DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL

CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

MLOPEZARQUITECTOS
arquitectura y urbanismo

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA EN C/ CAMINO DE LA FABRICA DEL TABACO Nº 49 Y 51 (PARCELAS 10 Y 11)

SAN JOSÉ LA RINCONADA. SEVILLA. MAYO 2023

INICIATIVA: RONDON ENERGIAS S.L.
CIF: B-41.068.883

SOCIEDAD PROYECTISTA: MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.
COAS Nº SP-0188
TÉCNICOS REDACTORES: MANUEL LÓPEZ SÁNCHEZ. ARQUITECTO
J. CARLOS OLIVA GÓMEZ. ARQUITECTO

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

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

ÍNDICE

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN 2

1. EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN. 3
2. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE. 3
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. 4
4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS. 5

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN 7

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN. 8
6. AFECCIONES SECTORIALES. 10

III. RESUMEN EJECUTIVO 13

7. RESUMEN EJECUTIVO. 14

IV. NORMAS URBANÍSTICAS 16

8. NORMAS URBANÍSTICAS. 17

V. PLANOS 18

01 SITUACIÓN

02 EMPLAZAMIENTO

03 ORDENACIÓN ACTUAL. ALINEACIONES

04 ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

1. EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR DOCUMENTACIÓN.

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle está integrada por los solares emplazados en la calle Camino de la Fábrica del Tabaco, nº 49 y 51, que se corresponden respectivamente con las parcelas 10 y 11 del proyecto de Reparcelación, en el núcleo de población de San José de la Rinconada.

La actuación es promovida por la sociedad mercantil **RONDÓN ENERGÍAS S.L.**, con C.I.F. B-91795385 y domicilio fiscal en Ctra. El Pedroso km 1, CP: 41320 Cantillana (Sevilla), representada por D. Isaías Rondón García, con N.I.F. 28482351-W.

La presente documentación es redactada por 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.: 41.300 San José de La Rinconada (Sevilla).

Los técnicos redactores del mismo son los arquitectos D. Manuel López Sánchez, Arquitecto Nº Col. 4754 COAS y D. José Carlos Oliva Gómez, Arquitecto Nº Col. 5278 COAS.

2. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle procede al amparo de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (en adelante *LISTA*), publicada en el BOJA nº 233, de 3 de diciembre de 2021, y en vigor desde el 23 de diciembre de 2021, de aplicación a la redacción y formulación del presente documento; definiéndose en el artículo 60 de la citada legislación, así como el artículo 84 del *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (en adelante *RGLISTA*), a los Estudios de Detalle como un *Instrumento complementario de la ordenación urbanística*.

El planeamiento general vigente que es de aplicación en el municipio es el ***Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada***, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 20 de abril de 2007, junto con su documentación complementaria aprobada por el mismo órgano colegiado en su sesión de fecha 29 de junio de 2007, y cuyo último Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Rinconada, en su sesión celebrada el 30 de abril de 2019, y publicada en el BOP Sevilla nº 247 de 24 de octubre de 2019.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

Igualmente es de aplicación el Estudio de Detalle del Polígono Industrial "Fábrica del Tabaco" aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 17 de abril de 2006, publicado en el BOP de Sevilla nº 133 de 12 de junio de 2006, por el que se definían las alineaciones de cada una de las manzanas del ámbito.

La manzana que se corresponde con el ámbito objeto del presente Estudio de Detalle, está clasificada como **suelo urbano** al encontrarse dentro de los supuestos recogidos por el artículo 13 de la LISTA, concretamente en el punto "1.*a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo".*

La manzana es de uso industrial, dentro de la categoría de **Industrial en manzana cerrada (IC)**.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El artículo 71 de la *LISTA* recoge que *los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones*.

Concretamente, en el RGLISTA, en su artículo 94 establece que, dentro de su ámbito, los Estudios de Detalle podrán:

a. *Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*
b. ***Fijar o reajustar las alineaciones*** *y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*
c. *Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

Además, el artículo 9.8 de las *normas urbanísticas y ordenanzas de carácter pormenorizado del P.G.O.U.* determina que "para completar la ordenación establecida por este Plan General en el suelo urbano… podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

d. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Parciales o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado de viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.

e. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como <u>reajustar o adaptar las alineaciones</u> y rasantes, ordenación de volúmenes,… sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

f. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada, pudiendo delimitar realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución.

g. *Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie."*

El objeto del presente Estudio de Detalle es reajustar las alienaciones de la manzana formada por los solares con número de gobierno 49 y 51 de la calle *Camino de la Fábrica de Tabaco,* y por consiguiente, definir un área de movimiento para el emplazamiento de los nuevos volúmenes edificatorios.

El resto de condiciones urbanísticas que deban cumplir las edificaciones del ámbito serán las que se fija en las normas urbanísticas del PGOU, para la zona de Industrial manzana cerrada.

La aprobación del Estudio de Detalle se sujetará a lo dispuesto en el artículo 81 de la LISTA.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

El ámbito de intervención se emplaza a la manzana formada por los solares correspondientes con el número 49 y 51, de calle *Camino de la Fábrica de Tabaco*.

Se trata de una manzana de forma irregular, conformando la esquina que forma la calle *Camino de la fábrica de Tabaco* entre la rotonda de fondo de saco y su giro hacia las vías del ferrocarril, siendo sus linderos los siguientes:

- Al Nordeste: con la calle Camino de la Fábrica del Tabaco.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

- Al Sudeste: con la calle Camino de la Fábrica del Tabaco.
- Al Suroeste: con parte de la parcela catastral 15, del polígono 16, del T.M. de La Rinconada.
- Al Noroeste: con la zona de servidumbre de línea de ferrocarril.

Los terrenos en su estado actual poseen una topografía prácticamente horizontal, con una diferencia de cota de unos 0,40 m, oscilando entre la cota 12,50 y 12,90 m.s.n.m.

En cuanto a las infraestructuras, el ámbito cuenta con viarios rodados en su perímetro, contando con redes de abastecimiento de agua, de telecomunicaciones y de red eléctrica bajo el acerado, y de red de saneamiento que discurre por el eje de las calzadas.

Las cotas de los viales se mantienen respecto a su estado actual.

No existen servidumbres que afecten a la propiedad del suelo que integra el presente Estudio de Detalle, ni al desarrollo urbanístico del mismo.

La superficie total del área de actuación asciende a **9.652,60 m²**. Dado que el presente documento se ha redactado sin el apoyo de un levantamiento topográfico actualizado, cualquier pequeña corrección o ajuste que haya que realizar en el futuro, ya sea en la tramitación del presente documento, o en el proyecto de edificación correspondiente, para adecuar la ordenación a la realidad, se podrá realizar sin necesidad de redactar una modificación del presente Estudio de Detalle. En todo caso, se deberán mantener los parámetros establecidos en el presente documento, a excepción de la superficie bruta de la manzana.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

Además de las disposiciones recogidas en la LISTA y en el RGLISTA, las Normas Urbanísticas del PGOU de La Rinconada regulan las actuaciones sujetas a Estudio de Detalle, que para las parcelas objeto del presente documento, además del artículo 9.8 anteriormente citado, estarían afectadas por los siguientes artículos:

En el *Título V. Condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, Capítulo II. La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado, Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado, artículo 5.4 Alcance de la Determinación de los Usos Globales, apartado 5*, se establece que:

> *5. Los Planes Especiales y <u>los Estudios de Detalle</u> que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, <u>deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos</u> de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.*

En el *Título XIV. Condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, Sección 3ª. Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintas Zonas del Suelo Urbano, artículo 14.2.4, apartado 3* que:

> *3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario*

La ordenación propuesta consiste fundamentalmente en la definición de una nueva disposición de las alineaciones establecidas para esa manzana por el Estudio de Detalle del 2006.

Se pretende abrir la alienación, dándole mayor visibilidad a la rotonda del fondo de saco de la calle del Camino de la Fábrica del Tabaco, así como conformar la esquina entre la rotonda y el giro de la calle, asegurando que ésta queda construida estableciendo para esa esquina una alineación obligatoria.

Se pretende también flexibilizar las condiciones de emplazamiento de la edificación en el resto de la manzana, principalmente de la zona más cercana a la servidumbre ferroviaria, fijando un área de movimiento y una línea de alineación máxima, de forma que se respete, en la medida de lo posible, las alineaciones establecidas por el Estudio de Detalle del 2006.

Con esta propuesta de ordenación de las alineaciones de la manzana se consigue flexibilizar las condiciones de implantación de las edificaciones, de forma que éstas se

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

ajusten a las necesidades y requerimeintos de las múltiples y diversas actividades que potencialmente se pueden implantar, pero asegurando siempre la una continuidad de fachada del viario principal del polígono industrial, dando continuidad al retranqueo establecido por el estudio de detalle del 2006, así como garantizando la construcción de la esquina con se forma entre el giro de la calle y la rotonda, ya que se podría decir que será la referencia visual que tendrá toda persona que se adentre en polígono.

CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Con el presente Estudio de Detalle,

- No se modifica el uso urbanístico de la manzana.
- No se incrementa ni disminuye el aprovechamiento urbanístico de la manzana.
- No se incrementa ni disminuye la edificabilidad de la manzana.
- No se alteran las condiciones particulares de zona de la manzana, a excepción de las condiciones que se deriven de las alineaciones.
- No se afecta a las dotaciones.

Se muestra a continuación una tabla comparativa del estado de los parámetros urbanísticos propios de la ordenación pormenorizada antes y después de la aprobación del presente Estudio de Detalle y entrada en vigor del mismo:

PARÁMETRO URBANÍSTICO		PREVIO A ENTRADA EN VIGOR DEL ESTUDIO DE DETALLE	POSTERIOR A ENTRADA EN VIGOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
ALINEACIONES Y POSICION EN LA PARCELA		Según Estudio de Detalle 2006	Según Estudio de Detalle
USO	**Calificación**	Industrial	Industrial
	Zona	Industrial manzana cerrada	Industrial manzana cerrada
	Usos compatibles	Uso terciario-oficinas o terciario-comercial, siempre y cuando estos usos sean compatibles con los usos industriales existentes conforme la Ley 7/2007, GICA	Uso terciario-oficinas o terciario-comercial, siempre y cuando estos usos sean compatibles con los usos industriales existentes conforme la Ley 7/2007, GICA
EDIFICABILIDAD		1,00 m^2t/ m^2s	1,00 m^2t/ m^2s
ALTURA	**Altura máxima, plantas**	PB+1 (10 metros)	PB+1 (10 metros)
OCUPACIÓN		80 %	80 %
TRATAMIENTO ESPACIOS LIBRES		Espacios libres ajardinados mínimos, el 10% de la parcela.	Espacios libres ajardinados mínimos, el 10% de la parcela.
APARCAMIENTO		1 plaza / 100 m2t	1 plaza / 100 m2t

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

6. AFECCIONES SECTORIALES.

6.1 AFECCIONES AEROPORTUARIAS.

En base al *Decreto 548/1972 de Servidumbres Aeronáuticas* y al *Real Decreto 764/2017 de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla*, se hace necesario justificar su posible afección o no , de cara a obtener, si fuera necesario, por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) resolución favorable a la ordenación objeto del presente documento, conforme a los *artículos 29 y 30 del Decreto 548/1972 de Servidumbres Aeronáuticas*, y tal y como se especifica en el artículo *7.30 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, en su Título V, Capítulo VI de las Normas Urbanísticas.*

6.1.1 Incidencia sobre la Zona de Servicio Aeroportuaria

La manaza que se ordena está afectada por la Servidumbre de aeródromo y radioeléctricas (RADAR LEJU, elevación 23 m, plano con pendiente al 2%), con limitación de altura entre las cotas 105 y 110 m.s.n.m.:

Igualmente, en cuanto a la Servidumbre de operación de aeronaves, la manzana queda afectada por la servidumbre correspondientes a la maniobra ILS, área de aproximación intermedia VOR RWY 09, altitud de 238 m:

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

No obstante, el presente estudio de detalle no modifica la altura máxima prevista por el planeamiento vigente, el cual fue informado favorablemente por AESA durante su tramitación.

La manaza objeto del presente documento queda completamente fuera de las zonas afectadas por las curvas isofónicas [Leq día = 60 dBA] y [Leq noche = 50 dBA] del aeropuerto de Sevilla, tal y como se recoge en su Plan Director, por lo que no procede la justificación de la permisibilidad de la posible existencia de usos residenciales o dotacionales educativo o sanitario como usos predominantes o compatibles:

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

6.2 INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Conforme al artículo 40.5 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental*, los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

III. RESUMEN EJECUTIVO

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

7. RESUMEN EJECUTIVO.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA EN C/ CAMINO DE LA FABRICA DEL TABACO Nº 49 y 51 (PARCELAS 10 y 11)

- **Sociedad proyectista:** MLÓPEZ ARQUITECTOS, S.L.P.

- **Equipo Redactor:** D. Manuel López Sánchez y D. José Carlos Oliva, arquitectos colegiados nº 4.754 y nº 5.278, respectivamente, por el C.O.A. Sevilla.

- **Fecha del documento:** mayo de 2023.

- **Ámbito:** La manzana objeto del presente Estudio de Detalle está integrada por los solares emplazados en la calle Camino de la Fábrica del Tabaco, nº 49 y 51, que se corresponden respectivamente con las parcelas 10 y 11 del proyecto de Reparcelación del ámbito de actuación de suelo urbano conocido como “Camino del tabaco” del PGOU de La Rinconada.

- **Objetivos y Finalidades de la Ordenación:**
  - El objeto del presente Estudio de Detalle es la reordenación de las alineaciones de la manzana para flexibilizar las condiciones de implantación de las edificaciones, de forma que éstas se ajusten a las necesidades y requerimeintos de las múltiples y diversas actividades que potencialmente se pueden implantar, asegurando una continuidad de fachada del viario principal del polígono industrial, dando continuidad al retranqueo establecido por el estudio de detalle del 2006, así como garantizando la construcción de la esquina con se forma entre el giro de la calle y la rotonda, ya que se podría decir que será la referencia visual que tendrá toda persona que se adentre en polígono.

- **Iniciativa:** RONDÓN ENERGÍAS, S.L.

- **Tabla comparativa de los parámetros urbanísticos**

PARÁMETRO URBANÍSTICO		PREVIO A ENTRADA EN VIGOR DEL ESTUDIO DE DETALLE	POSTERIOR A ENTRADA EN VIGOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
ALINEACIONES Y POSICION EN LA PARCELA		Según Estudio de Detalle 2006	Según Estudio de Detalle
USO	Calificación	Industrial	Industrial
	Zona	Industrial manzana cerrada	Industrial manzana cerrada

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

PARÁMETRO URBANÍSTICO	PREVIO A ENTRADA EN VIGOR DEL ESTUDIO DE DETALLE	POSTERIOR A ENTRADA EN VIGOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
Usos compatibles	Uso terciario-oficinas o terciario-comercial, siempre y cuando estos usos sean compatibles con los usos industriales existentes conforme la Ley 7/2007, GICA	Uso terciario-oficinas o terciario-comercial, siempre y cuando estos usos sean compatibles con los usos industriales existentes conforme la Ley 7/2007, GICA
EDIFICABILIDAD	1,00 m^2t/ m^2s	1,00 m^2t/ m^2s
ALTURA **Altura máxima, plantas**	PB+1 (10 metros)	PB+1 (10 metros)
OCUPACIÓN	80 %	80 %
TRATAMIENTO ESPACIOS LIBRES	Espacios libres ajardinados mínimos, el 10% de la parcela.	Espacios libres ajardinados mínimos, el 10% de la parcela.
APARCAMIENTO	1 plaza / 100 m2t	1 plaza / 100 m2t

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

8. NORMAS URBANÍSTICAS.

Las normas urbanísticas de aplicación serán las establecidas por las normas urbanísticas del PGOU de La Rinconada, con la excepción de las alineaciones, que serán las definidas en el presente Estudio de Detalle.

La Rinconada, 10 de mayo de 2023

MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P.

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

El Equipo Redactor,

Manuel López Sánchez
Arquitecto

José Carlos Oliva Gómez
Arquitecto

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD

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

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

V. PLANOS

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

DILIGENCIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL

CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

SITUACÍON

ESTUDIO DE DETALLE

C/ CAMINO DE LA FABRICA DEL TABACO nº 49 y 51 (PARCELAS 10 y 11)
SAN JOSÉ DE LA RINCONADA. SEVILLA

SITUACIÓN

P.01

Escala: S/E Mayo 2023

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

PROMOTOR:
RONDON ENERGIAS, S.L.
C.I.F. B-91795385

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE

C/ CAMINO DE LA FABRICA DEL TABACO nº 49 y 51 (PARCELAS 10 y 11)
SAN JOSÉ DE LA RINCONADA. SEVILLA

EMPLAZAMIENTO

P.02

Escala: 1/1000 Mayo 2023

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

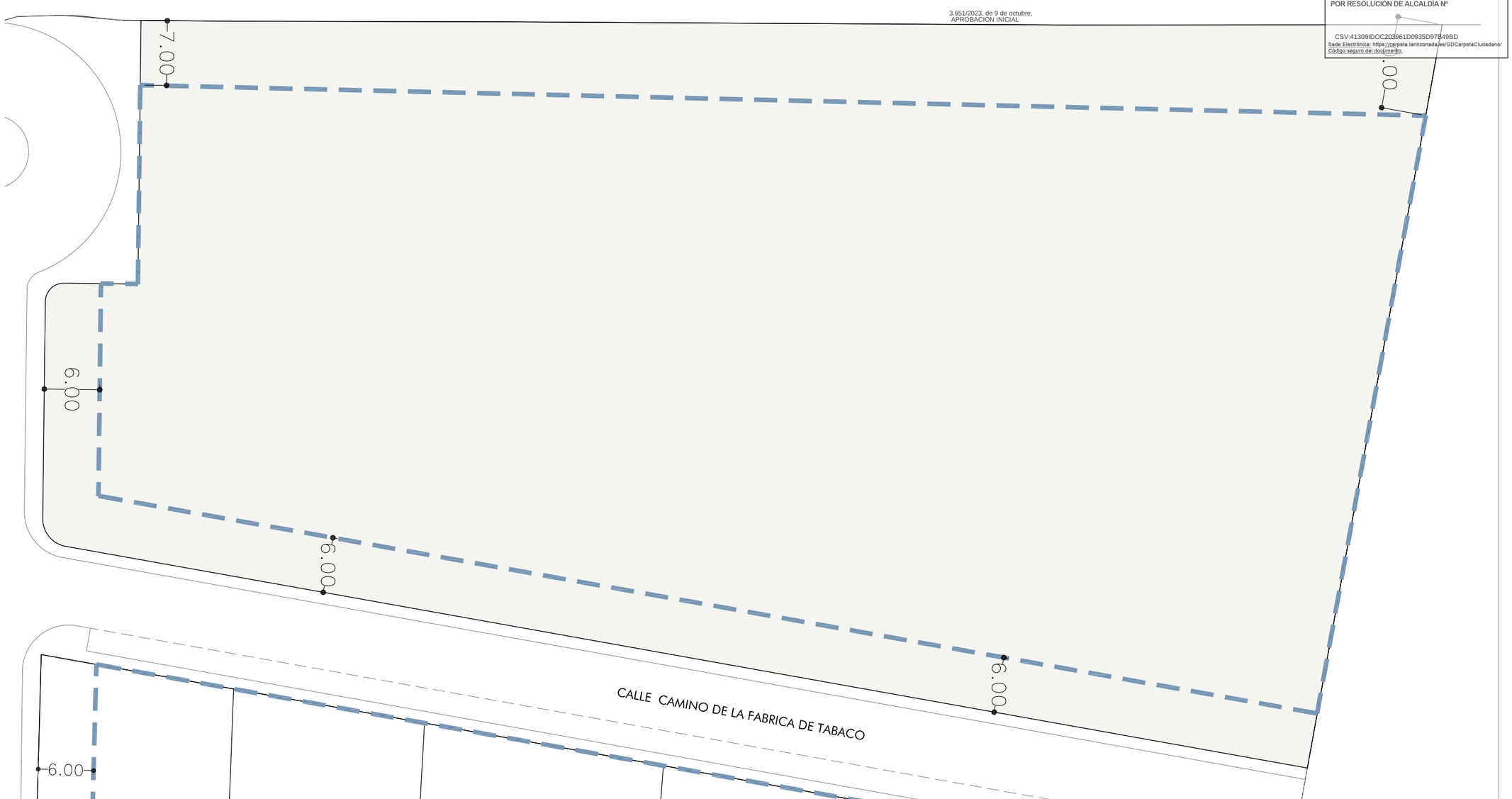
NORTE

PROMOTOR:
RONDON ENERGIAS, S.L.
C.I.F. B-91795385

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

NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
FECHA DE FIRMA:
09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
3.651/2023, de 9 de octubre,
APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:



LÍNEA DE EDIFICACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

C/ CAMINO DE LA FABRICA DEL TABACO nº 49 y 51 (PARCELAS 10 y 11)
SAN JOSÉ DE LA RINCONADA. SEVILLA

ORDENACIÓN ACTUAL
ALINEACIONES

P.03

Escala: 1/500 Mayo 2023

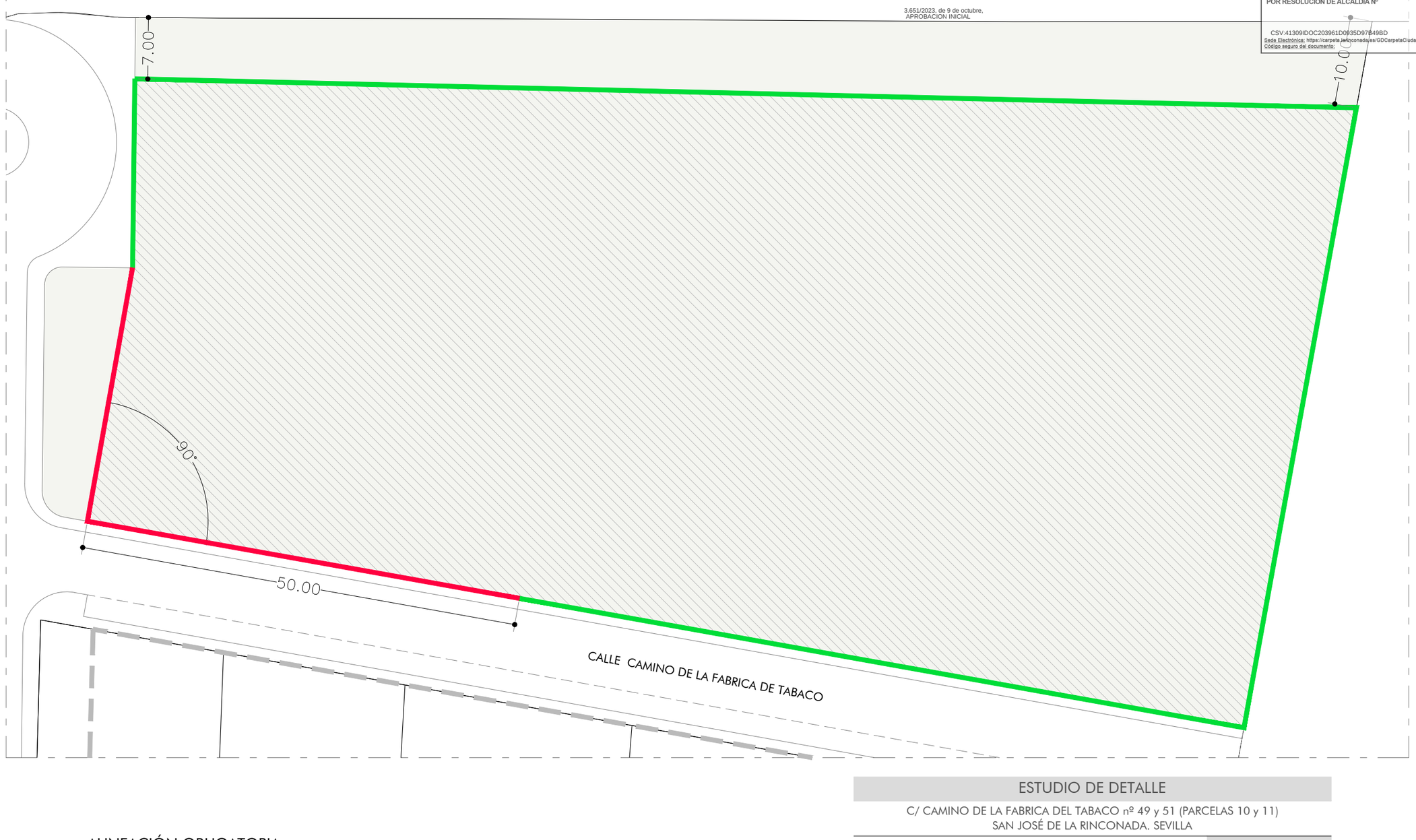
MLOPEZARQUITECTOS S.L.P.
arquitectura y urbanismo
Sociedad Proyectista Nº: SP-0188 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla
Manuel López Sáchez
José Carlos Oliva Gómez

NORTE

PROMOTOR:
RONDON ENERGIAS, S.L.
C.I.F. B-91795385

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es
NOMBRE:
Moisés Roncero Vilarrubi
PUESTO DE TRABAJO:
Secretario
FECHA DE FIRMA:
09/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO:
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD

DILIGENCIA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº
3.651/2023, de 9 de octubre, APROBACION INICIAL
CSV:41309IDOC203961D0935D97B49BD
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/
Código seguro del documento:



ALINEACIÓN OBLIGATORIA

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

C/ CAMINO DE LA FABRICA DEL TABACO nº 49 y 51 (PARCELAS 10 y 11)
SAN JOSÉ DE LA RINCONADA. SEVILLA

ORDENACIÓN PROPUESTA
ALINEACIONES

P.04

Escala: 1/500 Mayo 2023

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

Manuel López Sáchez
José Carlos Olivo Gómez

PROMOTOR:
RONDON ENERGIAS, S.L.
C.I.F. B-91795385

NORTE

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarubí
FECHA DE FIRMA: 09/10/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC203961D0935D97B49BD