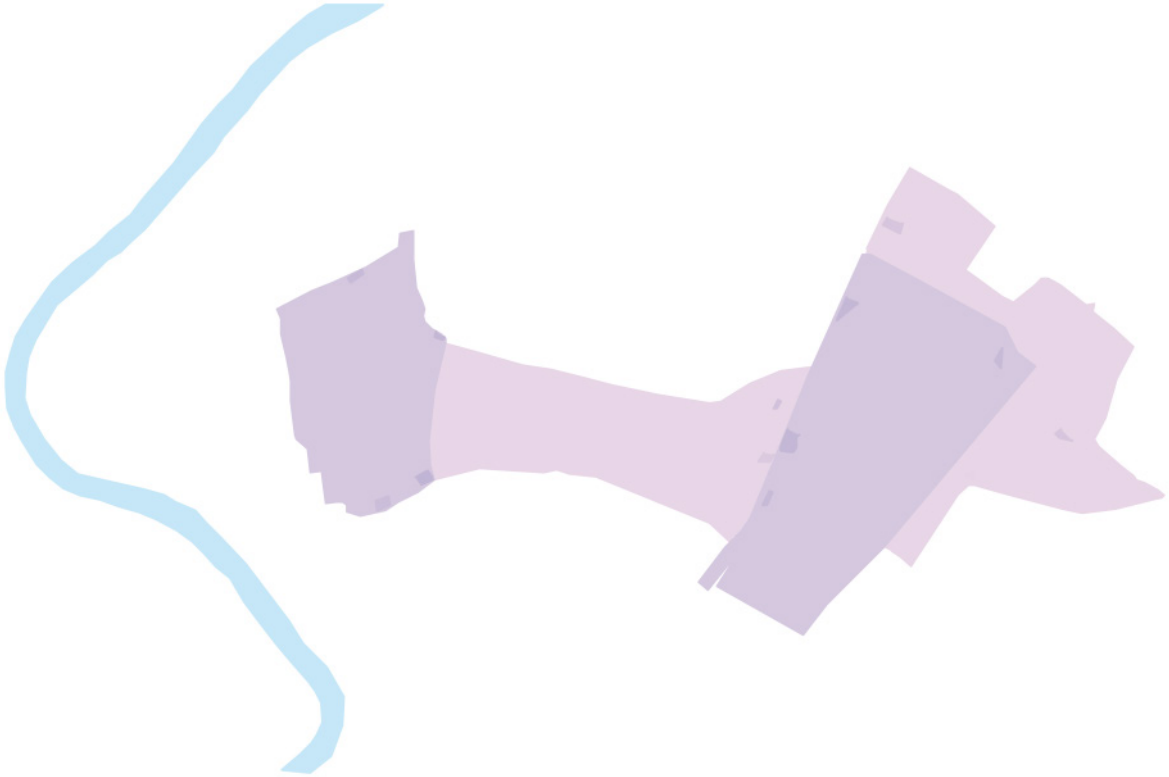
ayuntamiento de
la rinconada
ciudad para vivir, ciudad para invertir

M25 ZONA TERCIARIO EXCLUSIVO



MODIFICACIÓN Nº 25 DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA

NORMATIVA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIO EXCLUSIVO

NOVIEMBRE 2018.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

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

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

NOMBRE:	PUESTO DE TRABAJO:	FECHA DE FIRMA:	HASH DEL CERTIFICADO:
PEDRO REDONDO CACERES	Arquitecto	07/11/2018	B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

ÍNDICE

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Iniciativa y redacción del documento.
2. Antecedentes urbanísticos.
3. Objeto, metodología y contenido de la modificación.
4. Justificación. Conveniencia y oportunidad.
5. Justificación del cumplimiento de la legislación y planeamiento urbanístico vigente.
6. Incidencia territorial de la actuación.
   - Sistema de Asentamientos.
   - Sistema de Comunicación y Transportes.
   - Sistema de Equipamientos y Espacios Libres.
   - Infraestructuras y Servicios Básicos.
   - Protección del Territorio y Prevención de Riesgos Naturales.
7. Resumen ejecutivo.
8. Valoración económica de la actuación.
   - Sostenibilidad económica.
   - Viabilidad económica.
9. Justificación de la procedencia de la evaluación ambiental estratégica.
10. Justificación de la valoración de impacto en salud.
    - Descripción del proyecto.
    - Caracterización de la población y su entorno.
    - Identificación de los impactos determinantes.
    - Relevancia de los impactos. Conclusiones.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

1. Normas Urbanísticas Vigentes.
2. Normas Urbanísticas Modificadas.

III. PLANOS

V. ANEXO

1. Fichas Urbanísticas Vigentes.
2. Fichas Urbanísticas Modificadas.

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

M25 ZONA TERCIARIO EXCLUSIVO

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

NOMBRE:
PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto
FECHA DE FIRMA:
07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO:
B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

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

ayuntamiento de
la rinconada
ciudad para vivir, ciudad para invertir

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Iniciativa y redacción del documento.

La iniciativa del presente documento de Modificación corresponde al Ayuntamiento de La Rinconada, Sevilla.

El equipo redactor del presente documento es el siguiente:

- D. Manuel Rojas Calvo, delineante del Ayuntamiento de la Rinconada.
- Ana Gutiérrez Osuna, Grado en Fundamentos de la Arquitectura.
- D. Pedro Redondo Cáceres, Urbanista. Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de la Rinconada.

2. Antecedentes urbanísticos.

El Planeamiento General vigente es 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 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.

Posteriormente se han aprobado una serie de Modificaciones:

- La Modificación nº 12 y las Modificaciones nº 2, nº 3, nº 4, nº 5, nº 7, nº 13, nº 15 y nº 16, aprobadas definitivamente el 8 de febrero de 2013 mediante Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y publicadas en el BOJA nº 55 y 56, de 20 y 21 de marzo de 2013, respectivamente, y

- Las Modificaciones nº 1, nº 6, nº 11, nº 14, nº 17 y nº 18, aprobadas definitivamente el 15 de marzo de 2012 por el Ayuntamiento Pleno y publicadas en el BOP Sevilla nº 114 de 18 mayo de 2012.

- La Modificación nº 1 de la nº 13, aprobada definitivamente el 18 de septiembre de 2015 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y publicadas en el BOJA nº 212, de 30 de octubre de 2015, y

- La Modificación nº 19, aprobada definitivamente el 11 de enero de 2016 por el Ayuntamiento Pleno y publicada en el BOP Sevilla nº 94 de 25 de abril de 2016.

- La Modificación nº 20 se encuentra en tramitación, aprobada provisionalmente.

- La Modificación no estructural nº 21, aprobada definitivamente el 7 de mayo de 2018 por el Pleno del Ayuntamiento.

- Las Modificaciones nº 22, 23 y 24, aún en fase de elaboración o empezando su tramitación.

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

M25 ZONA TERCIARIO EXCLUSIVO

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

La nueva Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) 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.

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2017 aprobó el Documento Complementario de Levantamiento Total de las Suspensiones de las Determinaciones de los Ámbitos de Plan y Artículos de las Normas Urbanísticas, correspondientes al expediente de Revisión Parcial del PGOU, pendiente de su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla y su posterior publicación en BOJA.

3. Objeto, metodología y contenido de la modificación.

El objeto de la modificación es adecuar la normativa vigente de las Condiciones Particulares de la Zona Terciario Exclusivo a las necesidades actuales, ampliando el rango de usos compatibles y por lo tanto susceptibles de autorización en dichas zonas de suelo, de manera que se permitan las actividades industriales, sólo y exclusivamente en aquellos casos en los que el entorno inmediato tenga carácter industrial y así este recogido en este plan.

Para determinar aquellas localizaciones que pueden tener capacidad de acogida de este uso industrial sin alterar sustancialmente los parámetros propios del entorno inmediato se han analizado cuatro criterios que se detallan a continuación:

1. Cercanía a la trama urbana residencial. Cuanto más cerca menor es la capacidad de acogida.
2. Tamaño de parcela. Cuanto mayor sea, mayor es la capacidad de acogida. No se pretende implantar usos industriales en todas las localizaciones terciarias y con ello privar al municipio de tejido terciario activo. Más bien se pretende que en grandes parcelas en las que el sector terciario no alcanza umbrales de rentabilidad para su implantación, no dejen huecos en la trama urbana.
3. Integración en el uso industrial. Cuanto mayor sea la integración de la parcela en suelo industrial consolidado, mejores serán las condiciones para la compatibilidad de este uso con el terciario exclusivo.
4. Impacto visual. Cuanto mayor sea el impacto visual menor capacidad de acogida.

Estos criterios serán válidos en los casos en los que sea de directa aplicación la ordenanza del Plan General, es decir, en las parcelas ubicadas en suelo clasificado como Urbano Consolidado, Urbano No Consolidado o Urbanizable Ordenado, y que no estén específicamente incluidas en un Área de Planeamiento Incorporado (API), o en cualquier otro área cuya definición se difiera a otros instrumentos de planeamiento, con normativa propia específica al respecto. En este último caso se aplicará subsidiariamente el contenido de esta modificación cuando dicha normativa específica del API no prohíba expresamente la compatibilidad del uso industrial.

La normativa vigente que regula las Condiciones Particulares de la Zona Terciario Exclusivo es la contemplada por la nueva Revisión parcial del PGOU para su adaptación al Plan

ayuntamiento de la rinconada
ciudad para vivir, ciudad para invertir

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

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado definitivamente en la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión del 8 de febrero de 2018, publicado en el BOJA n.º 91 de fecha 14 de mayo de 2018.

El presente documento de Modificación de Planeamiento se redacta con objeto de modificar el artículo 14.2 del Título XIV "*Condiciones de Ordenación de las distintas clases y zonas de suelo*". Se modifica lo relativo a la compatibilidad de usos en la zona Terciario Exclusivo ampliándose estos para permitir, además de los usos industriales en forma de pequeño taller, un uso industrial de mayor escala en aquellas parcelas que por sus dimensiones y el carácter industrial de su entorno así lo admitan.

La innovación propuesta tiene el carácter de modificación en virtud de los artículos 37 y 38 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), que establecen: "*37.1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral sustancial de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes generales de Ordenación Urbanística*"; y "*38.1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación*".

La iniciativa de la presente Modificación se ampara en el artículo 38.3 de la LOUA que establece que "*la modificación (de los planes) podrá tener lugar en cualquier momento, siempre justificada y motivadamente*".

4. Justificación. Conveniencia y oportunidad.

Se justifica la conveniencia y oportunidad de la presente Modificación por la necesidad de dotar de flexibilidad el uso de ciertas parcelas designadas con uso terciario que por su condición, su tamaño y el consolidado entorno industrial en el que se encuentran presentan una vocación industrial clara, sin alterar significativamente el modelo de ciudad definido por el planeamiento.

El planeamiento general vigente contempla como uso compatible y, por lo tanto, susceptible de autorización en parcelas clasificadas con uso Terciario Exclusivo, "*los usos industriales en forma de pequeño taller, localizados en planta baja, siempre y cuando la actividad que desarrollen respete de Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y los Reglamentos que la desarrollan*". Sin embargo, existe cierto número de parcelas de gran tamaño que se encuentran en un tejido industrial consolidado, para las cuales sería coherente ampliar la compatibilidad del uso industrial existente con unas directrices que respondan a sus proporciones. De esta forma, se posibilitaría la consolidación definitiva de ciertas áreas del territorio de una forma coherente con su entorno inmediato.

Actualmente hay en el territorio de La Rinconada varias zonas con un uso industrial predominante y claramente consolidado, en las que se encuentran parcelas aisladas de uso Terciario Exclusivo que, por esta condición, además de por su generoso tamaño, no han generado interés para una posible inversión. Con esta Modificación se busca ampliar

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

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

el rango de actividades que en ellas puedan tener lugar con el objetivo de permitir un uso acorde con el entorno en que se encuentran, favoreciendo así su transformación en tejido productivo, posibilitando un desarrollo sostenible que evite la dispersión de las industrias en el territorio y permitiendo la consolidación definitiva de los polígonos industriales existentes.

Las actividades industriales propuestas no se prohíben por el POTAUS, ni se establecen condiciones concretas para las mismas.

Además, las normas urbanísticas actuales, tras la Revisión parcial del PGOU para su adaptación al POTAUS, permiten la implantación del uso industrial en los espacios edificables del suelo urbano y urbanizable.

Este uso, por su tipo de actividad, requiere de unas condiciones especiales para su implantación, tratando de evitarse para nuevas edificaciones el contacto con la trama residencial consolidada, pero también su posición arbitraria en el terreno, debido al impacto visual, paisajístico y medioambiental que genera. Resulta, por el contrario, mucho más lógico permitir su inclusión en entornos de carácter industrial ya consolidados o preparados específicamente para acogerlo, favoreciendo el desarrollo de áreas urbanas del territorio.

5. Justificación del cumplimiento de la legislación y planeamiento urbanístico vigente.

Teniendo en consideración la justificación y motivación desarrollada en el presente documento, la Modificación responde a lo establecido por el artículo 36.2.a) de la LOUA, puesto que al permitirse una mayor flexibilidad entre la compatibilidad del uso industrial en el Terciario Exclusivo, se amplían las posibilidades para la implantación de industria y comercio en áreas próximas o colindantes a los núcleos de población, facilitando la creación de empleo directo e indirecto desde la iniciativa privada, suponiendo así una mejora para el bienestar de la población, y fundamentándose en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas estándares de ordenación regulados en esta Ley.

Del mismo modo se cumple con el resto de determinaciones del artículo 36 y de los artículos 37 y 38 de la LOUA.

La innovación de planeamiento no implica ninguna de las situaciones contempladas en el artículo 36.2.a) regla 2ª de la LOUA, no siendo necesario por tanto contemplar medidas compensatorias conforme a dicho artículo.

6. Incidencia territorial de la actuación.

El Plan de Ordenación del territorio de Andalucía (POTA) establece, en su artículo 165.1, que "*en el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, los Planes Generales de Ordenación Urbanística contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de a incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o*

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es
ayuntamiento de la rinconada
ciudad para vivir, ciudad para invertir

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos".

En este sentido, se valora la incidencia de las determinaciones de la presente modificación de planeamiento de la ordenación del territorio, estableciéndose la coherencia de sus previsiones con los planes de ordenación del territorio y los planes con incidencia en la ordenación del territorio en vigor, así como las determinaciones territoriales establecidas en la LOUA.

Sistema de Asentamientos:

La modificación urbanística propuesta no altera la coherencia del modelo de ciudad establecido en el POTA.

Sistema de Comunicaciones y Transportes:

No se prevén crecimientos urbanísticos propiciados por esta modificación, pues de hecho se pretende favorecer la implantación del uso industrial en las áreas y los polígonos ya existentes, evitando así a su vez la posibilidad de una futura necesidad de destinar otras áreas del territorio a este uso. En todo caso, se fomenta el uso de algunos sistemas de comunicaciones especialmente diseñados para albergar el tráfico derivado del uso industrial creado en algunas áreas de este territorio, en este momento infravaloradas. Por lo tanto, la propuesta tendría una repercusión favorable (de ser esta apreciable) en la capacidad y funcionalidad de los sistemas existentes o proyectados, no afectando a las redes municipales ni a la movilidad en los núcleos de población, ni a los planes de infraestructuras con incidencia territorial.

Sistema de Equipamientos y Espacios Libres:

La propuesta no incide de ninguna manera en las previsiones del planeamiento en relación con los sistemas generales para dotaciones y equipamientos de carácter supramunicipal.

Ordenación de Usos Productivos de Base Urbana:

Los planes territoriales y sectoriales no impiden ni prohíben la instauración del uso industrial como compatible en zonas de uso terciario así delimitado por este plan en los suelos urbanos y urbanizables, siempre y cuando el primero de ellos no contemple las actividades incluidas en el Anexo I del decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2002, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, excepto las siguientes categorías de dicho Anexo I: 13.21 13.23; 13.26; 13.28; de 13.31 a 13.45, ambos inclusive; de 13.47 a 13.53, ambos inclusive; 13.55; y 13.57. Se busca, por lo tanto, favorecer la integración de dicho uso terciario en la trama existente complementándose con posibles usos compatibles, no afectando al dimensionado de suelo para usos productivos.

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

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

Infraestructuras y Servicios Básicos:

No se alteran las previsiones del planeamiento sobre la capacidad y suficiencia de las infraestructuras del ciclo del agua, telecomunicaciones, energía fotovoltaica, infraestructuras viarias, tratamiento de RSU y su incidencia supramunicipal.

Protección del Territorio y Prevención de Riesgos Naturales:

No se incide de ninguna manera en la ordenación ni la disposición del territorio ya establecida en los distintos planes de ordenación del territorio regionales ni sectoriales, ni sobre el suelo no urbanizable de especial protección, ya sea por su carácter natural o rural o su interés y especial protección por su pertenencia a vegas o riberas.

Para todo lo relativo a la protección del suelo, flora, fauna, paisaje y calidad del aire, se atenderá a lo establecido por el Estudio de Impacto Ambiental de la Revisión Parcial del PGOu 2007 para su Adaptación al POTAUS.

7. Resumen ejecutivo.

MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIO EXCLUSIVO.

- Equipo Redactor: D.Manuel Rojas Calvo, Delineante , Doña Ana Gutiérrez Osuna, Grado en Fundamentos de la Arquitectura, y D.Pedro Redondo Cáceres, Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de La Rinconada.
- Fecha del documento: Noviembre de 2018.
- Ámbito: P.G.O.U. de La Rinconada.
- Objetivos y Finalidades de la Ordenación: La modificación propuesta tiene como objetivo adecuar la normativa de las condiciones particulares de la zona terciario exclusivo a las necesidades actuales, ampliando los usos compatibles en dicha zona de suelo, de forma que se permita el uso industrial en aquellas parcelas que tengan un tamaño suficiente como para albergarlo y que se encuentren en un entorno industrial consolidado que propicie la integración de dicho uso.
- Iniciativa: Ayuntamiento de La Rinconada.
- Artículos modificados de la normativa del PGOU: El artículo 14.2.118 del 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*". Subsección Octava: "*Condiciones Particulares de la Zona TERCIARIO EXCLUSIVO*".

8. Valoración económica de la actuación.

Informe de sostenibilidad económica.

La LOUA establece, en su artículo 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*

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

ayuntamiento de la rinconada
ciudad para vivir, ciudad para invertir

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".

En lo que respecta a la suficiente existencia de suelo reservado para usos productivos, esta modificación no cambia los parámetros existentes de distribución de usos previstos por este Plan General.

En lo referente a la implantación y mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios, esta modificación no hace necesaria ninguna de las anteriores.

Viabilidad económica.

El Real Decreto Legislativo 7/2015 establece en su artículo 22.5 que "*La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación*", y seguidamente enumera los elementos que debe contener dicha memoria y que se estudiarán a continuación.

"*a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación*".

No varían según esta modificación ninguno de los parámetros anteriores.

"*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del suelo o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas*".

No varían según esta modificación ninguno de los parámetros anteriores.

"*c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación*".

No se crea por esta modificación la necesidad de ninguna transformación física del suelo,

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

M25 ZONA TERCIARIO EXCLUSIVO

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

ni afecta al patrimonio personal de ningún particular.

"d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación".

No se deriva de esta modificación la necesidad de inversión o financiación por parte de este Ayuntamiento.

"e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas".

No se crea por esta modificación la necesidad de financiar o mantener ninguna red pública que no estuviera ya prevista por este Plan General.

Por lo tanto, se concluye que esta modificación tiene suficiente viabilidad económica debido a que no se propicia ninguna circunstancia que no fuera ya estudiada y aprobada por el vigente plan.

9. Justificación de la procedencia de la evaluación ambiental estratégica.

La ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), establece en su artículo 40.2 que *"En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".*

No procede, por lo tanto, la justificación de la procedencia de la evaluación ambiental estratégica, debido a que esta modificación no afecta al suelo no urbanizable ni altera el uso global de una zona o sector.

10. Justificación de la valoración de impacto en salud.

De acuerdo con la Ley 16/2001, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (LSPA), artículo 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), artículo 3, está sometidos a Evaluación del Impacto en la Salud aquellos instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones, y aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.

Al tratarse la presente modificación de una innovación del planeamiento general, el documento se encuentra sometido a una Evaluación de Impacto en Salud.

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

NOMBRE:
PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto
FECHA DE FIRMA:
07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO:
B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

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

- Descripción del proyecto: La propuesta consiste en modificar el artículo 14.2 del Título XIV "*Condiciones de Ordenación de las distintas clases y zonas de suelo*". Se modifica lo relativo a la compatibilidad de usos en la zona Terciario Exclusivo ampliándose estos para permitir, además de los usos industriales en forma de pequeño taller ya contemplados en la normativa vigente, un uso industrial de mayor escala en aquellas parcelas que por sus dimensiones y el carácter industrial de su entorno así lo permitan.

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

La actual red estructural de comunicaciones de La Rinconada se compone del viario supramunicipal formado por la A-4, y aunque exteriores al municipio pero funcionalmente básicas se encuentran la SE-30, la Ronda Urbana Norte y la Ronda Supernorte. Además, se comunica mediante el Acceso Norte a Sevilla, la A-8002 Sevilla-La Rinconada-Alcalá del Río, la A-8004 Sevilla-San José de la Rinconada-Brenes, la A-8005 San José de La Rinconada-Los Rosales, la A-8001 La Rinconada-San José de La Rinconada, principalmente. De las infraestructuras ferroviarias, las líneas Madrid-Sevilla en alta velocidad y la convencional con dos apeaderos en San José, así como la estación de mercancías de Majarabique. Y, por último, el aeropuerto de San Pablo, localizado entre los términos de Sevilla y La Rinconada.

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

Dados que la modificación propuesta abarca la totalidad del término, afecta al conjunto de la población, si bien se establecen limitaciones para minimiza dicho impacto.

Identificación de los impactos determinantes.

Los posibles impactos negativos sobre la población serían:
- Ruidos emitidos por la actividad industrial.
- Mayor carga de tráfico en las áreas industriales consolidadas que se vean afectadas.

Los aspectos positivos son:
- Mejoría y dinamización de la producción y el comercio.
- Fomento del interés y la inversión privada en la ocupación de solares vacantes ya urbanizados destinados a la actividad económica.

Se toman medidas y condiciones para la compatibilidad del uso industrial con el terciario exclusivo, con objeto de minimizar su impacto:

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

NOMBRE:
PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto
FECHA DE FIRMA:
07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO:
B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

- Esta compatibilidad sólo y exclusivamente podrá tener lugar en parcelas que, además de que por sus dimensiones puedan acoger dicho uso, se encuentren en un entorno industrial consolidado, y bajo ningún concepto en parcelas situadas en tramas residenciales.

A la vista del estudio efectuado, no se prevé impacto con carácter general significativo.

Relevancia de los impactos. Conclusiones.

Teniendo en consideración los posibles impactos y las medidas establecidas para la compatibilidad de los usos, se concluye que no afectaría significativamente a la población, dado que el ruido derivado de la actividad que pueda generarse sólo se produciría en entornos meramente industriales y alejados de tramas residenciales. En cuanto al posible incremento del tráfico, sólo se produciría en zonas específicas que han sido diseñadas o adaptadas atendiendo a parámetros que tenían en cuenta la implementación en la zona de nuevas actividades.

La compatibilidad del uso industrial con el Terciario Exclusivo, con las condiciones establecidas y las medidas correctoras exigidas por la normativa vigente, no supondrían un impacto significativo en la salud de la población.

Por lo que conforme a todo lo anterior, la modificación del planeamiento propuesta no tiene incidencias en la salud. Por tanto, no es necesario continuar valorando su posible impacto sobre la salud de la población.

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

NOMBRE:
PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto
FECHA DE FIRMA:
07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO:
B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

NOMBRE:
PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto
FECHA DE FIRMA:
07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO:
B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

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

NOMBRE:
PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto
FECHA DE FIRMA:
07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO:
B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

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

ayuntamiento de
la rinconada
ciudad para vivir, ciudad para invertir

II. NORMAS URBANÍSTICAS

La modificación propuesta afecta únicamente a las normas urbanísticas del P.G.O.U. vigente, concretamente está referida a el artículo 14.2.118 del Título XIV "Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo", Capítulo II "La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado", Sección 3ª "Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintas Zonas del Suelo Urbano", Subsección Octava "Condiciones Particulares de la Zona TERCIARIO EXCLUSIVO".

1. Normas Urbanísticas Vigentes.

A continuación se transcriben los artículos tal y como los recogen las normas urbanísticas vigentes, para posteriormente desarrollar los artículos con sus nuevas especificaciones.

Subsección Octava: Condiciones Particulares de la Zona TERCIARIO EXCLUSIVO.

Artículo 14.2.104. Ámbito y Tipología Característica.

Se corresponde con tipologías edificatorias en general de manzana cerrada, de una o dos plantas, que se han consolidado en su uso dentro de un tejido básicamente residencial, y que se localizan mayoritariamente en el núcleo de San José de la Rinconada.

Artículo 14.2.105. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el terciario, entendiendo como tal el de comercio, hospedaje, espectáculos, actividades financieras, y en general cualquier otra asimilable a la de prestación de servicios, como oficinas, despachos profesionales, etc. Queda expresamente prohibido el uso residencial.

Artículo 14.2.106. Parcelaciones.

Se autorizarán segregaciones o agregaciones de parcelas siempre que las parcelas resultantes no sean inferiores a 250 M2, con un frente de 10 m, ni superiores a 20.000 M2.

Artículo 14.2.107. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.
2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.
3 Las obras de demolición total serán admisibles.
4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:
a. Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.
b. La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.108. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.
2. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados

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

NOMBRE:
PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto
FECHA DE FIRMA:
07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO:
B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

3. En las obras que afecten a fachada se procurará en la medida de lo posible la recuperación de acabados superficiales en morteros de cal, morteros monocapas sin adición de china superior a 5 mm de diámetro, revocos maestreados y pintados con pinturas pétreas, todo ello con acabados en colores claros.

Artículo 14.2.109. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por el coeficiente 1,4 M2/M2, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización.

Artículo 14.2.110. Posición Respecto a la Alineación.

La línea de edificación será libre respecto a la alineación exterior y respecto a los linderos laterales de la parcela, salvo indicación contraria en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

En caso de agrupaciones comerciales, con superficie edificada total mayor de 2.500 M2 útiles, la disposición de la edificación vendrá definida para cada manzana mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento adecuado.

Artículo 14.2.111. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 80%, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal o lo establecido en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos lo impida.

Artículo 14.2.112. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando los 10m de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada.

2. Para el uso Hospedaje y de Oficinas el número máximo de plantas será de tres, no superando los 12m de altura desde el punto medio de la rasante de fachada.

3. Por encima de la planta primera sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el Artículo 12.24 de las presentes Normas.

Artículo 14.2.113. Altura de Pisos.

La altura libre de pisos será de 4,0 metros mínimo para la planta baja y de 3,5 metros para las plantas altas.

Artículo 14.2.114. Salientes y Vuelos.

No se admitirán salientes ni cuerpos volados exteriores a la alineación exterior oficial señalada en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 14.2.115. Tratamiento de Espacios Libres o Patios de Manzana.

1. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse al menos en un 50%.

2. Las superficies de los patios de manzana correspondientes a distintas parcelas podrán separarse con cerramientos de fábrica o similar hasta una altura de 2 metros.

3. No se permitirá la localización de patios en fachada, a excepción de los ya existentes o

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es
ayuntamiento de la rinconada
ciudad para vivir, ciudad para invertir

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

en aquellos casos en los que la geometría de la parcela imposibilite ninguna otra solución razonable; en estos casos deberá ejecutarse una solución de celosía o cerramiento adecuado.

Artículo 14.2.116. Aparcamiento.

Deberá garantizarse la dotación de plazas aparcamiento establecida en estas Normas, según el uso a implantar. La superficie ocupada por la zona de aparcamiento deberá localizarse básicamente bajo la superficie ocupada por la edificación general, debiendo resolverse el contacto con patios o espacios libres de parcela o comunes con forjados con sobrecargas que permitan una dimensión de tierra vegetal de al menos 60 cm de espesor.

Artículo 14.2.117. Cubiertas Inclinadas.

1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas, el espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m, aunque el uso al que se destine sea el de almacén, a excepción de las superficies mínimas necesarias destinadas a instalaciones.
2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.118. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Terciario.
2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos industriales en forma de pequeño taller, localizados en planta baja, siempre y cuando la actividad que desarrollen respete la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y los Reglamentos que la desarrollan.

2. Normas Urbanísticas Modificadas.

Con las modificación propuesta, los artículos quedan de la siguiente forma (el texto modificado se resalta en color azul):

Subsección Octava: Condiciones Particulares de la Zona TERCIARIO EXCLUSIVO.

Artículo 14.2.104. Ámbito y Tipología Característica.

Se corresponde con tipologías edificatorias en general de manzana cerrada, de una o dos plantas, que se han consolidado en su uso dentro de un tejido básicamente residencial, y que se localizan mayoritariamente en el núcleo de San José de la Rinconada.

Artículo 14.2.105. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el terciario, entendiendo como tal el de comercio, hospedaje, espectáculos, actividades financieras, y en general cualquier otra asimilable a la de prestación de servicios, como oficinas, despachos profesionales, etc. Queda expresamente prohibido el uso residencial.

Artículo 14.2.106. Parcelaciones.

Se autorizarán segregaciones o agregaciones de parcelas siempre que las parcelas resultantes no sean inferiores a 250 M2, con un frente de 10 m, ni superiores a 20.000 M2.

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

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

Artículo 14.2.107. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.

3 Las obras de demolición total serán admisibles.

4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a. Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

b. La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.108. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

2. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

3. En las obras que afecten a fachada se procurará en la medida de lo posible la recuperación de acabados superficiales en morteros de cal, morteros monocapas sin adición de china superior a 5 mm de diámetro, revocos maestreados y pintados con pinturas pétreas, todo ello con acabados en colores claros.

Artículo 14.2.109. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por el coeficiente 1,4 M2/M2, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización.

Artículo 14.2.110. Posición Respecto a la Alineación.

La línea de edificación será libre respecto a la alineación exterior y respecto a los linderos laterales de la parcela, salvo indicación contraria en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

En caso de agrupaciones comerciales, con superficie edificada total mayor de 2.500 M2 útiles, la disposición de la edificación vendrá definida para cada manzana mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento adecuado.

Artículo 14.2.111. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 80%, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal o lo establecido en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos lo impida.

Artículo 14.2.112. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando los 10m de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada.

2. Para el uso Hospedaje y de Oficinas el número máximo de plantas será de tres, no superando los 12m de altura desde el punto medio de la rasante de fachada.

3. Por encima de la planta primera sólo se admitirán las construcciones que se especifican

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es
ayuntamiento de la rinconada
ciudad para vivir, ciudad para invertir

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

en el Artículo 12.24 de las presentes Normas.

Artículo 14.2.113. Altura de Pisos.

La altura libre de pisos será de 4,0 metros mínimo para la planta baja y de 3,5 metros para las plantas altas.

Artículo 14.2.114. Salientes y Vuelos.

No se admitirán salientes ni cuerpos volados exteriores a la alineación exterior oficial señalada en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 14.2.115. Tratamiento de Espacios Libres o Patios de Manzana.

1. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse al menos en un 50%.
2. Las superficies de los patios de manzana correspondientes a distintas parcelas podrán separarse con cerramientos de fábrica o similar hasta una altura de 2 metros.
3. No se permitirá la localización de patios en fachada, a excepción de los ya existentes o en aquellos casos en los que la geometría de la parcela imposibilite ninguna otra solución razonable; en estos casos deberá ejecutarse una solución de celosía o cerramiento adecuado.

Artículo 14.2.116. Aparcamiento.

Deberá garantizarse la dotación de plazas aparcamiento establecida en estas Normas, según el uso a implantar. La superficie ocupada por la zona de aparcamiento deberá localizarse básicamente bajo la superficie ocupada por la edificación general, debiendo resolverse el contacto con patios o espacios libres de parcela o comunes con forjados con sobrecargas que permitan una dimensión de tierra vegetal de al menos 60 cm de espesor.

Artículo 14.2.117. Cubiertas Inclinadas.

1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas, el espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m, aunque el uso al que se destine sea el de almacén, a excepción de las superficies mínimas necesarias destinadas a instalaciones.
2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.118. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Terciario.
2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos industriales en forma de pequeño taller, localizados en planta baja. También será compatible el uso industrial en edificio exclusivo, siempre que las parcelas susceptibles de dicha compatibilidad tengan más de 6000 M2, sean aisladas, y que su entorno inmediato sea de carácter industrial consolidado. Para todos los supuestos anteriores, la actividad que desarrollen debe respetar la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y los Reglamentos que la desarrollan.
3. En los casos descritos en el apartado anterior la normativa de aplicación será la contemplada en las Subsección 10ª, artículos 14.2.134 a 14.2.148 de este Plan General para el uso industrial aislado.
4. Esta compatibilidad de uso industrial podrá aplicarse igualmente en las parcelas de uso

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

NOMBRE:
PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto
FECHA DE FIRMA:
07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO:
B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

terciario incluidas en Áreas de Planeamiento Incorporado (API) cuya normativa no lo prohíba expresamente.

NOMBRE:
PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto
FECHA DE FIRMA:
07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO:
B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

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

NOMBRE:
PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto
FECHA DE FIRMA:
07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO:
B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

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

NOMBRE:
PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto
FECHA DE FIRMA:
07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO:
B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

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

ayuntamiento de
la rinconada
ciudad para vivir, ciudad para invertir

III. PLANOS

La presente Modificación solo afecta a la parte de la normativa del suelo no urbanizable, no cambiando nada de la planimetría existente. Por lo tanto, los planos del Plan General de Ordenación Urbanística quedan inalterados y vigentes.

Sin embargo, se adjunta un plano con las parcelas susceptibles de aplicación de esta modificación y una matriz de valoración para todas ellas.

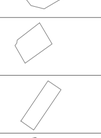
NOMBRE:
PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto
FECHA DE FIRMA:
07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO:
B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

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

NOMBRE:
PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto
FECHA DE FIRMA:
07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO:
B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

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

Número	Geometría	CRITERIO 1 Cercanía a trama residencial	CRITERIO 2 Tamaño	CRITERIO 3 Integración en uso industrial	CRITERIO 4 Impacto en el paisaje
01		●	●	●	●
02		●	●	●	●
03		●	●	●	●
04		●	●	●	●
05		●	●	●	●
06		●	●	●	●
07		●	●	●	●
08		●	●	●	●
09		●	●	●	●
10		●	●	●	●
11		●	●	●	●
12		●	●	●	●
13		●	●	●	●
14		●	●	●	●
15		●	●	●	●
16		●	●	●	●
17		●	●	●	●
18		●	●	●	●
19		●	●	●	●
20		●	●	●	●

Número	Geometría	CRITERIO 1 Cercanía a trama residencial	CRITERIO 2 Tamaño	CRITERIO 3 Integración en uso industrial	CRITERIO 4 Impacto en el paisaje
21		●	●	●	●
22		●	●	●	●
23		●	●	●	●
24		●	●	●	●
25		●	●	●	●
26		●	●	●	●
27		●	●	●	●
28		●	●	●	●
29		●	●	●	●
30		●	●	●	●
31		●	●	●	●
32		●	●	●	●
33		●	●	●	●
34		●	●	●	●
35		●	●	●	●
36		●	●	●	●

— Parcela susceptible de aplicación de esta Modificación.
— Parcela susceptible de aplicación de esta Modificación si el API no prohíbe específicamente la compatibilidad del uso industrial.

Número	Denominación	Ficha del planeamiento	Tipo de suelo	Superficie (m^2)
01	SUO/SJ-1	A6	SUO	10988
02	UE/R-6	B3	SUNC	5380*
03	SUNC/API-UE/R-9	B3	SUNC	5245
04	Av. de Boyeros	B5 - B6	SUC	9205
05	SUO/API-SUP 1.03	C5	SUO	2951
06	Comerciales La Paz	C5	SUC	1562
07	Comerciales La Paz	C5	SUC	860
08	Comerciales La Paz	C5	SUC	182
09	Comerciales La Paz	C5	SUC	93
10	C/ Jorge Manrique	C5	SUC	50
11	C/ Jorge Manrique	C5	SUC	52
12	C/ Vereda de los Solares	C6	SUC	48
13	Centro Comercial	C6	SUC	226
14	Mercadona	C6	SUC	634
15	SC/R-1	D3	SUNC	17297
16	UE/R-4	D3	SUNC	635
17	Av. El Malecón	D5	SUC	1007
18	Av. La Unión	D5	SUC	713
19	Venta El Cruce	D5	SUC	94
20	Hotel El Cruce	D5	SUC	88
21	C/ Severo Ochoa	D5	SUC	301
22	SUO/API-SUP 1.08	D6	SUO	551
23	SUO/API-SUP 1.08	D7	SUO	699
24	SUO/API-SUP 1.08	D7	SUO	193
25	SUO/API-SUP 1.08	D7	SUO	1579
26	SUS/CÑ-2	D7	SUO	N
27	UE/UR-2	D8	SUC	930
28	SUO/API-SUP 1.05	E5	SUO	9150
29	SUO/API-SUP 1.05	E5	SUO	16973
30	Hotel Majaravique	H3	SUC	380
31	SUO/API-ESPARTALES	K10	SUC	3469
32	Coca-cola	K11	SUC	376
33	SUO/API-SUP 2.04	L12	SUO	3784
34	SUC/API-SUP 1.06	L12	SUC	181
35	SUC/API-SUP 1.06	L12	SUC	1031
36	SUC/API-SUP 1.06	L12	SUC	181

* Dimensión estimada, que deberá comprobarse en el Proyecto de Parcelación correspondiente cuando este sea aprobado.

NP. No procede por ser Suelo Urbanizable Sectorizado.

CRITERIOS DETERMINANTES EN LA MATRIZ DE VALORACIÓN.

CRITERIO 1. Cercanía a trama residencial.
Favorable: Separación mediante viario de trama residencial.
Medio: Entorno cercano a trama residencial.
Desfavorable: Parcela integrada en trama residencial.

CRITERIO 2. Tamaño.
Favorable: > 6000 m^2
Desfavorable: < 6000 m^2

CRITERIO 3. Integración en uso industrial.
Favorable: Parcela en entorno industrial consolidado
Medio: Parcela en entorno industrial no consolidado
Desfavorable: Parcela en entorno no industrial

CRITERIO 4. Impacto en el paisaje.
Favorable: No produce impacto en el paisaje.
Medio: Impacto admisible en el paisaje.
Desfavorable: Impacto inadmisible en el paisaje.

● Favorable
● Medio
● Desfavorable

Nota: Estos criterios sólo serán válidos en los casos en los que sea de directa aplicación la ordenanza del Plan General. Para aquellas parcelas que estén específicamente incluidas en un Área de Planeamiento Incorporado (API), se aplicará subsidiariamente el contenido de esta Modificación cuando dicha normativa específica del API no prohíba expresamente la compatibilidad del uso industrial. Una valoración desfavorable en cualquiera de los criterios es motivo directo de exclusión de la posibilidad de aplicación de esta Modificación.

AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA
DELEGACIÓN DE URBANISMO

MODIFICACIÓN 25
DEL PGOU
DE LA RINCONADA (SEVILLA).

EL ARQUITECTO MUNICIPAL
PEDRO REDONDO CÁCERES

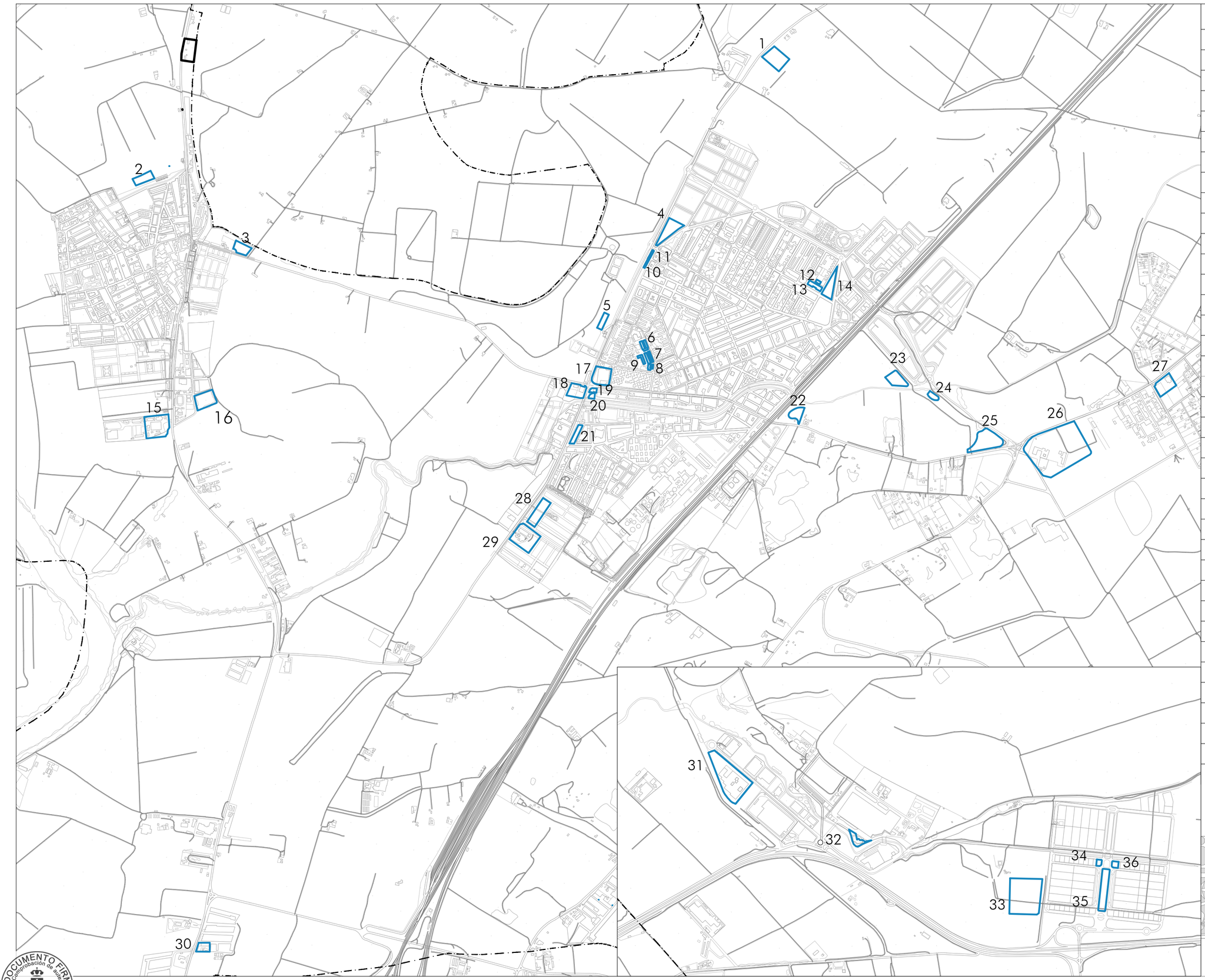
FECHA: NOV.2.018
ESCALA: 1:15.000

MATRIZ DE VALORACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE USOS

PLANO Nº 2

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

FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B6B5C3B78ABE0367B357A6A1977468FC0585583
NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDC
sede.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 413091DOC291C9892346E496419F



Número	Denominación	Ficha del planeamiento	Tipo de suelo	Superficie (m²)
01	SUO/SJ-1	A6	SUO	10988
02	UE/R-6	B3	SUNC	5380*
03	SUNC/API-UE/R-9	B3	SUNC	5245
04	Av. de Boyeros	B5 - B6	SUC	9205
05	SUO/API-SUP 1.03	C5	SUO	2951
06	Comerciales La Paz	C5	SUC	1562
07	Comerciales La Paz	C5	SUC	860
08	Comerciales La Paz	C5	SUC	182
09	Comerciales La Paz	C5	SUC	93
10	C/ Jorge Manrique	C5	SUC	50
11	C/ Jorge Manrique	C5	SUC	52
12	C/ Vereda de los Solares	C6	SUC	48
13	Centro Comercial	C6	SUC	226
14	Mercadona	C6	SUC	634
15	SC/R-1	D3	SUNC	17297
16	UE/R-4	D3	SUNC	635
17	Av. El Malecón	D5	SUC	1007
18	Av. La Unión	D5	SUC	713
19	Venta El Cruce	D5	SUC	94
20	Hotel El Cruce	D5	SUC	88
21	C/ Severo Ochoa	D5	SUC	301
22	SUO/API-SUP 1.08	D6	SUO	551
23	SUO/API-SUP 1.08	D7	SUO	699
24	SUO/API-SUP 1.08	D7	SUO	193
25	SUO/API-SUP 1.08	D7	SUO	1579
26	SUS/CÑ-2	D7	SUO	N
27	UE/UR-2	D8	SUC	930
28	SUO/API-SUP 1.05	E5	SUO	9150
29	SUO/API-SUP 1.05	E5	SUO	16973
30	Hotel Majaravique	H3	SUC	380
31	SUO/API-ESPARTALES	K10	SUC	34902
32	Coca-cola	K11	SUC	376
33	SUO/API-SUP 2.04	L12	SUO	3784
34	SUC/API-SUP 1.06	L12	SUC	181
35	SUC/API-SUP 1.06	L12	SUC	1031
36	SUC/API-SUP 1.06	L12	SUC	181

* Dimensión estimada, que deberá comprobarse en el Proyecto de Parcelación correspondiente cuando este sea aprobado.

NP. No procede por ser Suelo Urbanizable Sectorizado.

AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

DELEGACIÓN DE URBANISMO

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LA RINCONADA (SEVILLA).

EL ARQUITECTO MUNICIPAL
PEDRO REDONDO CÁCERES

FECHA: NOV-2.018
ESCALA: 1:15.000

PARCELAS DE USO TERCIARIO

PLANO Nº 1

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

IV. ANEXO

Se adjuntan las fichas de planeamiento del Plan General vigente cuyo contenido se ve alterado por esta Modificación.

NOMBRE:
PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO:
Arquitecto
FECHA DE FIRMA:
07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO:
B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

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

1. Fichas Urbanísticas Vigentes.

NOMBRE: PARQUE AERONÁUTICO CODIGO: SUC-API-SUP 1.06

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
Uso global:	Industrial
Superficie Total ámbito (m2):	588520
Sup. Sistemas Generales (m2):	35432
Edificabilidad (m2t):	367212
Número de viviendas:	

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación:	Plan Parcial S.U.P. 1.06 PARQUE AERONÁUTICO, aprobado definitivamente el 18-12-2000.
Otras determinaciones:	MODIFICACIÓN del Plan Parcial aprobada el 16-05-2005.

OBSERVACIONES:

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

ayuntamiento de la rinconada
ciudad para vivir, ciudad para invertir

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

NOMBRE: SUP 1.08 Parque Industrial Cánamo III **CODIGO:** SUC-API-SUP 1.08

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	**URBANO CONSOLIDADO**
Uso global:	**Industrial**
Superficie Total ámbito (m2):	**490.000**
Sup. Sistemas Generales (m2):	**0**
Edificabilidad (m2t):	**315.000**
Número de viviendas:	**0**

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 15-03-2005 y Modificaciones posteriores.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:

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

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

NOMBRE: POLÍGONO ESPARTALES CODIGO: SUC-API-Espartales

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
Uso global:	Industrial
Superficie Total ámbito (m2):	295300
Sup. Sistemas Generales (m2):	0
Edificabilidad (m2t):	132885
Número de viviendas:	0

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial Los Espartales I aprobado definitivamente el 25-03-1992.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:

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

ayuntamiento de la rinconada
ciudad para vivir, ciudad para invertir

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

NOMBRE: SUP 2.04 Mogollón CODIGO: SUO-API-SUP 2.04

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	**URBANIZABLE ORDENADO**
Uso global:	**Industrial**
Superficie Total ámbito (m2):	**564.000**
Sup. Sistemas Generales (m2):	**40.164**
Edificabilidad (m2t):	**342.785**
Número de viviendas:	**0**

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 15-04-2007

Otras determinaciones: La actuación deberá abonar la carga económica que le corresponda para el ejecución de los Sistemas Generales Viarios 11, 12 y 20, estimada inialmente en 5,00 Euros/M2t patrimonializable. Esta carga podrá ser compensada por la ejecución de parte de ellos.

OBSERVACIONES:

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

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

2. Fichas Urbanísticas Modificadas.

NOMBRE:	PARQUE AERONÁUTICO	CODIGO:	SUC-API-SUP 1.06

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
Uso global:	Industrial
Superficie Total ámbito (m2):	588520
Sup. Sistemas Generales (m2):	35432
Edificabilidad (m2t):	367212
Número de viviendas:	

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación:	Plan Parcial S.U.P. 1.06 PARQUE AERONÁUTICO, aprobado definitivamente el 18-12-2000.
Otras determinaciones:	MODIFICACIÓN del Plan Parcial aprobada el 16-05-2005.

OBSERVACIONES: SERÁ DE APLICACIÓN EL ARTÍCULO 14.2.118 DE LA MODIFICACIÓN 25 DEL PGOU RELATIVO A USOS COMPATIBLES.

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

ayuntamiento de la rinconada
ciudad para vivir, ciudad para invertir

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

NOMBRE: SUP 1.08 Parque Industrial Cánamo III **CODIGO:** SUC-API-SUP 1.08

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	**URBANO CONSOLIDADO**
Uso global:	**Industrial**
Superficie Total ámbito (m2):	**490.000**
Sup. Sistemas Generales (m2):	**0**
Edificabilidad (m2t):	**315.000**
Número de viviendas:	**0**

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 15-03-2005 y Modificaciones posteriores.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES: SERÁ DE APLICACIÓN EL ARTÍCULO 14.2.118 DE LA MODIFICACIÓN 25 DEL PGOU RELATIVO A USOS COMPATIBLES.

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

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

NOMBRE: POLÍGONO ESPARTALES CODIGO: SUC-API-Espartales

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
Uso global:	Industrial
Superficie Total ámbito (m2):	295300
Sup. Sistemas Generales (m2):	0
Edificabilidad (m2t):	132885
Número de viviendas:	0

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial Los Espartales I aprobado definitivamente el 25-03-1992.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES: SERÁ DE APLICACIÓN EL ARTÍCULO 14.2.118 DE LA MODIFICACIÓN 25 DEL PGOU RELATIVO A USOS COMPATIBLES.

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

ayuntamiento de la rinconada
ciudad para vivir, ciudad para invertir

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F

NOMBRE: SUP 2.04 Mogollón **CODIGO:** SUO-API-SUP 2.04

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	**URBANIZABLE ORDENADO**
Uso global:	**Industrial**
Superficie Total ámbito (m2):	**564.000**
Sup. Sistemas Generales (m2):	**40.164**
Edificabilidad (m2t):	**342.785**
Número de viviendas:	**0**

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 15-04-2007

Otras determinaciones: La actuación deberá abonar la carga económica que le corresponda para el ejecución de los Sistemas Generales Viarios 11, 12 y 20, estimada inialmente en 5,00 Euros/M2t patrimonializable. Esta carga podrá ser compensada por la ejecución de parte de ellos.

OBSERVACIONES: SERÁ DE APLICACIÓN EL ARTÍCULO 14.2.118 DE LA MODIFICACIÓN 25 DEL PGOU RELATIVO A USOS COMPATIBLES.

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

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 07/11/2018
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC291C9892346E496419F