jesús

Consejeras y Consejeros:
Álvarez Civantos, Begoña
Dorado Picón, Antonio
Escuredo Rodríguez, Rafael
Gorelli Hernández, Juan
Moreno Ruiz, María del Mar
Rodríguez-Vergara Díaz, Ángel

Secretaria:
Linares Rojas, María Angustias

El expediente referenciado en el objeto ha sido dictaminado por la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía, en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2021, con asistencia de los miembros que al margen se expresan.

ANTECEDENTES DE HECHO

El 17 de febrero de 2021 tuvo entrada en este Consejo Consultivo solicitud realizada por el Sr. Alcalde-Presidente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.11 y al amparo del artículo 22, párrafo segundo, de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.

Es copia auténtica de documento electrónico

CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 20, párrafo segundo, de la citada Ley, la competencia para la emisión del dictamen solicitado corresponde a la Comisión Permanente y de acuerdo con lo previsto en su artículo 25, párrafo primero, el plazo para su emisión es de treinta días.

Del expediente remitido se desprenden los siguientes antecedentes fácticos:

1.- Consta expediente del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Área de Reforma Interior (ARI, en adelante) SJ-1 del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU, en adelante) de La Rinconada, ahora denominado "Almonázar Residencial 1", promovido por "Desarrollos Garcer, S.L." (págs. 762 a 888 del expediente).

El objeto del documento es la modificación de las determinaciones de carácter pormenorizado establecidas en el "PGOU de la Rinconada", del ámbito de suelo urbano no consolidado denominado ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1".

Se establece en la ficha del ARI los siguientes objetivos:

-Conexión viaria entre la Avenida de San José y la nueva avenida sobre el soterramiento del arroyo Almonázar.

-Sustitución de los usos industriales existentes.

-Mejora del paisaje y de la imagen urbana de la nueva avenida.

-Creación de espacios libres públicos.

Es copia auténtica de documento electrónico

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

2.- Con fecha 10 de julio de 2020 don Manuel López Sánchez, en representación de la mercantil "Desarrollos Garcer, S.L.", presenta solicitud en la que expone que dicha empresa:

«(…) dispone de una opción de compra de las fincas registrales numero 2542, 2543, 2542, (sic) 2548, 2549, 27455, todas ellas integrantes del ámbito de reforma interior ARI/SJ-1 del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de La Rinconada, y elevadas a escritura pública, donde consta una indicación expresa de que "la parte concedente autoriza a la optante para que pueda presentar y tramitar ante el Ayuntamiento de La Rinconada o administraciones que procedan, cualquiera de los elementos de planeamiento urbanístico necesarios y convenientes para el desarrollo urbanístico del sector ARI/SJ-1 donde se encuentran las fincas, para lo que apoderan expresa e irrevocablemente a la sociedad optante, mientras se encuentre vigente el derecho de opción de compra (…)» (págs. 1 a 184).

Acompaña al escrito copias del PERI, de las escrituras de las distintas opciones de compra y varia documentación de la empresa.

El 21 de julio de 2020 la empresa "Desarrollos Garcer, S.L." a través de su representante, presenta nueva solicitud sustituyendo a la anterior (págs. 185 a 187), junto con documento del PERI presentado para su aprobación inicial (págs. 188 a 342).

3.- Con fecha 24 de julio de 2020, previo a los informes del Arquitecto Municipal favorable (págs. 347 a 354) de 23 de julio de 2020 y del Secretario para su aprobación inicial de 24 de julio de 2020 (págs. 355 a 365), el Alcalde dicta decreto

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		25/03/2021	PÁGINA 3/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS			
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

de aprobación inicial (págs. 366 a 370).

Consta la aportación de los documentos PERI ARI/SJ-1 diligenciados con aprobación inicial, publicado en portal de transparencia y tablón (págs. 376 a 585), así como las notificaciones cursadas a los particulares y a empresas interesadas los días 29 y 31 de julio, y 5 de agosto de 2020 (págs. 515 a 620).

4.- A continuación se han efectuado las siguientes actuaciones (págs. 586 a 587):

- Publicación de anuncio de información pública en el diario de Sevilla de 6 de agosto de 2020.
- Publicación de anuncio de información pública en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 21 de agosto de 2020.

5.- Se emiten los siguientes informes favorables:

1.- Informe de EMASESA sobre aprobación inicial PERI con fecha 17 de agosto de 2020 (págs. 621 a 624).

2.- Informe Sectorial de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales de 17 de septiembre de 2020 (págs. 643 a 656).

3.- Informe de la Dirección General de Aviación Civil de 25 de noviembre de 2020 (págs. 681 a 692).

4.- Informe de no competencia en materia de aguas de dominio público hidráulico de la Delegada Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de 25 de noviembre de 2020 (pág. 695).

5.- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 9 de febrero de 2021 (págs. 717 a 725).

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		25/03/2021	PÁGINA 4/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS			
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B68E5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

6.- Informe del Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía de 14 de octubre de 2020 (págs. 726 a 729).

6.- Con fecha 2 de septiembre de 2020 el Banco Santander solicita información sobre la notificación de aprobación inicial PERI ARI/SJ-1, en calidad de qué es notificado y a raíz de ello conocer los datos del deudor de la finca sobre la que ostenta dicha entidad algún crédito (págs. 621 a 624).

El 4 de septiembre de 2020 el Ayuntamiento le remite contestación con los datos solicitados en calidad de interesado (págs. 638 a 642).

7.- El 27 de noviembre de 2020 el Secretario emite certificado de la exposición pública y notificaciones sin que se hayan presentado alegaciones (pág. 693).

8.- Con fecha 13 de enero de 2021 se emite informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio (págs. 702 a 708).

Se notifica dicho informe al Arquitecto redactor y al promotor el 26 de enero de 2021 (págs. 709 a 711).

9.- El 27 de enero de 2021 la promotora "Desarrollos Garcer, S.L." y la empresa "Inversiones San Fernando 2018, S.L.", presentan escrito, cediendo la primera a la segunda los derechos y deberes del desarrollo del ARI/SJ-1 (págs. 712 a 714).

10.- Con fecha 2 de febrero de 2021 la promotora presenta escrito adjuntando el documento PERI con la subsanación de las

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		25/03/2021	PÁGINA 5/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS			
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

deficiencias y observaciones realizadas en cada uno de los informes sectoriales emitidos (págs. 715 a 716), y el 10 de febrero de 2021 vuelve a presentar nueva solicitud que acompaña documento con las correcciones y últimas observaciones hechas por los informes sectoriales (pág. 730).

11.- El 11 de febrero de 2021 el Secretario emite certificado de la exposición pública haciendo constar que no se han presentado alegaciones (pág. 735).

La Alcaldía, previo informe del Arquitecto Municipal (págs. 731 a 734) e informe jurídico del Secretario de la Corporación (págs. 736 a 744), acuerda mediante decreto de 11 de febrero de 2021 la aprobación provisional del PERI del ARI/SJ-1 (págs. 745 a 752).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I

Se somete a dictamen de este Consejo Consultivo el expediente tramitado por el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) para la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del ARI SJ-1 "Almonázar Residencial".

En cuanto a la legislación aplicable, habida cuenta que la aprobación inicial de la modificación tuvo lugar el 24 de julio de 2020, de conformidad con la disposición transitoria quinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aquélla se somete a esta Ley. No obs-

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		25/03/2021	PÁGINA 6/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS			
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

tante, hay que tener en cuenta, por un lado, que conforme a la disposición transitoria novena, hasta tanto no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario de la citada Ley, se seguirá aplicando el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y por otro, que conforme a la disposición derogatoria única, apartado 2, han de entenderse derogadas las disposiciones de carácter general, de igual o inferior rango, *que se opongan* a lo establecido en la referida Ley, lo que supone la vigencia de las normas reglamentarias autonómicas en lo que no se opongan a la Ley 7/2002.

Por otra parte, considerando que en fecha 21 de febrero de 2014 entró en vigor el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deroga expresamente el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, al expediente sometido a dictamen le es de aplicación aquella norma de conformidad con lo dispuesto en su disposición transitoria única.

En otro orden de cosas, el dictamen de este Consejo resulta preceptivo a tenor del artículo 17.10.e) de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, en relación con el artículo 36.2.c).2ª de la Ley 7/2002; una intervención, como tantas veces ha declarado este Consejo, justificada por las funciones esenciales que cumplen las zonas verdes y espacios libres en el desarrollo de la vida humana en las ciudades (son enclaves fundamentales, ya que contribuyen a conseguir el uso racional del suelo, impidiendo la masificación; favorecen un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, facilitando un más cercano contacto con la naturaleza y ofreciendo la posibilidad de contar con áreas de esparcimiento; por último, pero no por ello menos importante, contribuyen a la corrección natural de los factores contaminantes que invaden las ciudades), y que encuentra amparo en las previsiones constitucionales, en particular en lo dispuesto en los artículos 45 (que reconoce el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, que impone a los poderes públicos el deber de velar por la utilización racional de los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente) y 47 (que declara el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y la obligación de los poderes públicos de establecer las condiciones y normas necesarias para ello, y de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación), llegando a obtener refrendo desde la óptica del Derecho penal, en el que, tras la reforma de 1995, se tipifican como delitos determinadas actuaciones sobre las mismas (arts. 319 y 320 del Código Penal).

Hay que tener en cuenta, no obstante, que el citado artículo 36.2.c) de la Ley 7/2002 amplió la intervención del Consejo al ámbito de los equipamientos públicos, tal y como actualmente recoge la Ley 4/2005, en su artículo 17.10.e). Asimismo, se ha de considerar que la Ley 1/2006, de 16 de mayo, que modifica, entre otras, la Ley 7/2002, introduce en su artículo 36.2.c).2ª el carácter preceptivo y vinculante del dictamen del Consejo Consultivo en las modificaciones de planea-

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		25/03/2021	PÁGINA 7/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS			
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		25/03/2021	PÁGINA 8/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS			
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B66BE5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

miento que eximan de la obligatoriedad de hacer las reservas de terrenos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, tal y como se preceptúa en el artículo 10.1.A.b) del propio texto legal mencionado.

II

En lo que se refiere a los aspectos procedimentales, el régimen resultante, tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, se basa en sus artículos 32 y 33, y 36 a 38. Según el artículo 36.1, párrafo segundo, de la misma, para la innovación de los instrumentos de planeamiento (entre la que se encuentra, junto a la revisión -art. 37-, la modificación -art. 38-, a cuyo tipo pertenece la alteración que se pretende) han de seguirse iguales determinaciones y procedimiento que para la aprobación de aquéllos, lo que supone una remisión a los citados artículos 32 y 33 referidos, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en el artículo 36, entre ellas, y en lo que aquí interesa destacar, las siguientes:

a) **De ordenación**:

- La **justificación expresa y concreta de las mejoras** que suponga la innovación para el bienestar de la población, debiendo fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la Ley 7/2002. Es cierto que esta norma habla de "nueva ordenación", lo que junto al establecimiento de unos objetivos cuyo cumplimiento parece es-

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		25/03/2021	PÁGINA 9/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS			
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

tar más en la mano de la ordenación global y no de una modificación puntual, puede hacer pensar en que tal previsión no rige para las modificaciones, sino sólo para las revisiones. Sin embargo, ha de tenerse en cuenta que la Ley se refiere a las innovaciones en este precepto sin distinguir y que es el siguiente precepto el que ya se refiere a la revisión; en la "intención" del legislador está el que se aplique aquélla a toda innovación. Además, lo único que hace el precepto es concretar, en el ámbito urbanístico, el interés general que ha de perseguir toda actuación pública. De hecho, la legislación aplicable hasta ahora venía exigiendo la necesidad de una memoria justificativa de la modificación [art. 80.1.a) del Texto Refundido de 1992], como también el Reglamento de Planeamiento la establece (arts. 96.1 y 97.1). Por el contrario el inciso segundo "las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta" si está pensado (*ordenación estructural, ordenación originaria, opciones básicas*) para la revisión más que para la modificación, aunque eso no significa una equiparación apriorística y absoluta entre una afectación de aspectos básicos o de la ordenación estructural y una "alteración integral o sustancial".

- La **previsión de las medidas compensatorias** precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en de-

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		25/03/2021	PÁGINA 10/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS			
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B66BE5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

trimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, en el caso de que la innovación aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. En el caso de desafectación del destino público del suelo será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, *en su caso*, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

b) **De documentación**: el contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o integros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) **De procedimiento** (además de la intervención vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía):

Hay que distinguir, según que la aprobación definitiva corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo (si la innovación afecta a la ordenación estructural) y en otro caso a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo [así resulta también de los arts. 31.1.B.a) y 31.2.C) de la referida Ley 7/2002].

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 11/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En este sentido, lo primero que hay que determinar es a quién corresponde la competencia para la aprobación definitiva en el caso presente. Conforme a lo hasta ahora expuesto, tiene que considerarse que la modificación no supone una afectación sustancial a determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 7/2002.

Por tanto, el procedimiento a seguir, dada la competencia municipal para la aprobación definitiva, es el que a continuación se detalla:

- Aprobación inicial por el propio municipio.

- Sometimiento a información pública por un plazo no inferior, como regla general, a un mes -tratándose de Estudios de Detalle, el plazo no debe ser inferior a veinte días.

- Requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. Entre tales informes, se ha de requerir el de la Consejería competente en materia de urbanismo, que habrá de ser emitido por la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente (art. 13.3.e del Decreto 36/2014, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 12/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D24692B285F91D0B66BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

- Dictamen preceptivo y vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía [art. 36.2.c).2ª de la Ley 7/2002, en relación con el art. 17.10.e) de la Ley 4/2005].

- Aprobación definitiva por el órgano municipal competente.

Analizados los hitos procedimentales que se han de seguir, tal tramitación se ha de incardinar en la regulación que al respecto se recoge en la normativa especifica aplicable. En este sentido, habrá de tenerse en cuenta también el articulos 147 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico (aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) relativo a los Planes Especiales, y por remisión del articulo 138, lo dispuesto en los articulos 127 a 130 del mismo, asi como la normativa en materia de régimen local. En concreto, conforme al articulo 21.1.j) en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, que modifica la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponden al Alcalde las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, y según el articulo 22.2.c) compete al Pleno la aprobación inicial del planeamiento general y la que ponga fin a la tramitación municipal del mismo.

III

Corresponde ahora constatar si, en el expediente sometido a la consideración del Consejo, se ha seguido el procedimiento

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		25/03/2021	PÁGINA 13/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS			
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

exigible, de acuerdo a lo establecido en el anterior fundamento jurídico.

En relación con las obligaciones impuestas por la Ley 7/2002, se ha de decir que obra en el expediente Proyecto de Modificación con su correspondiente memoria, en la que se justifica la innovación de planeamiento.

Del mismo modo se cumplen las exigencias de documentación, pues se acompaña información de la situación actual, y tal y como quedaría tras la modificación, asi como documentación planimétrica que grafía la modificación.

Asimismo, queda acreditado que se ha practicado el trámite de información pública, y que fue emitido el informe del titular de la Delegación Territorial de la Consejería con competencias en materia de urbanismo, fechado el 13 de enero de 2021.

En cuanto a las aprobaciones del Ayuntamiento, de los artículos 21.1.j) y 22.2.c) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, citados, resulta que la aprobación inicial, en este supuesto concreto, corresponde al Alcalde. Por su parte, la aprobación definitiva, con la que se concluirá la tramitación municipal, corresponderá al Pleno.

No obstante, tal y como se ha razonado por este Consejo en nuestro anterior Fundamento Jurídico, al ser competencia municipal la aprobación definitiva de la innovación urbanistica sometida a dictamen, no es exigible el trámite de aproba-

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO		25/03/2021	PÁGINA 14/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS			
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24696B285F91D0B6BE5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

ción provisional de la misma. Sin embargo, se debe indicar que en este caso concreto se comprueba que el Alcalde acordó la aprobación provisional en fecha 11 de febrero de 2019. Dicha aprobación provisional era innecesaria en la presente modificación, de acuerdo con lo hasta ahora expuesto. Pero la adopción de tal acuerdo no produce ningún efecto invalidante sobre la tramitación del presente expediente, puesto que no ha ocasionado indefensión alguna a los interesados en el procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

IV

El expediente de modificación tramitado ordena mediante Plan Especial el ámbito denominado ARI/SJ-1 Almonázar Residencial, del PGOU de La Rinconada (Sevilla).

Se trata de una superficie de 12.390 m² de suelo inserta-da en el núcleo urbano, formando parte de la malla urbana y clasificada en el PGOU como suelo urbano no consolidado. Se encuentra edificada y ocupada tanto por edificaciones residenciales como por naves industriales y almacenes que ocupan una parte sustancial de los terrenos afectados por la innovación puntual.

La finalidad del PERI tramitado es dar cumplimiento a la previsión contenida en la ficha urbanística del PGOU vigente (aprobado definitivamente el 20 de abril de 2007) para este

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		25/03/2021	PÁGINA 15/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

ámbito, en la cual se establecía una edificabilidad residencial de 13.200 m² de techo edificable distribuidos en 100 viviendas, desapareciendo de esta forma los usos industriales existentes que, por su ubicación dentro del núcleo urbano, han quedado obsoletos e incompatibles con las condiciones propias de lo que es una zona residencial como la que rodea a las naves y usos industriales señalados.

El PGOU previó un Estudio de Detalle para la ordenación pormenorizada de este ámbito, si bien ha sido sustituido por el presente Plan Especial habida cuenta del propósito de regeneración urbanística contenido en el mismo, más propio de los Planes Especiales y que, además de ello, al incrementarse el número de viviendas previstas en el PGOU respecto a la vigente ordenación, tales determinaciones exceden del contenido que para los Estudios de Detalle establece el artículo 15 de la LOUA.

Con lo anterior, hemos anticipado dos parámetros urbanísticos contenidos en el PERI sometido a consulta que deben ser objeto de los razonamientos siguientes del Consejo Consultivo:

1.- En relación con las reservas de espacios libres previstas en el PERI, en el mismo se plasman (pero rezonificándolos respecto al PGOU, lo cual ha motivado la intervención de ese Órgano) los 1.500 m² de suelo de tales espacios recogidos en la ficha urbanística. Tal superficie incumple a todas luces el estándar mínimo contenido en el artículo 17 de la LOUA para suelo con uso residencial, como es el caso, el cual requiere 18 m² de espacios libres por cada 100 m² de techo residencial.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		25/03/2021	PÁGINA 16/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Si bien no se incrementa el techo residencial, es obvio que si se aumenta la futura población residente en el ámbito, derivado ello del crecimiento en número de 20 de las unidades residenciales que pretenden ejecutarse.

En estos casos, el artículo 36.2.a.5º de la LOUA establece que "Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurran las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a)".

En el expediente objeto de consulta, el aumento de viviendas a 120 conlleva un incremento de población, circunstancia ésta que es independiente del hecho de consumir la misma edificabilidad que con las 100 viviendas actualmente previstas.

En definitiva, y por las razones expuestas, se ha de dictaminar desfavorablemente hasta que el documento técnico sea rectificado y contemple las reservas de espacios libres en los términos reseñados en las dos observaciones formuladas, remitiendo posteriormente a este Órgano el expediente para su dictamen preceptivo y vinculante.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 18/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En el PERI examinado, los 13.200 m²t demandarían 2.376 m² de espacios libres.

Es cierto que la ficha urbanística que se desarrolla solamente contempla 1.500 m^2 para el ámbito, pero no podemos obviar que en la planimetría del vigente PGOU, según se indica en el documento técnico, la parcela de espacios libres es de 2.300 m². A ese respecto, en el citado documento técnico se indica que "la bolsa verde que aparece dibujada en la planimetría comprende una superficie de 2.300 m², cuando la ficha establece claramente una superficie de 1.500 m² como zonas verdes".

La discrepancia entre la reserva de zonas verdes que existe entre la ficha urbanística y la planimetría, en este caso, ha de resolverse a favor de la planimetría, ya que el mínimo legal reseñado de 2.376 m² se corresponde, en esencia, a la previsión de la planimetría que el redactor del documento pretende eludir al amparo de las cifras contenidas en la ficha urbanística que, tal y como se ha explicado, no se ajusta a la exigencia legal relativa a la reserva de espacios libres para el uso del ámbito en cuestión.

2.- Por otro lado, se incrementa el número de viviendas que consumen la misma edificabilidad: de 100 viviendas actuales, se postulan 120 a distribuir entre los mismos 13.200 m² de techo residencial a costa evidentemente de reducir el tamaño de cada vivienda.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO	25/03/2021	PÁGINA 17/19
	MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAFS376699UNNQ8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692885F91D0B6BE5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

CONCLUSIÓN

Se dictamina desfavorablemente el expediente tramitado por el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) relativa al procedimiento para la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del ARI SJ-1 "Almonázar Residencial", **no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el presente dictamen carácter preceptivo y vinculante.**

Es cuanto el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina.

LA PRESIDENTA — Fdo.: María Jesús Gallardo Castillo

LA SECRETARIA GENERAL — Fdo.: María A. Linares Rojas

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA.-
(SEVILLA)

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	25/03/2021	PÁGINA 19/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm5VV6NAF5376699UNNO8SP6B4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA

Ayuntamiento de La Rinconada
10914/2021 General de Entradas
21/5/2021 : 13:43

DICTAMEN Nº 353/2021

OBJETO: Expediente relativo a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del ARI SJ-1 "Almonázar Residencial 1".

SOLICITANTE: Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla).

PONENCIA: Álvarez Civantos, Begoña
Guisado Barrilao, José Mario. Letrado

Presidenta:
Gallardo Castillo, María Jesús

Consejeras y Consejeros:
Álvarez Civantos, Begoña
Dorado Picón, Antonio
Escuredo Rodríguez, Rafael
Gorelli Hernández, Juan
Moreno Ruiz, María del Mar
Rodríguez-Vergara Díaz, Ángel

Secretaria:
Linares Rojas, María Angustias

El expediente referenciado en el objeto ha sido dictaminado por la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía, en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2021, con asistencia de los miembros que al margen se expresan.

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 21 de abril de 2021 tuvo entrada en este Consejo Consultivo solicitud de Dictamen realizada por el Sr. Alcalde-Presidente en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.11 y al amparo del artículo 22, párrafo segundo, de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	21/05/2021	PÁGINA 1/13
VERIFICACIÓN	Pk2jm69MTOPASC7ZSNEDGQUOCVXNJ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D24692285F91D0B68E5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 20, párrafo segundo, de la citada Ley, la competencia para la emisión del dictamen solicitado corresponde a la Comisión Permanente y de acuerdo con lo previsto en su artículo 25, párrafo primero, el plazo para su emisión es de treinta días.

Del expediente remitido se desprenden los siguientes antecedentes fácticos:

1.- El Consejo Consultivo aprobó el dictamen 200/2021, de 25 de marzo, relativo al Plan Especial del ámbito denominado ARI/SJ-1 Almonazar Residencial, del PGOU de San José de la Rinconada (Sevilla), en sentido desfavorable al contenido de la propuesta de ordenación en él contenida, de conformidad con lo razonado en el Fundamento Jurídico IV del mismo.

2.- La comisión permanente adoptó dicho acuerdo en base a los siguientes antecedentes fácticos, que junto a los nuevamente incorporados, han de ser tenidos en cuenta para la emisión del presente Dictamen:

«1.- Consta expediente del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Área de Reforma Interior (ARI, en adelante) SJ-1 del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU, en adelante) de La Rinconada, ahora denominado "Almonázar Residencial 1", promovido por "Desarrollos Garcer, S.L." (págs. 762 a 888 del expediente).

»El objeto del documento es la modificación de las determinaciones carácter pormenorizado establecidas en el "PGOU de la Rinconada", del ámbito de suelo urbano no consolidado denominado ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1".

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	21/05/2021	PÁGINA 2/13
VERIFICACIÓN	Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCVXNJ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

»Se establece en la ficha del ARI los siguientes objetivos:

»-Conexión viaria entre la Avenida de San José y la nueva avenida sobre el soterramiento del arroyo Almonázar.

»-Sustitución de los usos industriales existentes.

»-Mejora del paisaje y de la imagen urbana de la nueva avenida.

»-Creación de espacios libres públicos.

»2.-Con fecha 10 de julio de 2020 don Manuel López Sánchez, en representación de la mercantil "Desarrollos Garcer, S.L.", presenta solicitud en la que expone que dicha empresa:

«(…) dispone de una opción de compra de las fincas registrales numero 2542, 2543, 2542, 2548, 2549, 27455, todas ellas integrantes del ámbito de reforma interior ARI/SJ-1 del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de La Rinconada, y elevadas a escritura pública, donde consta una indicación expresa de que "la parte concedente autoriza a la optante para que pueda presentar y tramitar ante el Ayuntamiento de La Rinconada o administraciones que procedan, cualquiera de los elementos de planeamiento urbanístico necesarios y convenientes para el desarrollo urbanístico del sector ARI/SJ-1 donde se encuentran las fincas, para lo que apoderan expresa e irrevocablemente a la sociedad optante, mientras se encuentre vigente el derecho de opción de compra (…)» (págs. 1 a 184).

»Acompaña al escrito copias del PERI, de las escrituras de las distintas opciones de compra y varia documentación de la empresa.

»El 21 de julio de 2020 la empresa "Desarrollos Garcer, S.L." a través de su representante, presenta nueva solicitud sustituyendo a la anterior (págs. 185 a 187), junto con docu-

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	21/05/2021	PÁGINA 3/13
VERIFICACIÓN	Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCVXNJ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

mento del PERI presentado para su aprobación inicial (págs. 188 a 342).

»3.- Con fecha 24 de julio de 2020, previo a los informes del Arquitecto Municipal favorable (págs. 347 a 354) de 23 de julio de 2020 y del Secretario para su aprobación inicial de 24 de julio de 2020 (págs. 355 a 365), el Alcalde dicta decreto de aprobación inicial (págs. 366 a 370).

»Consta la aportación de los documentos PERI ARI/SJ-1 diligenciados con aprobación inicial, publicado en Portal de Transparencia y tablón (págs. 376 a 585), así como las notificaciones cursadas a los particulares y a empresas interesadas los días 29 y 31 de julio, y 5 de agosto de 2020 (págs. 515 a 620).

»4.- A continuación se han efectuado las siguientes actuaciones (págs. 586 a 587):

»- Publicación de anuncio de información pública en el diario de Sevilla de 6 de agosto de 2020.

»- Publicación de anuncio de información pública en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 21 de agosto de 2020.

»5.- Se emiten los siguientes informes favorables:

»-1. Informe de EMASESA sobre aprobación inicial PERI con fecha 17 de agosto de 2020 (págs. 621 a 624).

»-2. Informe Sectorial de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales de 17 de septiembre de 2020 (págs. 643 a 656).

»-3. Informe de la Dirección General de Aviación Civil de 25 de noviembre de 2020 (págs. 681 a 692).

»-4. Informe de no competencia en materia de aguas de dominio público hidráulico de la Delegada Territorial en Sevilla

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	21/05/2021	PÁGINA 4/13
VERIFICACIÓN	Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCVXNJ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de 25 de noviembre de 2020 (pág. 695).

»-5. Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 9 de febrero de 2021 (págs. 717 a 725).

»-6. Informe del Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía de 14 de octubre de 2020 (págs. 726 a 729).

»6.- Con fecha 2 de septiembre de 2020 el banco Santander solicita información sobre la notificación de aprobación inicial PERI ARI/SJ-1, en calidad de qué es notificado y a raíz de ello conocer los datos del deudor de la finca sobre la que ostenta dicha entidad algún crédito (págs. 621 a 624).

»El 4 de septiembre de 2020 el Ayuntamiento le remite contestación con de los datos solicitados en calidad de interesado (págs. 638 a 642).

»7.- El 27 de noviembre de 2020 el Secretario emite certificado de la exposición pública y notificaciones sin que se hayan presentado alegaciones (pág. 693).

»8- Con fecha 13 de enero de 2021 se emite informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio (págs. 702 a 708).

Se notifica dicho informe al Arquitecto redactor y al promotor el 26 de enero de 2021 (págs. 709 a 711).

»9.- El 27 de enero de 2021 la promotora "Desarrollos Garcer, S.L." y la empresa "Inversiones San Fernando 2018, S.L.", presentan escrito, cediendo la primera a la segunda los derechos y deberes del desarrollo del ARI/SJ-1 (págs. 712 a 714).

»10.- Con fecha 2 de febrero de 2021 la promotora presenta escrito adjuntando el documento PERI con la subsanación de

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	21/05/2021	PÁGINA 5/13
VERIFICACIÓN	Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCVXNJ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B66BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

las deficiencias y observaciones realizadas en cada uno de los informes sectoriales emitidos (págs. 715 a 716), y el 10 de febrero de 2021 vuelve a presentar nueva solicitud que acompaña documento con las correcciones y últimas observaciones hechas por los informes sectoriales (pág. 730).

»11.- El 11 de febrero de 2021 el Secretario emite certificado de la exposición pública haciendo constar que no sean presentado alegaciones (pág. 735).

La Alcaldía, previo informe del Arquitecto Municipal (págs. 731 a 734) e informe jurídico del Secretario de la Corporación (págs. 736 a 744), acuerda mediante decreto de 11 de febrero de 2021 la aprobación provisionalmente del PERI del ARI/SJ-1 (págs. 745 a 752).»

3.- El 16 de abril de 2021 don Juan Antonio García Carnicer, en representación de la Sociedad Mercantil Desarrollos Garcer, S.L., presenta escrito ante el Ayuntamiento de de la Rinconada (Sevilla), en el que manifiesta: (pág. 4)

«Que la sociedad mercantil Desarrollos Garcer, S. L., como autor de la iniciativa de tramitación del "Plan Especial de Reforma Interior ARI/SJ-1 Almonazar Residencial 1", se ha recibido informe del *Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Sevilla* de la *Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio*, tras la aprobación inicial del citado planeamiento de desarrollo.

»Que con fecha de 1 de febrero se presentó un modificado del citado planeamiento urbanístico, con número de registro 1802/2021, donde se recogían las modificaciones introducidas, y el 2 de febrero y posteriormente el 4 de febrero se volvió a

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	21/05/2021	PÁGINA 6/13
VERIFICACIÓN	Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCVXNJ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

presentar el documento dando respuesta a nuevos requerimientos por parte de los técnicos municipales.

»Con fecha 9 de febrero se actualizó el citado documento urbanístico, incorporando los informes sectoriales recibidos y dando respuesta a los mismos.

»Tras el Dictamen desfavorable del Consejo Consultivo, nos vemos obligados a rectificar el P.E.R.I., acatando lo dictaminado.

»Se adjunta al presente escrito copia del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito ARI/SJ-1 subsanado, que sustituye al 100% al presentado anteriormente En virtud de lo expuesto y de la documentación adjunta,

»Solicita:

»Se remita el documento urbanístico al Consejo Consultivo y si lo estiman favorable, se proceda la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito ARI/SJ-1.»

4.- Figuran en el expediente los siguientes informes:

-Informe del Arquitecto Municipal de 20 de abril de 2021 al Documento rectificado, con la siguiente conclusión: (págs. 6 a 9)

«Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que el Plan Especial de Reforma Interior del ARI SJ-1 "Almonazar Residencial 1" del PGOU de la Rinconada, cumple con las determinaciones del mismo y las establecidas en la LOUA, en el Reglamento de Planeamiento, en las Instrucciones de la D.G. de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía y en la legislación sectorial aplicable, habiéndose rectificado todos los aspectos señalados por los distintos órganos sectoriales que han informado, y asimismo, contemplado las reservas

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	21/05/2021	PÁGINA 7/13
VERIFICACIÓN	Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCVXNJ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

de espacios libres en los términos señalados en el dictamen de la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía, por lo que no existe inconveniente para que se proceda a la aprobación provisional del Documento rectificado, tras lo cual deberá recabarse nuevamente dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, por el órgano municipal competente.»

-Informe Jurídico del Secretario General de 20 de abril de 2021, al documento rectificado del PERI aprobado provisionalmente. (págs. 10 a 14)

5.- El 20 de abril de 2021 el Secretario del Ayuntamiento de la Rinconada emite Certificado sobre resolución de Decreto número 957/2021 dictado por el Sr. Alcalde, aprobando el documento rectificado del PERI, conforme al Dictamen nº 200/2021 del Consejo Consultivo de Andalucía. (págs. 15 a 19)

6.- Finalmente consta documento del PERI rectificado. (págs. 20 a 155)

FUNDAMENTO JURÍDICO

ÚNICO

Se somete a dictamen de este Consejo Consultivo, por segunda vez, el expediente tramitado por el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) para la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del ARI SJ-1 "Almonázar Residencial 1".

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	21/05/2021	PÁGINA 8/13
VERIFICACIÓN	Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCVXNJ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

El anterior dictamen de este órgano, 200/2021, de 25 de marzo, se pronunció desfavorablemente a la Ordenación del Plan Especial elaborado debido, en síntesis, a que no se cumplían las reservas mínimas de espacios libres exigidos con arreglo al estándar del artículo 17 de la LOUA para suelo con uso residencial.

Venía decirse en el referido dictamen lo siguiente:

"1.- En relación con las reservas de espacios libres previstas en el PERI, en el mismo se plasman (pero rezonificándolos respecto al PGOU, lo cual ha motivado la intervención de este Órgano) los 1.500 m² de suelo de tales espacios recogidos en la ficha urbanística. Tal superficie incumple a todas luces el estándar mínimo contenido en el artículo 17 de la LOUA para suelo con uso residencial, como es el caso, el cual requiere 18 m² de espacios libres por cada 100 m² de techo residencial. En el PERI examinado, los 13.200 m²t demandarían 2.376 m² de espacios libres.

Es cierto que la ficha urbanística que se desarrolla solamente contempla 1.500 para el ámbito, pero no podemos obviar que en la planimetría del vigente PGOU, según se indica en el documento técnico, la parcela de espacios libres es de 2.300 m². A ese respecto, en el citado documento técnico se indica que "la bolsa verde que aparece dibujada en la planimetría comprende una superficie de 2.300 m², cuando la ficha establece claramente una superficie de 1.500 m² como zonas verdes".

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	21/05/2021	PÁGINA 9/13
VERIFICACIÓN	Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCVXNJ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

La discrepancia entre la reserva de zonas verdes que existe entre la ficha urbanística y la planimetría, en este caso, ha de resolverse a favor de la planimetría, ya que el mínimo legal reseñado de 2.376 m² se corresponde, en esencia, a la previsión de la planimetría que el redactor del documento pretende eludir al amparo de las cifras contenidas en la ficha urbanística que, tal y como se ha explicado, no se ajusta a la exigencia legal relativa a la reserva de espacios libres para el uso del ámbito en cuestión.

2.- Por otro lado, se incrementa el número de viviendas que consumen la misma edificabilidad: de 100 viviendas actuales, se postulan 120 a distribuir entre los mismos 13.200 m² de techo residencial a costa evidentemente de reducir el tamaño de cada vivienda.

Si bien no se incrementa el techo residencial, es obvio que sí se aumenta la futura población residente en el ámbito, derivado ello del crecimiento en número de 20 de las unidades residenciales que pretenden ejecutarse.

En estos casos, el artículo 36.2.a.5° de la LOUA establece que "Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurran las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a)".

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	21/05/2021	PÁGINA 10/13
VERIFICACIÓN	Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCVXNJ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En el expediente objeto de consulta, el aumento de viviendas a 120 conlleva un incremento de población, circunstancia ésta que es independiente del hecho de consumir la misma edificabilidad que con las 100 viviendas actualmente previstas.

En definitiva, y por las razones expuestas, se ha de dictaminar desfavorablemente hasta que el documento técnico sea rectificado y contemple las reservas de espacios libres en los términos reseñados en las dos observaciones formuladas, remitiendo posteriormente a este Órgano el expediente para su dictamen preceptivo y vinculante".

Tras el dictamen de este Órgano, ha sido modificado el documento técnico remitido anteriormente, ajustando los parámetros a los requisitos legalmente exigidos.

De esta manera, se renuncia a incrementar la densidad edificatoria y se mantiene en 100 el número de viviendas, frente a las 120 propuestas en el anterior documento técnico.

Por otro lado, dado que la edificabilidad residencial de 13.200 m²t prevista en la ordenación vigente requiere, como se indicó, un mínimo de 2.376 m² de espacios libres, se reduce en esta nueva propuesta el techo edificable residencial a 11.100 m²t, que será distribuido entre las 100 viviendas antes reseñadas.

Con el nuevo techo residencial, el mínimo de espacios libres que requiere el estándar del artículo 17 de la LOUA (a

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	21/05/2021	PÁGINA 11/13
VERIFICACIÓN	Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCVXNJ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B68E5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

razón de 18 m²s por cada 100 m²t de tal uso) es de 1.998 m²; sin embargo se incrementa ligeramente a 2.004,48 m², distribuidos en una zonificación funcional y accesible según los criterios del artículo 9.E de la LOUA, constatándose esta circunstancia en el examen de la planimetría elaborada en este nuevo documento técnico.

Por tanto, corregidos los reparos formulados al anterior documento, se ha de dictaminar favorablemente.

CONCLUSIÓN

Se dictamina favorablemente el expediente tramitado por el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) para la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del ARI SJ-1 "Almonázar Residencial 1".

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	21/05/2021	PÁGINA 12/13
VERIFICACIÓN	Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCVXNJ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es cuanto el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina.

LA PRESIDENTA — LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: María Jesús Gallardo Castillo — Fdo.: María A. Linares Rojas

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA.-
(SEVILLA)

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Mª JESUS GALLARDO CASTILLO MARIA ANGUSTIAS LINARES ROJAS	21/05/2021	PÁGINA 13/13
VERIFICACIÓN	Pk2jm69MTQPASC7ZSNEDGQUQCVXNJ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B66BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

11. RESUMEN EJECUTIVO

3.1. Datos generales.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI/SJ-1 "ALMONAZAR RESIDENCIAL 1" DEL PGOU DE LA RINCONADA, SEVILLA.

- **Autores:** El presente documento es redactado la Sociedad Proyectista MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P., con CIF: B-90425349 y Nº Col. SP-0188 del COAS, y con domicilio en C/ Cultura nº 25-B-Local, C.P. 41300 de San José de La Rinconada (Sevilla).
- El equipo redactor del mismo está formado por los arquitectos D. Manuel López Sánchez, Arquitecto Nº Col. 4754 COAS, D. José Carlos Oliva Gómez, Arquitecto Nº Col. 5278 COAS y D. Jorge Rafael Ramos Hernández, Arquitecto Nº Col. 5831 COAS.
- **Fecha del documento:** Abril de 2021.
- **Ámbito:** El ámbito coincide con el grafiado en los planos de ordenación del PGOU, con una superficie real de 12.390 m^2, que se detalla en el apartado 1.8 de la presente memoria, "Estructura de la Propiedad".

Situación del ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1"

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

Ámbito del ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1"

El ámbito presenta una forma irregular, siendo sus límites los siguientes:

Al sur del ámbito se encuentra el Bulevar el Almonázar, el cual forma parte del sistema general de espacios verdes del municipio, mientras que el resto del entorno del ámbito es de uso residencial, siendo suelo urbano consolidado.
Al norte con la avenida San José.
Al oeste la calle Mª Mercedes Reina Paredes;
Al oeste con la parcela ubicadas en la calle 3 de abril Ayuntamientos Democráticos nº 27 y nº 35 y con la parcela ubicada en la avenida San José nº 115.

En el interior del ámbito existe un conjunto de edificaciones de uso residencial que están excluidas del proceso de reordenación urbanística. Se trata de 4 parcelas edificadas que ocupan una superficie de 927,75 m².

- **Objetivos y Finalidades de la Ordenación:**
  - El desarrollo urbanístico de estos suelos tiene por objeto remodelación de la trama urbana, los usos, la parcelación y la edificación del ámbito, de forma que se materialice la creación de una zona urbana adecuada a las nuevas funciones viarias y representativas del entorno urbano de con respecto del Bulevar el Almonázar, un vez que el arroyo del Almonázar ha sido soterrado y reconvertido en viario, tal y como preveía el PGOU de La Rinconada.
  - La finalidad del Plan Especial de Reforma Interior es modificar algunos de los criterios de ordenación propuestos por el PGOU, dentro de las determinaciones de ordenación pormenorizada, con el fin impulsar y hacer más viable su desarrollo, como su regulación mediante ordenanzas propias, tal y como se desarrolla en el apartado 2.2 "Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta". Todo ello sin que en ningún caso suponga un incremento del aprovechamiento o edificabilidad asignada por el PGOU al ámbito.

- **Promotor:** DESARROLLOS GARCER, S.L., con C.I.F. B-90145681
- **Parámetros del nuevo ámbito:**
  Superficie del Área de Reparto (AR-ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1"): 12.390 m².
  Superficie del Ámbito: 12.390 m².
  Clase de Suelo: Urbano No Consolidado.
  Calificación: Residencial. Densidad muy alta.
  Instrumento de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
  Sistema de Actuación: Compensación.
  Superficie Edificable Total: 11.100 m²t.
  Aprovechamiento Objetivo: 11.100 UAs.
  Aprovechamiento Medio: 0,89588 UAs/m²s.
  Aprovechamiento Subjetivo: 9.990 UAs.
  Coeficiente del Ámbito: 1.
  Número de Viviendas: 100.
  Superficie Espacios Libres: 2.004,48 m².
  Unidades de Ejecución: Dos, coincidente el conjunto de ambos con el ámbito del ARI.

La Rinconada, abril de 2021

El Equipo Redactor,

Manuel López Sánchez
Arquitecto

José Carlos Oliva Gómez
Arquitecto

Jorge R. Ramos Hernández
Arquitecto

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24695B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

12. ORDENANZAS

TITULO PRELIMINAR: AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN.

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

Artículo 1. Objeto y Contenido

El presente Plan Especial tiene por objeto la modificación de las determinaciones carácter pormenorizado establecidas en la "Plan General de Ordenación Urbanística de la Rinconada", del ámbito de suelo URBANO NO CONSOLIDADO denominado ARI/SJ-1 "Almonázar Residencial 1".
Su ámbito territorial es el delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada en las fichas de planeamiento.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación

El presente documento tiene vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de La Rinconada.

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

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

Artículo 3. Documentación del Plan Especial; contenido y valor relativo de sus elementos

1. Los distintos documentos del Plan Especial de Reforma Interior integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el presente documento de planeamiento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación de la ordenación en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

b. Plano de Ordenación general, Zonificación, Magnitudes y Resultados del Plan a escala 1:750. Contiene los usos pormenorizados del suelo y de la edificación, así como el tipo edificatorio y su altura máxima. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c. Plano de Definición Geométrica a escala 1:750. Contiene las determinaciones necesarias para el trazado y definición de los viales y los espacios libres y localización y definición de los aparcamientos, así como para establecer la configuración de las manzanas y parcelas definidas por la ordenación. El contenido de este plano tiene carácter normativo, pudiendo ser ajustado por el Proyecto de Urbanización, siempre que dicho ajuste no suponga disminución del espacio público.

d. Plano de Gestión y Urbanización a escala 1:750, expresa la delimitación de la Unidad de Ejecución. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e. Esquemas de Infraestructuras a escala 1:1.000 en los que se definen el trazado y parámetros básicos de las redes de servicios. Es un plano de ordenación con carácter directivo, pudiendo ser ajustado por el Proyecto de Urbanización, siempre que dicho ajuste no suponga disminución del espacio público.

f. Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y las construcciones.

g. La asignación del coeficiente de uso pormenorizado, tipología y el cálculo interno del aprovechamiento del Sector, en el que se da cumplimiento al artículo 61.5 de la LOUA. Sus determinaciones tienen carácter normativo, y en la materia de su contenido prevalecen sobre el resto de documentos del Plan Parcial.

h. El Plan de Etapas, en el que se establece el orden de prioridades y los plazos para el desarrollo del Sector. Sus determinaciones tienen carácter normativo, y en la materia de su contenido prevalecen sobre el resto de documentos del Plan Parcial.

l. El Estudio Económico y de Viabilidad, en el que se analizan los costes de la urbanización y se justifica su viabilidad económica. Su contenido tiene carácter meramente justificativo.

j. El resto de la documentación (Memoria y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

3. Si, tras la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

Artículo 4. Terminología

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

TITULO PRIMERO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Artículo 5. Desarrollo.

1. En desarrollo de la Ordenación Pormenorizada podrán formularse Estudios de Detalle con los siguientes objetivos:
   a. Reajustar las alineaciones definidas en el presente Documento.
   b. Ordenar los volúmenes de una o varias de las parcelas definidas en la Ordenación Pormenorizada.

2. En todo caso los Estudios de Detalle que se redacten cumplirán con las limitaciones derivadas del artículo 15.2 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a lo previsto en el planeamiento vigente.

Artículo 6. Gestión.

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

2. La administración urbanística actuante será el Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada.

Artículo 7. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial será efectuada mediante los proyectos de urbanización previstos en las Normas Urbanísticas del Plan General, ajustándose a los dispuesto en los artículos 98 de la LOUA y 67 a 70 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (RP/78)

2. El proyecto de urbanización que se redacte incluirá la ejecución de todos los elementos públicos que corresponda a cada Unidad de Ejecución.

3. El proyecto de urbanización tendrá el contenido que para los mismos especifica las Normas Urbanísticas del Plan General y cumplirán lo dispuesto en el Título XII «Normas de Urbanización» de dichas Normas Urbanísticas y demás disposiciones generales y municipales de aplicación.

4. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 8. Régimen Urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el ámbito de actuación se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.
2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el Planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el Plan General de Ordenación Urbanística y el presente Plan Parcial.

Artículo 9. Obligaciones y cargas de los propietarios del suelo y de los adjudicatarios de aprovechamiento.

1. Los propietarios de terrenos situados dentro del ámbito del presente Anexo están obligados a:
   a. Redactar e instar la tramitación de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación en los plazos establecidos por el presente Documento.
   b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de La Rinconada la superficie total destinada a viales, aparcamientos públicos, jardines públicos, centros docentes, dotaciones y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
   c. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de La Rinconada el suelo necesario para la materialización del 10% del Aprovechamiento Urbanístico previsto por el presente Anexo, o en su defecto ajustarse a lo estipulado por convenio urbanístico.

2. Los adjudicatarios del aprovechamiento urbanístico previsto en el presente Anexo, sean o no titulares de suelo en el Sector, a excepción del Ayuntamiento de La Rinconada como adjudicatario del 10% del aprovechamiento, están obligados a:

   a. Redactar e instar la tramitación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización en los plazos establecidos por el presente Anexo de Ordenación Pormenorizada.
   b. Costear la urbanización interior y las conexiones exteriores necesarias en los términos señalados por el artículo 113 de la LOUA.
   c. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción por el Ayuntamiento de La Rinconada, en los términos previstos en el artículo 154 de la LOUA.

Artículo 10. Actuaciones en el ámbito urbanístico previas a su desarrollo.

1. En el ámbito de actuación no se podrá edificar hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

   a. Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación.
   b. Aprobación del proyecto de urbanización. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.
   c. Conclusión de las obras de urbanización o, en caso contrario:
      c.1.La previsibilidad, apreciada por el Ayuntamiento de La Rinconada en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
      c.2.Afianzamiento del coste de las obras de urbanización pendientes de realización.
      c.3.No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta tanto no estén finalizadas las obras de urbanización.

2. Podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55 de la LOUA.

TITULO TERCERO: NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 11. Criterios de aplicación.

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

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

Artículo 12. Espacios libres y zonas ajardinadas

Corresponde a la parcela de dominio y uso público destinada al esparcimiento, reposo y recreo de la población. Su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos predominantes el arbolado y vegetación de diferente porte, ajustándose a los siguientes requisitos:

a. Los espacios libres se acomodarán en lo posible a la topografía primitiva del terreno, y en su caso, a los esquemas generales de diseño reflejados en el Plan Especial.
b. Deberán quedar totalmente urbanizados y equipados de sistemas de caminos peatonales, vegetación, mobiliario urbano y sistema automático de riego.
c. La vegetación y los árboles a plantar deberán ser de baja demanda hídrica, y adecuados a las condiciones climáticas y características del suelo, debiendo mejorarse éste en caso necesario.
d. La mayor parte del suelo deberá ser permeable, de forma que se garantice la permeabilidad de parte de las aguas pluviales al subsuelo.

Artículo 13. Tipologías del uso característico residencial.

Dentro del uso característico residencial, el presente Plan establece para las distintas parcelas delimitadas las siguientes tipologías básicas de edificación:

a. Tipologías unifamiliares. Son aquellas en las que los accesos a cada vivienda se produce de forma independiente desde los viales, los espacios públicos o los espacios privados de la parcela delimitada por el presente Plan, así como que las distintas unidades residenciales no se disponen de forma vertical. Todo ello, con independencia de la existencia o no de división horizontal.
b. Tipologías plurifamiliares. Son el resto de las formas de edificación residencial que no satisfacen las condiciones anteriores.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO

Artículo 14. Criterios de aplicación.
En lo no previsto expresamente en el presente capítulo serán aplicables los artículos del Título XI, «Condiciones Generales de Edificación y Usos» de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio de lo que dispongan las Ordenanzas de Zona.

Artículo 15. Usos permitidos en el ámbito del sector
1. En el ámbito del Plan Especial se permiten los siguientes usos:

a. Uso residencial: Tipologías de plurifamiliar en bloque (incluyendo el uso compatible terciario en planta baja). No obstante, y siempre que no se supere el número máximo de viviendas previsto para el conjunto, se podrá, en las zonas de vivienda colectiva, introducir tipologías unifamiliares, previa aprobación de un Estudio de Detalle.
b. Uso terciario en las siguientes categorías: Comercio minorista, oficinas (despachos profesionales, actividades de gestoría, administración, intermediación financiera, academias y similares), actividades recreativas, bares y restaurantes y actividades artesanales (de tipo manual o tradicional que no impliquen molestias al exterior o a edificaciones próximas por ruidos o vibraciones) y cualquier otro asimilable.
c. Uso equipamientos: Para los equipamientos de dominio público o privado en las siguientes categorías: Sanitario, asistencial, cultural, administrativo, educativo y deportivo.
d. Uso espacios libres: Para todos los usos que forman el sistema de espacios libres de dominio y uso público (tanto como sistemas generales como locales): Parques y jardines, áreas de juego de niños, plazas, bulevares, paseos y zonas arboladas.
e. Uso viario: Para la red viaria y aparcamientos de dominio y uso público.

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

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

Artículo 16. Usos complementarios asociados con carácter general al uso determinado.
Con carácter general, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso determinado los que se relacionan a continuación:

1. El uso garaje-aparcamiento tendrá carácter de uso complementario para todos los usos. Con carácter obligatorio los aparcamientos al servicio de la edificación serán a razón de una plaza por vivienda, o por cada 100 m2 construidos o fracción si el uso característico es no residencial.
2. El uso de espacios libres tendrá carácter de uso complementario para todos los usos en las partes de las parcelas que resulten libres de edificación.

Artículo 17. Condiciones de edificabilidad.

A efectos de cómo computar la edificabilidad máxima, en este Plan Especial, se seguirán los criterios citados a continuación:
No computarán como superficie edificada:

1. Los sótanos y semisótanos.
2. Los pasajes y soportales de acceso a espacios libres públicos o a espacios libres interiores.
3. Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro, y los cubiertos con lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, con una superficie mínima de ventilación del 10% de la superficie del patio.
4. Los porches cubiertos, ni las galerías abiertas frontalmente, ni las terrazas cubiertas si no están completamente cerradas lateralmente por elementos de obra. En caso de estar cerradas lateralmente por obra, las terrazas computarán al 50%.
5. Los huecos y patinillos interiores destinados a albergar instalaciones de superficie no inferior a 1 m^2.
6. Los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones del edificio.
7. Las construcciones auxiliares que estén destinadas a las instalaciones de los usos lúdicos del edificio, con la limitación del 5 % de ocupación, respecto de la parcela, y una altura máxima de 1 planta.
8. Las construcciones por encima de la altura máxima permitidas en el apartado 3 del artículo 19 de las presentes ordenanzas.

Para lo no especificado en el presente artículo, se aplicará lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Artículo 18. Condiciones de ocupación
La superficie ocupada por una edificación será la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción a excepción de los vuelos de cornisas, balcones y elementos ornamentales.

Artículo 19. Número de plantas
1. El número máximo de plantas se establece en las Normas Particulares de cada zona.

2. Se podrán realizar dos plantas menos de las máximas autorizadas, siempre que se justifique la solución propuesta y cuente con la conformidad del Ayuntamiento.

3. Por encima de la altura máxima definida se permitirán castilletes o cuartos de instalaciones, retranqueados respecto de la línea de parcela un mínimo de 4,0 m, y con una superficie no superior al 15% de la superficie construida de la planta inferior, salvo que las Normas Particulares de la zona especifiquen otras condiciones.
La altura máxima de estas construcciones respecto a la cara superior del último forjado será de 3,0 m.

4. Caso de proyectarse soluciones de cubierta inclinada, la altura de cumbrera o coronación no excederá de 3,5 m por encima de la cara superior del último forjado. La pendiente máxima de los faldones será de 30 grados sexagesimales. El espacio interior resultante podrá albergar escaleras, ascensores, trasteros o instalaciones de la edificación. Se autorizará el uso residencial siempre que se cumplan las condiciones de salubridad correspondientes.

Artículo 20. Alturas de la edificación
La altura de la edificación se regulará en base a las siguientes condiciones:

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

La altura libre (de suelo terminado a cara inferior de forjado) estará entre los siguientes márgenes:
En planta sótano:

- 2,40 m mínimo para uso de garaje, trastero o almacén

En planta baja:

- De 2,70 a 4,00 m para uso residencial.
- De 3,00 a 4,50 m para uso terciario (en este caso la altura es en bruto)

En plantas superiores:

- De 2,60 a 3,20 m

En caso de edificaciones con construcción bajo rasante, se permite excepcionalmente por causas de las condiciones morfológicas o topográficas de su emplazamiento, que en algunas zonas de la edificación, la altura desde la rasante de la calle hasta la cota del suelo terminado de planta baja sea superior a 1,20 m.
La altura máxima de la edificación se fijará dentro de los márgenes anteriores, justificándose debidamente la solución adoptada, en función de las edificaciones colindantes y del entorno urbano en que se sitúe.
En todo caso, habrá que cumplir la altura máxima total que se establece en las Normas Particulares de cada zona, considerando que la medición se realiza desde la rasante de la calle a la cara inferior del forjado que cubre la última planta.
En caso de edificaciones colindantes con diferentes alturas serán de cuenta del propietario de la más elevada el tratamiento y acabado de las medianeras vistas.

Artículo 21. Patios interiores
La dimensión mínima de los patios interiores será de 1/4 de la altura, calculándose esta última como el cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada al patio por su anchura, entre el perímetro total del patio.
El valor resultante no será inferior a 4,50 m, reducible a 4,00 m si sólo se vinculan a las mismas estancias destinadas a cocinas, cuartos de baño o aseos.

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

Artículo 22. Vuelos, entrantes y salientes
Puesto que el PGOU de La Rinconada establece en su artículo 11.7.g. de las Normas Urbanísticas que los salientes y vuelos serán los admitidos por la normativa zonal, se definen en el presente artículos los límites de estos elementos.
Se entiende como vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo del plano de fachada son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, galerías, terrazas, etc… Se distingue entre los cuerpos volados cerrados totalmente y las terrazas abiertas por algunos de sus frentes, de forma que:

- Están permitidas toda clase de *vuelos*, entrantes y salientes, siempre que queden dentro de la alineación de la parcela.
- Fuera de la alineación exterior de la parcela y sin computar como ocupación, se admitirán terrazas abiertas voladas respecto de la línea de parcela, debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura respecto del acerado y sobresalir como máximo hasta 220 cms, excepto hacia la calle 3 de abril Ayuntamientos Democráticos, cuyo vuelo máximo admisible será de 50 cms.
- Fuera de la alineación exterior de la parcela y sin computar como ocupación, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que la longitud total de todos los ubicados en la misma fachada no sea superior al 50% de la longitud de ésta última, debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura respecto del acerado, y sobresalir como máximo hasta 100 cms, excepto hacia la calle 3 de abril Ayuntamientos Democráticos, cuyo vuelo máximo admisible será de 50 cms.

Artículo 23. Fases de ejecución de las edificaciones.
Las parcelas marcadas en el Plano O-01 de “Ordenación general, Zonificación, Magnitudes y Resultados del Plan” o las que resulten en el Proyecto de Reparcelación de la aplicación de las presentes Ordenanzas se consideran unidades de proyecto.

Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución de las edificaciones podrá dividirse en fases de licencia y obra, siempre que se garantice su unidad mediante un Proyecto con la suficiente definición arquitectónica.

Artículo 24. Servidumbres Aeronáuticas.
Al encontrarse el ámbito objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, será de aplicación los artículos desde el 7.28 al 7.31, del *Título VII, Capítulo V, Sección 1ª Delimitación y Protección del Dominio Público Aeroportuario*, de las normas urbanísticas del PGOU de La Rinconada .

TITULO CUARTO: ORDENANZAS DE ZONA

Artículo 25. Zonas.
Usando como base las ordenanzas establecidas para el PGOU para los suelos calificados como Plurifamiliar Manzana Cerrada, la cual era la tipología que establecía el PGOU para el área de reforma interior, se modifican éstas para establecer las condiciones particulares de la edificación y uso para la única Zona de Ordenanza que se establece en el presente documento, de forma que no se altere el modelo de ciudad que se estableció desde el PGOU.

Se distingue por tanto para el ámbito objeto de reforma interior una Zona de Ordenanza:

- Residencial Plurifamiliar (**RP**).

CAPÍTULO I: ORDENANZA DE LA ZONA “RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)”.

Artículo 26. Definición.
Corresponde a las zonas donde se construirán edificaciones de tipología plurifamiliar, uso vivienda colectiva que incorporan elementos comunitarios, con disposiciones en bloque abierto o manzana cerrada, desarrolladas en altura. Si bien se permite mediante Estudio de Detalle combinar con tipología de vivienda unifamiliar, de dos plantas de altura (PB+1) máximo.

Artículo 27. Condiciones de ordenación.
Parcela mínima:
Parcela mínima:
Las parcelas definidas con este uso en el presente Plan Especial se consideran a todos los efectos indivisibles, aunque se pueden construir en ella edificios independientes y por fases.

En el caso de introducirse tipologías de unifamiliares, este parcelario podrá segregarse, previa aprobación de un Estudio de Detalle, con las siguientes condiciones:

1. Podrán segregarse las subzonas de tipologías unifamiliares de las plurifamiliares.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B2285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CDC
CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

2. Las subzonas de tipologías plurifamiliares deberán mantenerse como una única parcela.
3. Las subzonas de tipologías unifamiliares podrán segregarse a su vez en otras parcelas con superficie mayor a los 120 m^2 y fachada mínima de 6 metros.
4. En ningún caso la parcelación podrá dar lugar a un aumento de la edificabilidad, de la ocupación o del número de viviendas.

Edificabilidad:
La edificabilidad de las parcelas que integran esta zona será la que se expresa en el plano de ordenación *O-1 Ordenación General. Zonificación. Magnitudes y Resultados del Plan* y en el apartado *2.4.1. Uso y tipología edificatoria* de la Memoria de Ordenación.

Ocupación máxima de la parcela:

La ocupación máxima de la edificación será del 80% de la parcela, salvo la planta sótano, en cuyo caso la ocupación podrá llegar al 100%.

Artículo 28. Condiciones de edificación.
Número de plantas y altura máxima:

El número máximo de plantas permitidas es de seis (PB+5), con una altura máxima de 21,00 m medida con los criterios establecidos en el art. 20 de las presentes ordenanzas.

Sótanos:

Se autoriza la construcción de sótanos con destino a los usos complementarios y compatibles especificados para sótanos en el artículo 29 de las presentes ordenanzas.

Separación a linderos:

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

La edificación presentará fachada preferentemente hacia el Bulevar el Almonázar y el viario de conexión entre éste y la Avenida San José.

Cerramientos de parcela:
Se permite el vallado de las parcelas en todos sus linderos, mediante cerramiento opaco y/o ligero, hasta alcanzar una altura mínima de 2,50m respecto del acerado y como máximo la coronación de edificaciones auxiliares de una planta de altura que se adose a dicho cerramiento. Este cerramiento puede estar complementado con tratamiento vegetal.

Artículo 29. Condiciones de uso.
Se admiten los siguientes usos:
- Uso característico:
Vivienda plurifamiliar.

- Usos complementarios y compatibles:
  - En las plantas de viviendas: Oficinas para despachos profesionales.
  - En planta baja: Terciario.
    Si en la parcela quedasen espacios libres, se permiten los usos lúdicos de apoyo a las viviendas como piscinas, pistas deportivas y/o juegos de niños, y sus construcciones auxiliares necesarias, las cuales no computarán conforme al artículo 16 de las presentes normas.
  - En planta sótano: Garaje, trasteros, almacenes e instalaciones del edificio. También se permiten otros usos de apoyo al terciario de planta baja, en caso de existir éste.

TITULO QUINTO: NORMAS PARTICULARES DE "SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES (SEL)"

Artículo 30. Definición.
Corresponde a la parcela de dominio y uso público destinada al esparcimiento, reposo y recreo de la población. Su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos predominantes el arbolado y vegetación de diferente porte.
En el plano O-1 Ordenación General. Calificación. Magnitudes y Resultados del Plan se indica su ubicación.

Artículo 31. Condiciones de uso y de edificación.
Será de aplicación a la parcela lo estipulado en la Normas Urbanísticas del PGOU de la Rinconada para esta clase de suelo, concretamente lo indicado en el *Título XI. Condiciones generales de edificación y usos,* la *Sección 8ª Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios*, el artículo *11.54 Zonas Verdes;* pudiéndose compatibilizar con la ubicación de carril-bici, accesos a edificaciones o sendas peatonales para favorecer una movilidad sostenible de la población.

Además las construcciones o instalaciones con los usos recogidos en el apartado 2 del artículo 11.54 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se permiten las construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas destinadas a albergar instalaciones e infraestructuras, como Centros de Transformación o casetillas de pozos y/o bombas para el riego, con superficie igual a la mínima indispensable para el uso al que se destinan.

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

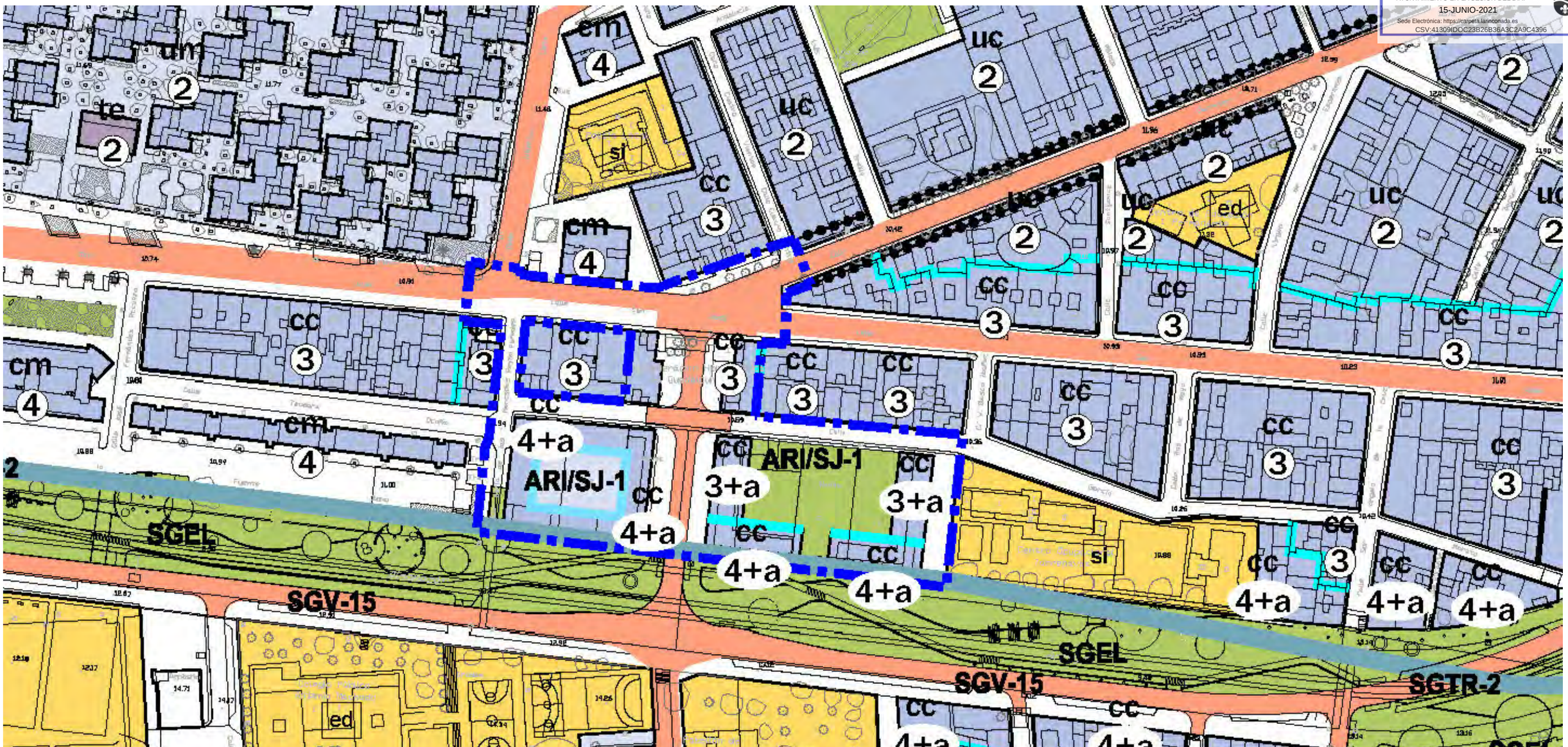
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE en la Sede Electrónica
Comprobación de autenticidad
www.larinconada.es

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
DCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/C

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396



HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B66BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DEL DPMT
LÍNEA LÍMITE DECRETO SE-40
ZONA DE RESERVA DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
ZONA DE RESERVA DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA)
RÍO GUADALQUIVIR
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

LÍMITES DE ACTUACIONES
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USOS GLOBALES
RESIDENCIAL
TERCIARIO
INDUSTRIAL
PARAMETROS DE SECTORES
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
DENSIDAD MÁXIMA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO
USOS GLOBALES
RESIDENCIAL
TERCIARIO
INDUSTRIAL
PARAMETROS DE SECTORES
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
DENSIDAD MÁXIMA
APROVECHAMIENTO MEDIO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
USOS GLOBALES
RESIDENCIAL
TERCIARIO
INDUSTRIAL
PARAMETROS DE SECTORES
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
DENSIDAD MÁXIMA
APROVECHAMIENTO MEDIO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
USOS INCOMPATIBLES
USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USOS DETERMINADOS
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES
SGEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGVP SISTEMA GENERAL VIAS PECUARIAS
SGFV SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
TRAZADO AVE
SGAP SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES en suelo urbano, urbanizable ordenado y sectorizado
EQUIPAMIENTOS
RED BÁSICA DE ESPACIOS LIBRES
VIARIO URBANO

IDENTIFICACION Y TIPO DE ACTUACIONES
SUS / SJ - 3
ORDINAL DE IDENTIFICACION
TIPO DE ACTUACION
SUNC SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS SECTOR SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDEI PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE UNIDAD DE EJECUCION
SC SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV SISTEMA GENERAL VIARIO
ATR ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO
SJ SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R LA RINCONADA
MJ MAJARIVIQUE
CN-IV CARRETERA N-IV
CÑ CAÑAMOS
LB LOS LABRADOS
UR URBANIZACIONES

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI/SJ-1 "ALMOZAR RESIDENCIAL 1" DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

LOCALIZACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE

I-01
Escala: S/E
Junio 2021

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

Manuel López Sáchez
José Carlos Oliva Gómez

D. Jorge Rafael Ramos Hernández

INICIATIVA:
PROPIETARIOS DEL ÁMBITO ARI/SJ-1

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

TOPOGRAFICO REALIZADO EN ENERO DE 2020
COTAS REFERIDAS A COORDENADAS UTM (ETRS89, USO 30N)

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO ARI/SJ-1

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI/SJ-1 "ALMOZAR RESIDENCIAL 1" DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

I-02

Escala: 1/750 Junio 2021

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

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

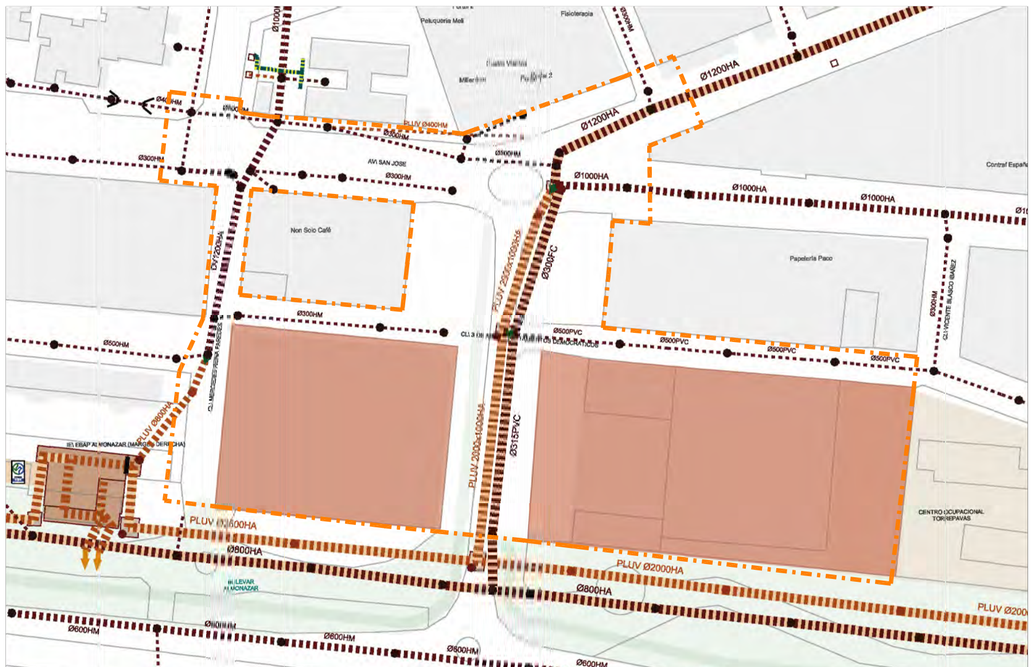
INICIATIVA:
PROPIETARIOS DEL ÁMBITO ARI/SJ-1

NORTE

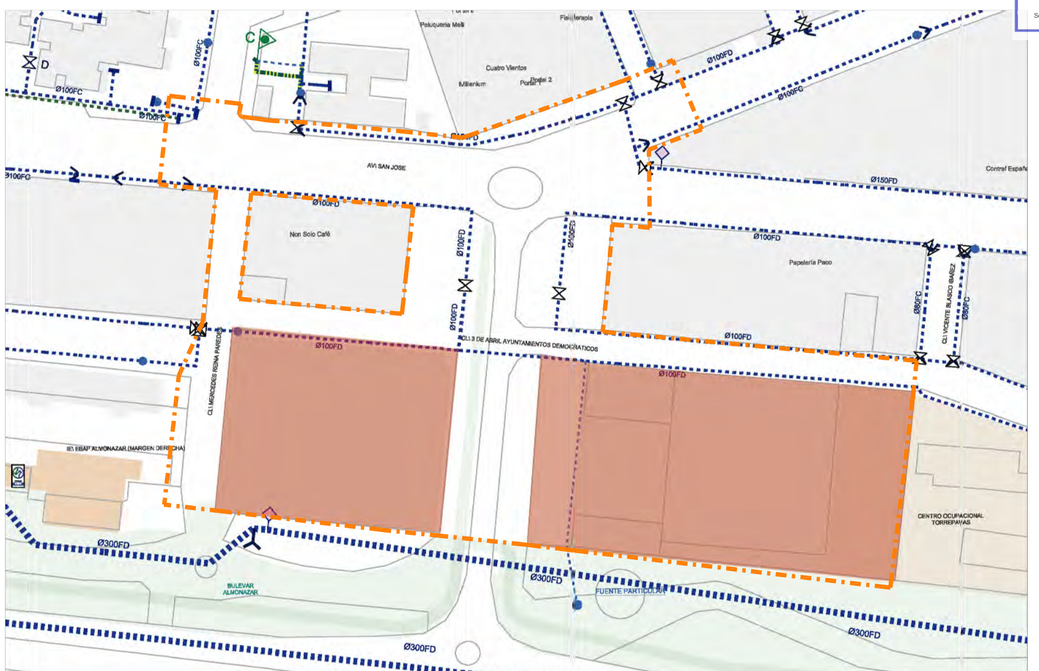
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24695B285F91D0B66BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado DigitalMente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396



RED DE SANEAMIENTO



RED DE ABASTECIMIENTO

RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

RED DE MEDIA TENSIÓN
RED DE BAJA TENSIÓN y ALUMBRADO
LUMINARIA

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO ARI/SJ-1

RED DE TELECOMUNICACIONES

RED DE TELEFÓNICA
RED DE JAZZTEL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI/SJ-1 "ALMOZAR RESIDENCIAL 1"
DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

I-03

Escala: 1/1000 Junio 2021

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:
PROPIETARIOS DEL ÁMBITO ARI/SJ-1

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

NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DENOMINACIÓN SEGÚN PLANO ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE REAL	CUOTA DE PARTICIPACION	DATOS CATASTRALES		DATOS REGISTRALES						
			REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	TITULAR/es	% PROPIEDAD	FINCAS REG.	SUPERFICIE REGISTRAL	TOMO	LIBRO	FOLIO
1	805.73m²	6.50%	9626001TG3592N	800.00m²	Amalvia S.L.	100%	2.542	795.00m²	1.041	420	57
2	884.98m²	7.14%	9626002TG3592N	880.00m²	Casas Rurales La Potrilla S.L.	100%	2.547	875.35m²	1.539	586	70
3	874.77m²	7.06%	9626013G3592N	864.00m²	Hermanos Amador González	100%	2.548	767.00m²	51	51	89
4	879.43m²	7.10%	9626004TG3592N	864.00m²	Amalvia S.L.	100%	2.549	848.00m²	1.041	420	54
5	884.03m²	7.14%	9626005TG3592N	874.00m²	Prudencio Vázquez Diaz	100%	2.544	777.00m²	51	51	77
6	864.15m²	6.97%	9626006TG3592N	853.00m²	Jose Manuel Andreu González	7.1429%	2.543	777.00m²	603	268	151
					Blas Andreu González	7.1429%					
					Concepción Andreu González	7.1429%					
					Regina Andreu González	7.1429%					
					Fernando Andreu González	32.1429%					
					Mariano Andreu González	32.1433%					
					Mariano Andreu González	7.1429%					
7	860.80m²	6.95%	9626007TG3592N	792.00m²	Tribeca Gestión y Patrimonio S.L.	100%	2.545	777.00m²	896	368	24
8	714.80m²	5.77%	9626008TG3592N	712.00m²	Tribeca Gestión y Patrimonio S.L.	100%	2.546	670.00m²	896	368	33
9	328.45m²	2.65%	9526305TG3592N	332.00m²	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	100%	27.466	332.00m²	1.676	723	156
10	412.30m²	3.33%	9526306TG3592N	412.00m²	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	100%	27.609	412.00m²	1.678	725	200
11	272.84m²	2.20%	9526307TG3592N	270.00m²	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	100%	27.467	270.00m²	1.676	723	159
12	156.10m²	1.26%	9526308TG3592N	158.00m²	Francisca Montoro del Moral	100%	27.455	158.00m²	1.671	718	83
13	4.451.62m²	35.93%	VIARIO	4.579.00m²	AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA	100%					
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	**12.390.00m²**	**100.00%**									

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI/SJ-1 "ALMOZAR RESIDENCIAL 1" DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

I-04

Escala: 1/750 Junio 2021

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

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

INICIATIVA:
PROPIETARIOS DEL AMBITO ARI/SJ-1

NORTE

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

HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B66BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA:
16/06/2021
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
DCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/C

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

EDIFICABILIDAD, USOS Y NÚMERO DE VIVIENDAS					
USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2)	COEF. EDIFIC. (m2t/m2s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2t)	Nº VIV.
Residencial Plurifamiliar	M1	1.351	2,346	3.170	29
	M2	3.149	2,518	7.930	71
TOTAL		**4.500**		**11.100**	**100**

RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES			
USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2)	% SUELO
ESPACIOS LIBRES	EL	2.004	16.18
TOTAL		2004	**16.18**

CALIFICACIÓN		
USO	SUPERFICIE (m2)	% SUELO
RESIDENCIAL	4.500	36.32
ESPACIOS LIBRES - DOTACIONAL	2.004	16.18
VIARIO	5.886	47.50
TOTAL	**12.390**	**100.00**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI/SJ-1 "ALMOZAR RESIDENCIAL 1"
DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

ORDENACIÓN GENERAL. ZONIFICACIÓN
MAGNITUDES Y RESULTADOS DEL PLAN

O-01
Escala: 1/750 Junio 2021

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

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

INICIATIVA:
PROPIETARIOS DEL ÁMBITO ARI/SJ-1

NORTE

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24692B285F91D0B66BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

UNIDADES DE EJECUCIÓN									
DENOMINACIÓN	**SUPERFICIE TOTAL**	**USO**	**MANZANA**	**SUPERFICIE (m2)**	**SUPERFICIE EDIFICABLE (m2t)**	**UNIDADES DE APROVECHAMIENTO**	**% U.A.**	**Nº VIV.**	**% Viv.**
U.E.-1	**9.857.79m²**	Residencial Plurifamiliar	M2	3.149.19 m²s	7.930 m²t	7.930U.A.	71.44%	71	71.00%
		Sistema de espacios libres	SEL-1	447.65 m²s					
		Sistema de espacios libres	SEL-2	587.07 m²s					
		Sistema de espacios libres	SEL-3	316.01 m²s					
		Sistema de espacios libres	SEL-4	325.73 m²s					
		Viario		5.032.14 m²s					
TOTAL U.E.-1				**9.857.79 m²s**	**7.930 m²t**	**7.930U.A.**		**71**	
U.E.-2	**2.532.21 m²**	Residencial Plurifamiliar	M1	1.351.02 m²s	3.170 m²t	3.170U.A.	28.56%	29	29.00%
		Sistema de espacios libres	SEL-1	328.02 m²s					
		Viario		853.17 m²s					
TOTAL U.E.-2				**2.532.21 m²s**	**3.170 m²t**	**3.170U.A.**		**29**	
TOTAL DEL ÁMBITO ARI/SJ-1				**12.390 m²s**	**11.100 m²t**	**11.100U.A.**		**100**	

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI/SJ-1 "ALMOZAR RESIDENCIAL 1" DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

GESTIÓN. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

O-02

Escala: 1/750 Junio 2021

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

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

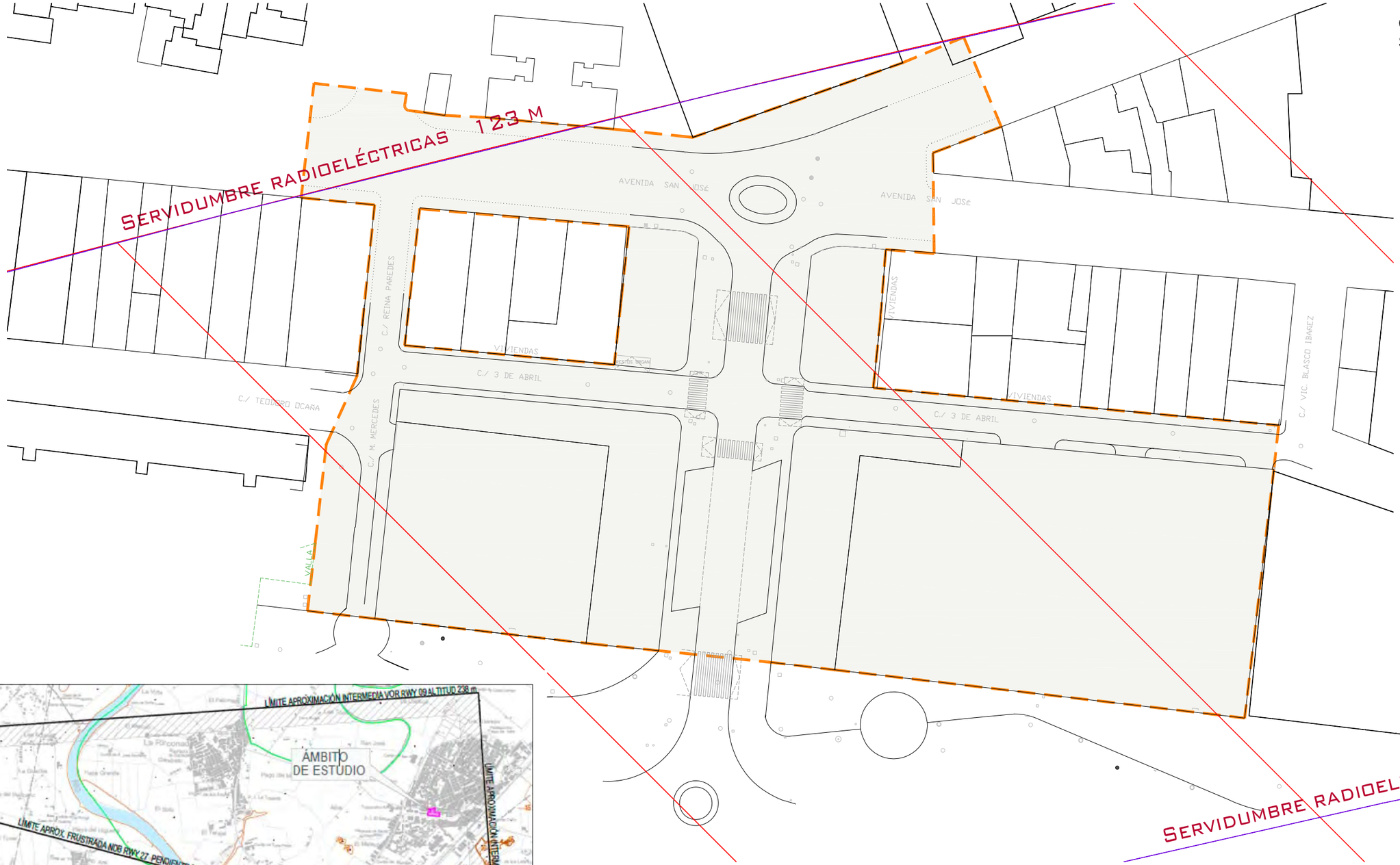
INICIATIVA:
PROPIETARIOS DEL ÁMBITO ARI/SJ-1

NORTE

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

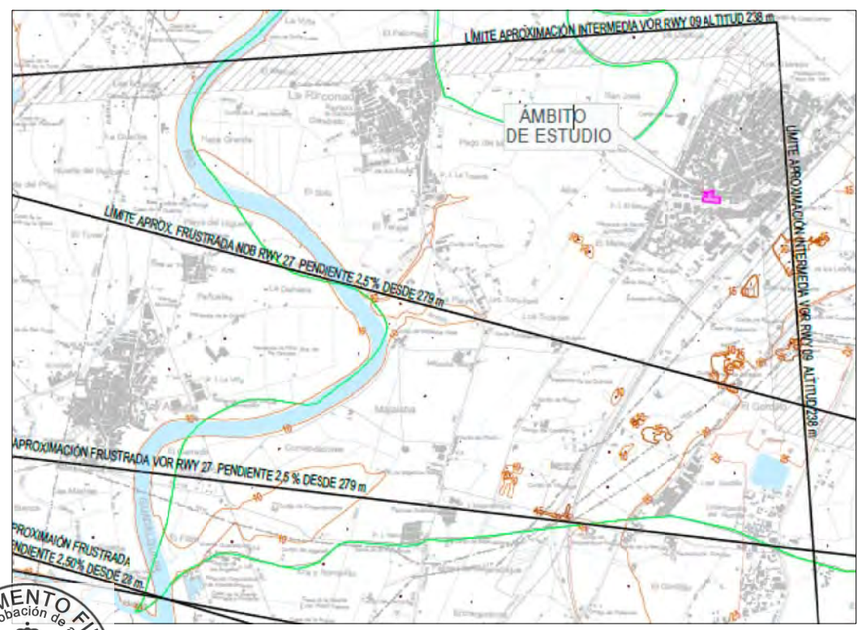
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubi
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B66BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396



COORDENADAS DEL ÁMBITO
SISTEMA ETRS89, HUSO 30 N.

Pto	Coord. X	Coord. Y
0	239429.02	4152440.93
1	239431.76	4152440.58
2	239435.53	4152440.05
3	239442.77	4152439.69
4	239465.68	4152437.60
5	239479.84	4152436.13
6	239517.33	4152449.46
7	239528.23	4152454.02
8	239534.95	4152438.04
9	239522.74	4152433.35
10	239522.95	4152415.37
11	239514.31	4152416.08
12	239513.33	4152403.59
13	239512.08	4152391.37
14	239584.51	4152384.67
15	239583.64	4152376.67
16	239578.43	4152332.37
17	239505.19	4152340.98
18	239493.81	4152342.32
19	239473.73	4152344.41
20	239461.79	4152345.62
21	239423.05	4152350.12
22	239410.97	4152351.51
23	239412.35	4152363.60
24	239414.33	4152381.26
25	239419.81	4152393.47
26	239422.96	4152424.07
27	239409.85	4152425.34
28	239412.12	4152445.78
29	239428.66	4152443.94
30	239428.39	4152442.11



ÁMBITO ESTA DENTRO DE LA SERVIDUMBRE DE OPERACIONES DE ACIÓN INTERMEDIA VOR RWY 09 ALTITUD 238 M

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO ARI/SJ-1

EL ÁMBITO ESTÁ EXCLUIDO DE LA ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIO Y DE LA ZONA CON AFECCIONES ACÚSTICAS.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI/SJ-1 "ALMOZAR RESIDENCIAL 1" DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

O-03

Escala: 1/750 Junio 2021

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

Manuel López Sáchez
José Carlos Oliva Gómez

D. Jorge Rafael Ramos Hernández

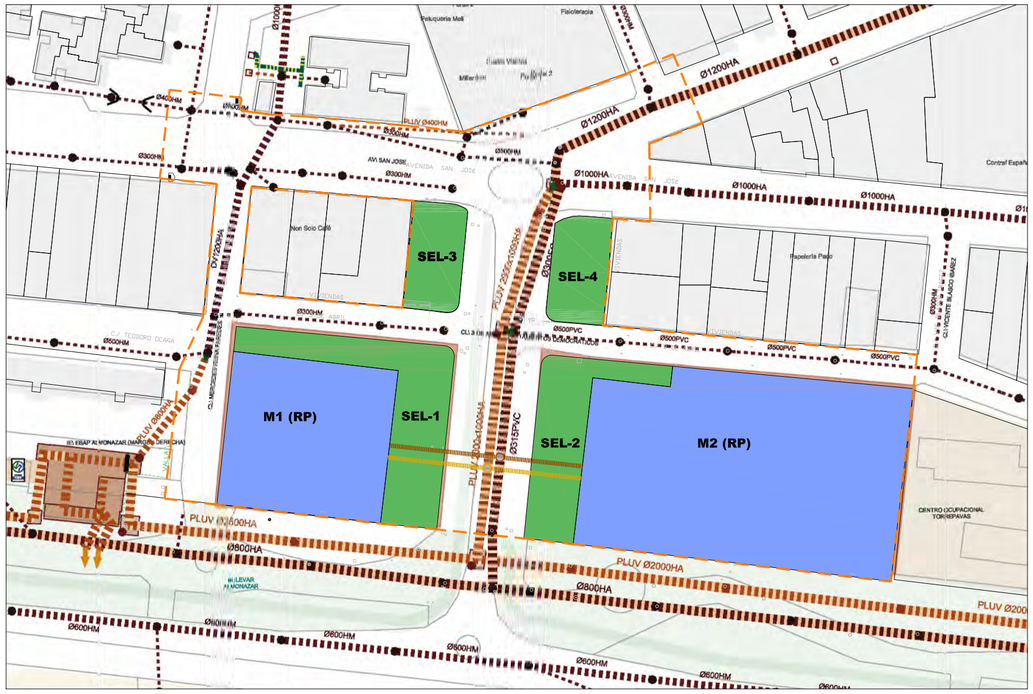
INICIATIVA:
PROPIETARIOS DEL ÁMBITO ARI/SJ-1

NORTE

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

PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B66BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/CarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

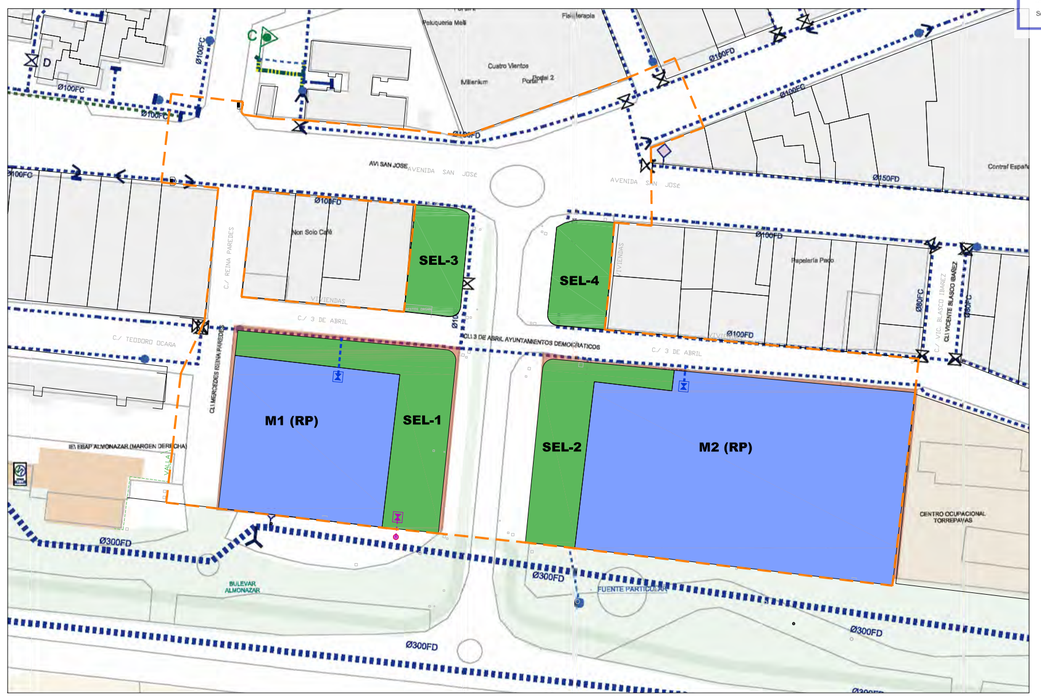


RED DE SANEAMIENTO

POZO DE REGISTRO

RED NUEVA DE RESIDUALES

RED NUEVA DE PLUVIALES



RED DE ABASTECIMIENTO

RED NUEVA ABASTECIMIENTO

RED NUEVA RIEGO

RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

RED DE MEDIA TENSIÓN

RED DE BAJA TENSIÓN y ALUMBRADO

LUMINARIA

RED DE NUEVA EJECUCIÓN

RED DE NUEVA EJECUCIÓN

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO ARI/SJ-1

RED DE TELECOMUNICACIONES

RED DE TELEFÓNICA

RED DE JAZZTEL

RED DE NUEVA EJECUCIÓN

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI/SJ-1 "ALMOZAR RESIDENCIAL 1"
DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

O-04

Escala: 1/1000 Junio 2021

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

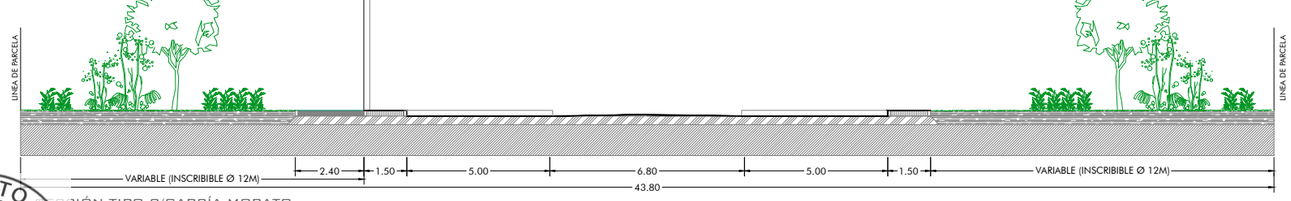
Manuel López Sáchez
D. Jorge Rafael Ramos Hernández
José Carlos Oliva Gómez

INICIATIVA:
PROPIETARIOS DEL ÁMBITO ARI/SJ-1

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396



SECCIÓN TIPO C/GARCÍA MORATO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI/SJ-1 "ALMOZAR RESIDENCIAL 1" DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN MODIFICACIONES EN VIARIO Y ESPACIOS LIBRES

O-05

Escala: 1/750 Junio 2021

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

Manuel López Sáchez
José Carlos Oliva Gómez

D. Jorge Rafael Ramos Hernández

INICIATIVA:
PROPIETARIOS DEL ÁMBITO ARI/SJ-1

NORTE

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado DigitalMente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396
PUESTO DE TRABAJO: Secretario

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **DEFINITIVAMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
15-JUNIO-2021
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI/SJ-1 "ALMOZAR RESIDENCIAL 1" DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA. SEVILLA

IMAGEN NO VINCULANTE

O-06

Escala: 1/750 Junio 2021

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

Manuel López Sánchez
José Carlos Oliva Gómez

D. Jorge Rafael Ramos Hernández

INICIATIVA:
PROPIETARIOS DEL AMBITO ARI/SJ-1

NORTE

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 16/06/2021
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B66BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23B26B36A3C2A9C4396