DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

MLOPEZ ARQUITECTOS
arquitectura y urbanismo

MODIFICACIÓN nº 23 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA (SEVILLA)

INICIATIVA:
MLOPEZ ARQUITECTOS, S.L.P.

EQUIPO REDACTOR:
D. MANUEL LÓPEZ SÁNCHEZ
Arquitecto Colegiado COAS nº 4754
D. JOSÉ CARLOS OLIVA GÓMEZ
Arquitecto Colegiado COAS nº 5278
D. JORGE R. RAMOS HERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAS nº 5831

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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 en la Sede Electrónica Comprobación de autenticidad www.larinconada.es

ÍNDICE

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.
2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.
3. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.
4. JUSTIFICACIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.
   - 5.1. Cumplimiento del art. 36.2 de la LOUA.
6. INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA ACTUACIÓN.
7. RESUMEN EJECUTIVO.
8. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.
   - 8.1. Informe de sostenibilidad económica.
   - 8.2. Viabilidad económica. Aplicación del art. 22.5 del RD Legislativo 7/2015.
9. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.
10. JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD.

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

a. Normas Urbanísticas Vigentes.
b. Normas Urbanísticas Modificadas.

III. PLANOS

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

1. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO QUE HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

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.
- 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.
- 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, 24 y 25, aún en fase de elaboración o empezando su tramitación.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D18980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

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.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO INICIALMENTE HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

En vista de la gran cantidad de modificaciones que ha sufrido el planeamiento desde su aprobación definitiva, se ha aprobado por el pleno del ayuntamiento un segundo Texto Refundido del PGOU, en su sesión celebrada el pasado 30 de abril de 2019.

3. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la modificación son varios, el primero de ellos es adecuar la normativa vigente de las condiciones generales de uso y de ordenación de algunas categorías de suelo urbano, residencial e industrial, y en particular, el de las zonas Casco Histórico, Unifamiliar Manzana Cerrada, Colectiva en Manzana Cerrada, Colectiva en Bloque Abierto, 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 determinadas actividades terciarias en planta baja de edificios de uso residencial, concretamente apartamentos turísticos, en aquellos casos en los que así este recogido en este plan, así como las condiciones que deben cumplir la implantación de espacios no vivideros en planta baja en algunas de estas categorías.

Por otro lado se pretende también flexibilizar las condiciones en las que se posibilita la clase de vivienda plurifamiliar en determinados solares clasificados como Unifamiliar Manzana Cerrada.

Otro de los objetivos que se plantean en el presente documento es establecer la posibilidad de la sustitución o compensación del pago en metálico de las *Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo* establecidas por el PGOU para los Suelos Urbanizables Sectorizados, mediante Convenio Urbanístico, por otros medios que garanticen el desarrollo o la finalidad para los que se establecen las citadas contraprestaciones.

La presente modificación también busca facilitar la adecuación en materia de accesibilidad de edificios existentes, matizándose la situación en la que se quedan las construcciones edificadas con licencia al amparo de un planeamiento anterior.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

Por último, se propone controlar la imagen de ciudad potenciando la implantación de actividades más compatibles y vinculadas con el uso residencial, en parcelas de uso industrial que lindan con un ámbito de suelo residencial, así como controlar las diferencias de alturas de las edificaciones en una misma calle.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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 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.

JUSTIFICACIÓN DE LA LEGITIMIDAD DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA

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

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

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

así como que:

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

"…

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

…"

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

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

Tal y como se ha comentado anteriormente, la presente Modificación es redactada por iniciativa de la sociedad proyectista MLOPEZ ARQUITECTOS S.L.P., con domicilio social en La Rinconada, la cual desarrolla gran parte de su actividad de arquitectura y urbanismo en dicho municipio.

Se ha observado que hay un gran interés y demanda por parte de la ciudadanía y del sector empresarial de La Rinconada, en vista de las numerosas consultas que nos realizan al respecto, de desarrollar urbanísticamente zonas del municipio y/o de implantar ciertas actividades, turísticas principalmente, que no encuentran cabida, o que se impide su desarrollo, en el planeamiento actual tal y como está concebido.

En base a todo lo redactado en este apartado, se considera legitimada la iniciativa de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada por parte de la citada sociedad, como respuesta a la demanda mostrada por parte de la ciudadanía.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Se justifica la conveniencia y oportunidad de la presente Modificación por la necesidad de dotar de flexibilidad el uso compatible de ciertas parcelas designadas con uso residencial que, por su condición, su tamaño y su morfología, presentan una posibilidad clara de permitir la implantación de establecimientos de *Apartamentos Turísticos clasificados dentro del grupo conjunto, cualquiera que sea su categoría y modalidad, conforme al Decreto 194 /2010, de 20 de Abril, de Establecimientos de Apartamentos Turísticos*, sin alterar significativamente el modelo de ciudad definido por el planeamiento.

Con esta modificación se permite dar respuesta a una demanda en alza de dicho tipo de alojamiento turístico, potenciado además por la cercanía y facilidad de comunicaciones con Sevilla, prestando un interés especial la zona más cercana al apeadero de Renfe, por su rapidez de comunicación con Sevilla.

De este modo, se le facilita también al Ayuntamiento una herramienta de control sobre este tipo de alojamientos, además de potenciar la actividad económica del municipio, evitando que proliferen alojamientos, sin control, bajo la modalidad de alquiler de vivienda con fin turístico.

La situación de cercanía que tiene el municipio con Sevilla, así como sus comunicaciones actuales, principalmente tanto la red ferroviaria como la red de carril bici, posicionan a La Rinconada en una posición privilegiada para un turismo sostenible.

Tanto el ferrocarril, como las bicicletas son dos medios de transporte sostenibles que acercan Sevilla a La Rinconada, de forma que permite atraer a un turismo para pernoctaciones de larga o media duración. Se pretende por tanto con la presente modificación favorecer la implantación de Apartamentos Turísticos en aquellas áreas del suelo urbano del municipio que disponen de conexión directa con las redes ferroviarias o de carril bici, ya que eso favorecería la implantación de dicha actividad sin impacto por el incremento de vehículos a motor, y por lo tanto, sin aumento de la contaminación atmosférica ni acústica, manteniendo inalterado el modelo de ciudad previsto por el PGOU.

En base a lo anterior, se posibilita la implantación del uso Terciario-Hospedaje en las inmediaciones del apeadero ferroviario, en un área donde los viajeros no necesiten del uso de vehículo alguno para que llegar a su lugar de hospedaje. Por ello se hace compatible dicha actividad, en las parcelas calificadas como Unifamiliar Manzana Cerrada, ubicadas en dicha área.

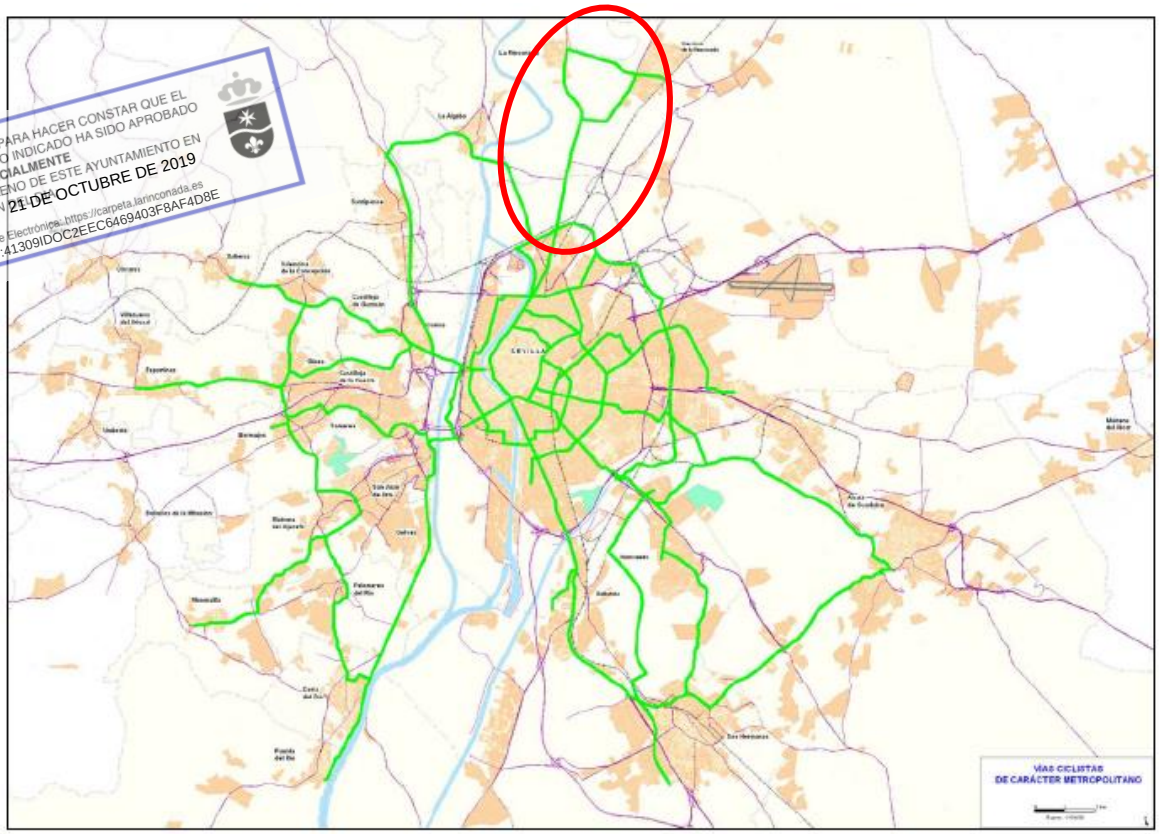
Por otro lado, el propio *Plan Director para el Fomento del Transporte en Bicicleta del área metropolitana de Sevilla*, establece una red de carril bici que conecta Sevilla con el Casco Histórico de La Rinconada y el núcleo de San José de la Rinconada, tal y como se aprecia en la imagen siguiente:

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2019
Firmado por: https://carpeta.larinconada.es/ Sede Electrónica
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

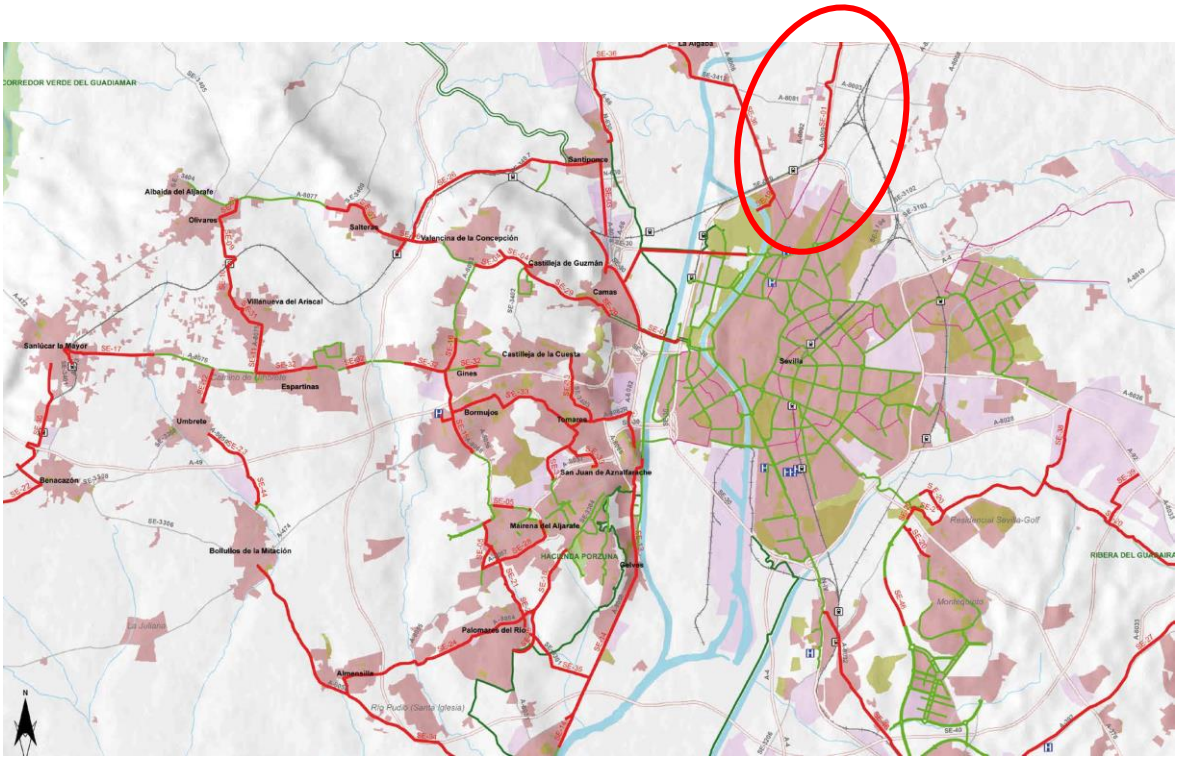
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE en la Sede Electrónica
Comprobación de autenticidad
www.larinconada.es

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E



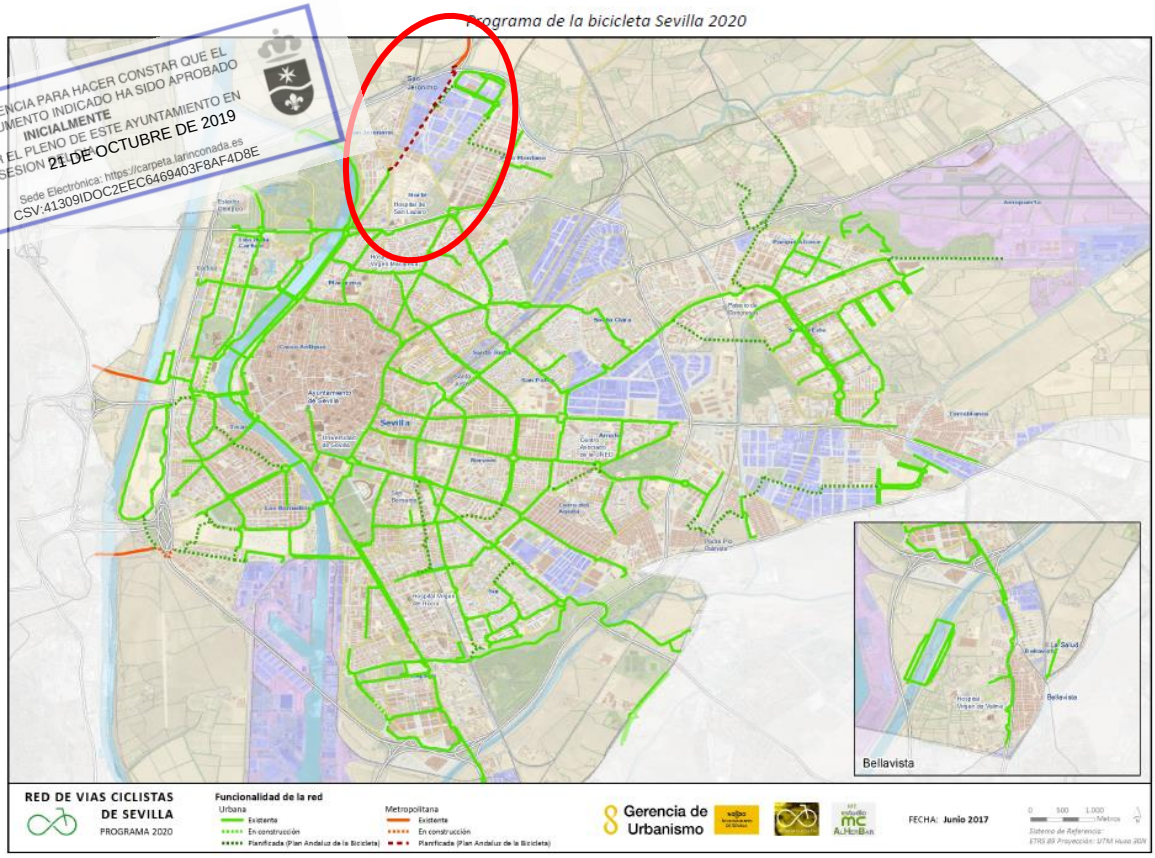
Actuación también recogida por el *Plan Andaluz de la Bicicleta PAB 2014-2020*:



HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D18980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

Y por el *Programa de la Bicicleta de Sevilla 2020*:



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

En consecuencia de la planificación prevista, se permite con la presente modificación, la implantación de la actividad Terciario-Hospedaje para la zona de Casco Histórico de La Rinconada, así como en las zonas de Colectiva Manzana Cerrada, predominante de San José de la Rinconada, favoreciendo un turismo sostenible.

Por otro lado, nos encontramos que actualmente existen varias zonas de suelo urbanizable completamente paralizados, ya que durante todos estos años de vigencia del PGOU actual no han llegado a desarrollarse, lo que puede dar lugar al bloqueo del crecimiento del municipio.

La principal causa de esta paralización viene motivada por las elevadas cargas urbanísticas que tienen estos sectores, que hacen que sea inviable su desarrollo, agravándose aún más el hecho de que existen sectores a los que se les impone una serie de viarios de trazado vinculantes dentro del ámbito de varios sectores, cuya ejecución y materialización es obligatoria en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes (art.12.1.3 de las NN.UU.), y que inciden de manera directa en la ordenación pormenorizada del sector, llegando incluso a ser un elemento de conexión con un sistema general, y sin el cual este último no tendría razón de estar, como puede ser la futura ronda de circunvalación norte.

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

En este sentido se entiende que dichos viarios facilitan la ejecución de los instrumentos de planeamiento futuros, encuadrándose éstos dentro de los fines establecidos para los patrimonios públicos del suelo (art. 69.b) de la LOUA, pudiéndose integrarse dichos terrenos en el patrimonio municipal de suelo en virtud de convenio urbanístico (art. 72.b de la LOUA), ya que su destino es obligatorio que sea para *la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística,* tal y como se establece en el art. 75.c) de la LOUA.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE FECHA 24 DE OCTUBRE DE 2019
Verificación electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

Es por ello que la imposición de ejecución de estos viarios vinculantes, los cuales suponen un *fin propio del Patrimonio Municipal del Suelo,* tal y como se ha señalado anteriormente, es una carga urbanística adicional que podría compensarse en las *Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo* de los sectores que deben soportarlo, consiguiéndose así una reducción de las cargas urbanísticas de esos sectores, facilitándose por tanto su desarrollo urbanístico.

Es por lo expuesto anteriormente por lo que se plantea con este documento modificar los artículos 14.4.10 y 14.5.28 de las normas urbanísticas de modo que se permita, en general, que todas las *Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo* puedan ser sustituida, mediante Convenio Urbanístico firmado al efecto, por la cesión de suelo urbanizado libre de cargas para incorporarse al patrimonio municipal de suelo u otras cargas extraordinarias, dotándose el Ayuntamiento con un mecanismo para desatascar el inmovilismo urbanístico de los sectores bloqueados, a la par que se garantiza, por medio de la firma de Convenio Urbanístico, el desarrollo o la finalidad para los que se establecen las citadas contraprestaciones.

Otro de los motivos por lo que se justifica la conveniencia y oportunidad de la presente modificación resulta de observar las consecuencias que produce el envejecimiento de la población y del parque inmobiliario residencial del municipio, que generan a menudo una serie de casuísticas y necesidades, a las que se le demanda, desde la sociedad, alguna respuesta, de las cuales caben destacan las siguientes:

- Existen grandes dificultades a la hora de adecuar en materia de accesibilidad las edificaciones existentes a la normativa vigente, puesto que a menudo es necesario para ello instalar elementos exteriores, tales como ascensores, los cuales no tienen cabida en el planeamiento actual al tener la edificación todos sus parámetros urbanísticos agotados o por provenir de un planeamiento anterior donde dichos parámetros se han excedido.

  Teniendo en cuenta el derecho a la accesibilidad universal amparado por *Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social,* se busca con la presente modificación dar una respuesta

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

urbanística, para que las edificaciones existentes amparadas bajo licencia urbanística, sea posible su adecuación en materia de accesibilidad, e incluso que dichas obras puedan ser subvencionables por cualquier administración pública.

- La necesidad que tienen muchas de nuestras personas mayores de tener cerca a sus hijos/as para que éstos les puedan prestar los cuidados que necesitan, que solicitan la posibilidad de vivir uno encima de los otros en aquellas viviendas cuyas parcelas son lo suficientemente grandes para implantarse la tipología de vivienda bifamiliar, y estas no son segregables. Este supuesto ya lo contempla la normativa urbanística actual, si bien, con la presente modificación se pretende acomodar su viabilidad en los casos en los que se dispone de superficie y edificabilidad suficiente para obtener dos viviendas acordes a los criterios de habitabilidad y salubridad vigentes.

Con el fin de darle solución a estos problemas, se propone flexibilizar los supuestos en los que computan los elementos en materia de accesibilidad en edificaciones existentes amparadas por licencia urbanística, así como definir como en *situación de fuera de ordenanzas* a aquellas edificaciones que siendo conformes a los usos señalados por el planeamiento, no se ajustan puntualmente a la normativa urbanística, pero que por ello no deben ser considerados en situación legal fuera de ordenación. Y por otro lado se flexibiliza también las condiciones por las que se posibilita la vivienda en edificación plurifamiliar en las zonas calificadas como Unifamiliar Manzana Cerrada, cuando la parcela mantiene las condiciones establecidas por el planeamiento vigente de “no ser segregable” y “número máximo de viviendas resultante de dividir la superficie de la parcela por 120”, permitiendo tan sólo redondear al alza hasta 2 cuando el resultado sea igual o superior a 1,5.

También se busca con la presente modificación dar un paso más para conseguir una mayor uniformidad en las alturas de las calles, actualmente con muchas oscilaciones, conviviendo edificios de tres plantas con edificios de una sola planta. Buscando mejorar la imagen general del municipio, se pretende que la diferencia en alturas en una misma calle no sea superior a una planta y que se mantengan las líneas de cornisa, consiguiendo de eso modo una imagen más proporcionada y que no se queden medianeras vistas, cuyo tratamiento no son siempre los deseables para pasar inadvertidas.

Por último se pretende generar una transición más suave entre ámbitos de suelo residencial y ámbitos de suelo industrial. Existen varias zonas en el planeamiento donde ambos ámbitos lindan entre ellos, generándose una transición muy agresiva, con fachadas muy dispares enfrentadas unas con las otras. Con el objeto de suavizar ésta transición, se pretende favorecer que en las parcelas de uso industrial, que lindan con un ámbito de suelo residencial, se implanten actividades más compatibles y vinculadas con el uso residencial, como actividades artesanales, artísticas, audiovisuales, nuevas tecnologías o comercios al por menor. Puesto que este tipo de actividades no requiere de naves ni locales de grandes dimensiones, se generará una fachada con una imagen más parecida a la de un uso residencial. Además se permite que coexistan estancias vivideras vinculadas a la actividad y de uso exclusivo para el titular de la misma, de manera que estas actividades se

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

desarrollen en espacios tipo *"Loft"* o estén vinculadas y comunicadas con los espacios de desarrollo de la actividad, potenciando aún más que las dos fachadas encontradas de ambos ámbitos de usos diferentes sean más suaves y parecidas, consiguiéndose por tanto una imagen de calle más uniforme, agradable y coherente, y que la transición entre ambos ámbitos no sea tan brusca.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

5.1. Cumplimiento del art. 36.2 de la LOUA.

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 Terciario, concretamente el de apartamentos turísticos, en algunos tipos del Uso Residencial, se facilita la creación de empleo directo e indirecto desde la iniciativa privada.
- Al permitirse que las Contraprestaciones Económicas puedan sustituirse, mediante Convenio Urbanístico firmado al efecto, por la cesión de suelo urbanizado libre de cargas para incorporarse al patrimonio municipal de suelo u otras cargas extraordinarias, se facilita el desbloqueo de ciertos sectores de suelo urbanizable del municipio y por lo tanto su puesta en carga tal y como se prevé en el PGOU vigente.
- Al flexibilizarse los criterios de aplicación de algunos parámetros urbanísticos a la hora de adecuar, en materia de accesibilidad, las edificaciones existentes; así como al matizar la situación en la que se quedan las construcciones edificadas con licencia al amparo de un planeamiento anterior, se favorece la rehabilitación del parque de edificios más anticuado, así como su uso por personas con algún tipo de discapacidad, la cual generalmente suelen ser nuestros mayores. Igualmente se da un paso más hacia el cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal.

  En la misma línea, se flexibiliza de la normativa vigente las condiciones actuales por las que se posibilita la clase de vivienda en edificación plurifamiliar en las zonas calificadas como Unifamiliar Manzana Cerrada, consiguiendo que se pueda prestar una mejor atención y cuidado a las personas mayores, permitiendo la emancipación de los hijos sin que tengan que vivir en una misma casa o lejos de ella, al conseguir que las familias se queden más agrupadas.
- Al potenciarse la implantación de actividades más compatibles y vinculadas con el uso residencial, como actividades artesanales, artísticas, comercios al por menor…etc, coexistiendo con estancias vivideras vinculadas directamente a la actividad, generando espacios tipo "loft", en las parcelas de uso industrial que lindan con un ámbito de suelo residencial, se consigue que las dos fachadas encontradas de ambos ámbitos sean más suaves y parecidas, generándose una imagen de calle más uniforme, agradable y coherente, por lo que se potencia el desarrollo de las

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

viviendas perimetrales, la implantación de actividades económicas y por lo tanto la creación de empleo directo e indirecto desde la iniciativa privada.

- Al controlarse las oscilaciones de alturas de las edificaciones en una misma calle, se mejora la imagen general del municipio, consiguiendo calles más proporcionadas y agradables al uso tanto de los vecinos del municipio, como de visitantes.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

Así y como se puede comprobar el objeto del presente documento supone una mejora para el bienestar de la población, y se fundamenta en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas estándares de ordenación regulados en la LOUA.

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 la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o 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 en 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 que no estuvieran ya contemplados en el PGOU vigente. Por lo tanto, la propuesta

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

de modificación no tiene repercusión alguna en la capacidad y funcionalidad de los sistemas existentes o proyectados, ni afecta a las redes municipales ni a la movilidad en los núcleos de población, ni a los planes de infraestructuras con incidencia territorial.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

- **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. En cualquier caso, favorece la ejecución material de dichos sistemas.

- **Ordenación de Usos Productivos de Base Urbana:**
  Los planes territoriales y sectoriales no impiden ni prohíben la instauración del uso terciario, concretamente el de alojamientos turísticos, como compatible en zonas de uso residencial así delimitado por este plan en los suelos urbanos y urbanizables. 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.

- **Infraestructuras y Servicios Básicos:**
  No se alteran las previsiones del planeamiento sobre la capacidad y suficiencia de las infraestructuras del ciclo del agua, y telecomunicaciones, 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.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

7. RESUMEN EJECUTIVO.

MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO FUE APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: http://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EECG6469403F8AF4D8E

- **Técnicos redactores:** D. Manuel López Sánchez, Arquitecto colegiado nº 4754 COAS, D. José Carlos Oliva Gómez, Arquitecto colegiado nº 5278 COAS y D. Jorge Ramos Hernández, Arquitecto colegiado nº 5831 COAS.
- **Fecha del documento:** Octubre de 2019.
- **Ámbito:** P.G.O.U. de La Rinconada.
- **Objetivos y Finalidades de la Ordenación:**

  - Por un lado, adecuar la normativa vigente de las condiciones generales de uso y de ordenación de algunas categorías de suelo urbano, y en particular, el de las zonas CASCO HISTÓRICO, UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA, COLECTIVA EN MANZANA CERRADA y COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO, 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 terciarias en planta baja de edificios de uso residencial, concretamente Apartamentos Turísticos, en aquellos casos en los que así este recogido en el PGOU, así como las condiciones para la implantación de espacios no vivideros en planta baja en algunas de estas categorías.
  - Flexibilizar las condiciones en las que se posibilita la edificación plurifamiliar en las zonas calificadas como Unifamiliar Manzana Cerrada.
  - Permitir la implantación del uso Terciario-Hospedaje en aquellas zonas urbanas, donde dada su proximidad con la red ferroviaria y la red de carril bici, favorezcan un turismo más sostenible.
  - Establecer la posibilidad de la sustitución o compensación del pago en metálico de *Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo* establecidas por el PGOU para los Suelos Urbanizables Sectorizados, mediante Convenio Urbanístico, por otros medios que garanticen el desarrollo o la finalidad para los que se establecen las citadas contraprestaciones.
  - Facilitar la adecuación en materia de accesibilidad de edificios existentes, así como al matizar la situación en la que se quedan las construcciones edificadas con licencia al amparo de un planeamiento anterior.
  - Controlar la imagen de ciudad potenciando la implantación de actividades más compatibles y vinculadas con el uso residencial, en parcelas de uso industrial que lindan con un ámbito de suelo residencial, así como controlar las diferencias de alturas de las edificaciones en una misma calle.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24694B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

- **Iniciativa:** MLOPEZ ARQUITECTOS, S.L.P.
- **Artículos modificados de la normativa del PGOU:** El artículo 11.18, 11.51 y 11.52 del "Título XI. Condiciones Generales de Edificación y Usos", "Capítulo II. Condiciones Generales de los Usos"; los artículos 14.2.21, 14.2.40, 14.2.48, 14.2.70, 14.2.84, 14.2.86, 14.2.96, 14.2.103 del "Título XIV Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo"; el artículo 14.4.10 del "Capítulo IV: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado", el artículo 14.5.28 del "Capítulo V: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado" y la Disposición Transitoria Primera.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: http://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

8. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

8.1. Informe de sostenibilidad económica.

La LOUA establece, en su art. 19.1.a).3ª que *"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de transformación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios"*.

En lo que respecta a la suficiencia de 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.

8.2. Viabilidad económica. Aplicación del art. 22.5 del RD Legislativo 7/2015.

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*

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 01 DE OCTUBRE DE 2019
Sede electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AFAD8E

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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".

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

No se crea por esta modificación la necesidad de ninguna transformación física del suelo, ni afecta al patrimonio personal de ningún particular.

c) 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 del 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.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

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 de 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".*

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE EXCMO. AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA
INICIAL VIENTE
21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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), art. 56.1.b y el Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en Salud (EIS), art.3, están sometidos a Evaluación del Impacto en la Salud aquellos instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones, y aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.
Al tratarse la presente modificación de una innovación del planeamiento general, el documento se encuentra sometido a una Evaluación de Impacto en Salud.

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, por un lado, adecuar la normativa vigente de las condiciones generales de uso y de ordenación de algunas clases de suelos, y en particular, el de las zonas CASCO HISTORICO, UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA, COLECTIVA EN MANZANA CERRADA y COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO, 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 terciarias en planta baja de edificios de uso residencial, concretamente Apartamentos Turísticos, en aquellos casos en los que así este recogido en el PGOU, así como la implantación de espacios no vivideros ocupando el 100% de la planta baja en dichos edificios.

  Flexibilizar las condiciones en las que se posibilita la edificación plurifamiliar en las zonas calificadas como Unifamiliar Manzana Cerrada.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

Establecer la posibilidad de la sustitución o compensación del pago en metálico de *Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo* establecidas por el PGOU para los Suelos Urbanizables Sectorizados, mediante Convenio Urbanístico, por otros medios que garanticen el desarrollo o la finalidad para los que se establecen las citadas contraprestaciones.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

Facilitar la adecuación en materia de accesibilidad de edificios existentes, así como al matizar la situación en la que se quedan las construcciones edificadas con licencia al amparo de un planeamiento anterior.

Y por último, controlar la imagen de ciudad potenciando la implantación de actividades más compatibles y vinculadas con el uso residencial, en parcelas de uso industrial que lindan con un ámbito de suelo residencial, así como controlar las diferencias de alturas de las edificaciones en una misma calle.

- 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 formada por la A-4, y aunque exteriores al municipio pero funcionalmente básicas la SE-30, la Ronda Urbana Norte y la Ronda Supernorte. Además está 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 que se localiza 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 en población tras Sevilla, Dos Hermanas, Alcalá de Guadaíra y Mairena del Aljarafe.
  Dado que la modificación propuesta abarca la totalidad del término, afecta a la totalidad de la población, si bien se establecen limitaciones para minimizar dicho impacto.

- Identificación de los impactos en los determinantes. Análisis preliminar.
  - Los posibles impactos negativos sobre la población serían:
    - Ruidos emitidos por mayor presencia de vehículos con necesidad de aparcamiento en la vía pública, en casos de compatibilidad del uso terciario-hospedaje con uso residencial, si bien su implantación cercana a la red de ferrocarril y carril bici, no hace necesario del uso de vehículos contaminantes para su desarrollo.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

- Los aspectos positivos son:
  - Mejoría y dinamización de la producción y el comercio.
  - Fomento del interés y la inversión privada en la ocupación de locales sin uso ya edificados, destinados a la actividad económica.
  - La formación de una imagen de ciudad más proporcionada y coherente.
  - La rehabilitación del parque inmobiliario propiciando edificios accesibles.
- Se toman medidas y condiciones para la compatibilidad del uso terciario-hospedaje con uso residencial, con objeto de minimizar su impacto:
  - Esta compatibilidad sólo y exclusivamente podrá tener lugar en parcelas y edificaciones que por sus dimensiones y tipología, puedan acoger dicho uso.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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 implantación de la actividad Terciario-Hospedaje, se concluye que no afectarían significativamente a la población, dado que se favorece un turismo sostenible sin necesidad de uso de vehículos contaminantes para su proliferación reduciéndose la necesidad de ellos, por lo que el ruido que produciría es igual al del uso característico del suelo donde se implanta, uso residencial, y puesto que las exigencias de emisión e inmisión de ruido son iguales e incluso en algunos casos más exigentes.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

II. NORMAS URBANÍSTICAS

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

Las modificaciones propuestas afectan únicamente a las normas urbanísticas del P.G.O.U. vigente, concretamente están referidas los artículos 11.18, 11.51 y 11.52 del "Título XI. Condiciones Generales de Edificación y Usos"; los artículos 14.2.21, 14.2.40, 14.2.48, 14.2.70, 14.2.84, 14.2.86, 14.2.96, 14.2.103 del "Título XIV Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo"; el artículo 14.4.10 del "Capítulo IV. La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado", el artículo 14.5.28 del "Capítulo V: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado" y la Disposición Transitoria Primera.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DEL ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

A) 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.

Dentro del *Título XI Condiciones Generales de Edificación y Usos*, *Capítulo II. Condiciones Generales de los Usos*, el artículo siguiente:

Artículo 11.18. Superficie Edificada Total.

Es la suma de las superficies edificadas para cada planta comprendidas entre los límites exteriores del edificio.

No serán incluidos soportales, pasajes de acceso a espacios públicos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o cualquier tipo de cubrición móvil), los patios interiores de parcela descubiertos o cubiertos con las condiciones del Art. 11.34 epígrafe 3. En el caso de uso terciario-comercial, computarán al 50% las galerías y pasajes cubiertos (mall), por su homologación a calles peatonales, privadas o públicas, de acceso a los locales comerciales.

Igualmente, no computarán las construcciones auxiliares desmontables o el espacio bajo cubierta (siempre que éste carezca de posibilidades de uso o esté destinado a instalaciones del edificio o a trastero, salvo lo señalado en la Norma Particular correspondiente).

Tampoco serán computables las superficies bajo rasante correspondientes a sótanos o a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y área de maniobra, con un margen del 10% de exceso de superficie sobre la superficie obligatoria. En el caso de aparcamientos en usos terciarios-comercial, se permitirá como máximo 20% de la superficie de dicha planta para otros usos, que no sea el residencial, (trasteros, almacenes, mantenimiento del automóvil), todo lo que se exceda computará a efectos de edificabilidad.

No computarán las plantas diáfanas, entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de 3,00 m. de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.

Las entreplantas sólo para usos terciario-comercial, no computarán si cumplen las siguientes condiciones:

a. La superficie máxima construida será el 40% del total de la superficie construida de planta baja.
b. Deberá formar unidad registral con el local ubicado en la planta inferior y no tendrá acceso directo desde el exterior, siendo el acceso común desde la planta inferior.
c. Deberá tener un retranqueo de 3,00 m. mínimo contado desde el plano considerado como fachada principal de la planta inferior del local al que se vincula.
d. Se autorizan en dicha entreplantas salidas de emergencia.
e. Su altura libre mínima será de 2,50 m. contados de suelo a techo terminado.

Todo lo que se exceda computará a efectos de edificabilidad. En el cómputo de la superficie edificada se incluyen al 100% los cuerpos volados cerrados por uno o más lados, salvo las terrazas, que se incluyen al 100% sólo en el caso de estar cerradas por más de un lado.

Los cuerpos edificados por encima de la altura máxima conforme al art. 11.24, no se incluyen en el cómputo de la superficie edificada.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

Artículo 11.51. Uso Industrial.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las prescripciones que a continuación se expresan:
   a. Producción industrial en general.
   b. Almacenaje y comercio mayorista.
   c. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
   d. Producción artesanal y oficios artísticos.
2. Las condiciones que se señalan son aplicables a edificios de nueva planta y reestructuraciones. La normativa supramunicipal que se refiera a usos industriales o a protección del medio ambiente y emisión de agentes contaminantes será de aplicación en cualquier caso, incluso para las actividades existentes.
3. En los suelos urbanos y urbanizables que no estén calificados expresamente como industriales en el planeamiento general o de desarrollo, queda prohibida la nueva implantación de 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 7/2007, 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. En cualquier caso, la implantación de dichas actividades deberá estar permitida en la Zona de Ordenanza correspondiente.
4. Las edificaciones deberán estar convenientemente aisladas tanto visual como acústicamente, y muy especialmente cuando el uso característico del ámbito donde se enclave la industria sea otro distinto.
5. Las dimensiones mínimas de los locales destinados a producción serán de al menos 12 metros cúbicos por trabajador. Se dispondrán aseos independientes para cada sexo que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o 1000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje.
6. La dotación de aparcamiento será la establecida de forma general, a excepción de los talleres mecánicos, para los que será exigible una dotación de 1 plaza por cada 25 metros cuadrados de superficie útil. Del mismo modo, cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación deberá disponer de una zona exclusiva en el interior de la parcela destinada a carga y descarga de acuerdo con las necesidades de la actividad.
   En cualquier caso, no se permitirá la actividad de carga y descarga en zonas de uso característico residencial entre 22 y 8h, a excepción de furgonetas con capacidad inferior a 3.500 Kg y en el interior de un local cerrado.
7. El viario interior de las parcelas industriales cumplirá las mismas condiciones dimensionales establecidas en estas Normas para el viario público.
8. El Ayuntamiento, en función de la localización y la previsión de concentración de vehículos y personas, podrá exigir una mayor dotación de aparcamientos y espacios libres de uso público.

Artículo 11.52. Uso Terciario.

1. Se considera uso terciario aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público y a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otros. De este modo, se distingue entre:
   a. Hospedaje: alojamiento de personas.
   b. Comercio mayorista: el que tiene por finalidad la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas o a empresarios industriales o artesanos para su transformación. Las condiciones para la implantación de este uso se regulan en el artículo anterior, uso industrial.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

c. Comercio minorista: suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o prestación de servicios a particulares, en los términos establecidos en el artículo 3 de la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía.
d. Oficinas: actividades terciarias, con función principal la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente mediante la manipulación y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.
e. Salas de Reunión: servicio destinado a actividades de ocio y reunión, acompañadas a veces de espectáculos, tales como cafés-concierto, bingos, clubs nocturnos, discotecas, casinos, salas de juego, etc.

2. Las condiciones que se señalan son de aplicación en nueva edificación y en reestructuraciones.
3. El uso de hospedaje se regulará por las condiciones establecidas en su normativa específica.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

Dentro del *"Título XIV Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo", "Capítulo II: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado" Subsección Primera: Condiciones Particulares de la Zona CASCO HISTÓRICO"*, el artículo siguiente:

Artículo 14.2.21. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar. Sin perjuicio de lo anterior, se posibilita también en la clase de vivienda en edificación plurifamiliar en las siguientes condiciones:
   a. La parcela deberá tener una superficie superior a los 200 M2 y no ser segregable, por no cumplir las parcelas resultantes las condiciones de forma establecidas.
   b. El número máximo de unidades de vivienda permitidas será como máximo el número entero resultante de dividir la superficie de la parcela por 90.
2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales localizados en planta baja. También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido.
3. Se permitirá la división horizontal de la edificación en los siguientes supuestos:
   a. Cuando sea posible la implantación de edificación plurifamiliar, según el apartado 1 de este artículo.
   b. Cuando la edificación sea unifamiliar y se prevean usos no residenciales en la planta baja.

En todo caso no se podrán revertir los usos no residenciales a residenciales, excepto para la ampliación de una o varias de las viviendas edificadas.

Dentro del *"Título XIV Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo", "Capítulo II: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado" Subsección Tercera: Condiciones Particulares de la Zona UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA"*, el artículo siguiente:

Artículo 14.2.40. Ocupación y Forma de los Edificios.

La ocupación máxima de la parcela será:

a. En Planta Baja del 100%, si el uso mayoritario fuera no residencial y del 80% si el uso mayoritario fuera residencial.
b. En Planta Alta del 80% en todos los casos.

La edificación podrá situarse sobre los linderos laterales y traseros resolviendo las situaciones existentes de luces y servidumbres.

Artículo 14.2.48. Usos Compatibles.

4. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar. Sin perjuicio de lo anterior, se posibilita también en la clase de vivienda en edificación plurifamiliar en las siguientes condiciones:

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

a. La parcela deberá tener una superficie superior a los 240 M2 y no ser segregable, por no cumplir las parcelas resultantes las condiciones de forma establecidas.
b. El número máximo de unidades de vivienda permitidas será como máximo el número entero resultante de dividir la superficie de la parcela por 120.

5. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales localizados en planta baja. También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido.
6. Se permitirá la división horizontal de la edificación en los siguientes supuestos:
   a. Cuando sea posible la implantación de edificación plurifamiliar, según el apartado 1 de este artículo.
   b. Cuando la edificación sea unifamiliar y se prevean usos no residenciales en la planta baja.

   En todo caso no se podrán revertir los usos no residenciales a residenciales, excepto para la ampliación de una o varias de las viviendas edificadas.
7. Se permitirá la localización de pequeñas construcciones con uso de almacén en los testeros de parcela siempre que no superen los 15 M2 de superficie ni 2,5 m de altura libre, se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.

Dentro del *"Título XIV Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo", "Capítulo II: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado" Subsección Quinta: Condiciones Particulares de la Zona COLECTIVA DE MANTENIMIENTO"*, el artículo siguiente:

Artículo 14.2.70. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación plurifamiliar.
2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales y de oficinas localizados en planta baja.

Dentro del *"Título XIV Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo", "Capítulo II: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado" Subsección Sexta: Condiciones Particulares de la Zona COLECTIVA EN MANZANA CERRADA"*, los artículos siguientes:

Artículo 14.2.84. Aparcamiento.

1. Deberá garantizarse una dotación de aparcamiento interior en la parcela obligatoria de, al menos, 1 plaza por cada 100 M2 construidos.
   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 14.2.86. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación plurifamiliar.
2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales localizados en planta baja. También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido. En este supuesto podrá autorizarse el uso industrial en forma de pequeño taller en la 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 y sean directamente accesibles desde viario público.
3. Se permitirá la localización de pequeñas construcciones con uso de almacén en los testeros de parcela siempre que no superen los 15 M2 de superficie ni 2,5 m de altura libre, se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

Artículo 14.2.96. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, no superando las siguientes alturas métricas medidas desde el punto medio de la rasante de fachada:
   a. Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 10m.
   b. Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 13m.
   c. Parcelas con altura máxima establecida de 5 plantas (PB+4): 16m.
2. Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos.
3. Por encima de la última planta sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el Artículo 11.24 de las presentes Normas.
4. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

Dentro del *"Título XIV Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo", "Capítulo II: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado" Subsección Séptima: Condiciones Particulares de la Zona COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO"*, el artículo siguiente:

Artículo 14.2.103. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación plurifamiliar.
2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales localizados en planta baja. También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido. En este supuesto podrá autorizarse el uso industrial en forma de pequeño taller en la 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 y sean directamente accesibles desde viario público.

Dentro del *Capítulo IV: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado, Sección 4ª Otras Condiciones del Suelo Urbanizable Ordenado*, el artículo siguiente:

Artículo 14.4.10. Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. Los propietarios o promotores de Suelo Urbanizable Sectorizado deberán abonar una carga al Ayuntamiento de La Rinconada en concepto de adquisición y ejecución de los sistemas generales, ejecución de los sistemas locales o para el desarrollo de otras actuaciones cuyos fines sean los propios de los legalmente establecidos para los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo de:
   a. 12.000 Euros por cada vivienda permitida en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.
   b. 90 Euros por cada metro cuadrado de techo para uso terciario exclusivo permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.
   c. 30 Euros por cada metro cuadrado de techo para uso industrial permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente. Esta contraprestación podrá ser sustituida por Convenio mediante la cesión de suelo bruto del Sector u otras cargas extraordinarias.
2. Las cargas anteriores tienen el carácter de gastos de urbanización según el apartado 1.j del artículo 113 de la LOUA.

Dentro del *Capítulo V: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado, Subsección Quinta: Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales*, el artículo siguiente:

Artículo 14.5.28. Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

1. Los propietarios o promotores de Suelo Urbanizable Sectorizado deberán abonar una carga al Ayuntamiento de La Rinconada en concepto de adquisición y ejecución de los sistemas generales, ejecución de los sistemas locales o para el desarrollo de otras actuaciones cuyos fines sean los propios de los legalmente establecidos para los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo de:
   a. 12.000 Euros por cada vivienda permitida en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.
   b. 90 Euros por cada metro cuadrado de techo para uso terciario exclusivo permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.
   c. 30 Euros por cada metro cuadrado de techo para uso industrial permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente. Esta contraprestación podrá ser sustituida por Convenio mediante la cesión de suelo bruto del Sector u otras cargas extraordinarias.
2. Las cargas anteriores tienen el carácter de gastos de urbanización según el apartado 1.j del artículo 113 de la LOUA.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA. Régimen de las Edificaciones, Instalaciones o Construcciones Fuera de Ordenación.

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación definitiva del presente Plan General que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

2. A los efectos de determinar el régimen jurídico de las construcciones o edificaciones e instalaciones fuera de ordenación y el tipo de obras autorizables se distinguen dos situaciones:
   a. Fuera de ordenación absoluta por resultar totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones privativas que el Plan General prevea su calificación como sistema público de viario, espacios libres o dotaciones. Sobre ellas se aplicarán las siguientes reglas:
      1ª) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
      2ª) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.
   b. Fuera de ordenación relativa por condiciones de uso. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones que estén destinadas a un uso no compatible en la zona en que se localice y cuyas características constructivas impidan su reutilización para cualquiera de los usos compatibles. Sobre ellas sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales.
   c. Fuera de ordenación relativa por condiciones de altura, edificabilidad u ocupación. Se consideran en esta situación aquellas edificaciones, que no debiendo pasar al dominio público y estando conformes con los usos compatibles señalados por el planeamiento, su altura, edificabilidad u ocupación excede de las previstas por el planeamiento. Sobre ellas podrán realizarse todos los tipos de obras de conservación, mantenimiento, consolidación o reforma que no impliquen aumento del parámetro objeto de la disconformidad o que den lugar a un exceso de la edificabilidad.

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

B) <u>Normas Urbanísticas Modificadas</u>.

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

Artículo 11.13. Superficie Edificada Total.

La suma de las superficies edificadas para cada planta comprendidas entre los límites exteriores del edificio.

No serán incluidos soportales, pasajes de acceso a espacios públicos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o cualquier tipo de cubrición móvil), los patios interiores de parcela descubiertos o cubiertos con las condiciones del Art. 11.34 epígrafe 3. En el caso de uso terciario-comercial, computarán al 50% las galerías y pasajes cubiertos (mall), por su homologación a calles peatonales, privadas o públicas, de acceso a los locales comerciales.

Igualmente, no computarán las construcciones auxiliares desmontables o el espacio bajo cubierta (siempre que éste carezca de posibilidades de uso o esté destinado a instalaciones del edificio o a trastero, salvo lo señalado en la Norma Particular correspondiente).

Tampoco serán computables las superficies bajo rasante correspondientes a sótanos o a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y área de maniobra, con un margen del 10% de exceso de superficie sobre la superficie obligatoria.

En edificios existentes, tampoco computarán a efectos de edificabilidad y ocupación aquellos elementos destinados al cumplimiento en materia de accesibilidad que deban ejecutarse en el exterior del edificio.

En el caso de aparcamientos en usos terciarios-comercial, se permitirá como máximo 20% de la superficie de dicha planta para otros usos, que no sea el residencial, (trasteros, almacenes, mantenimiento del automóvil), todo lo que se exceda computará a efectos de edificabilidad.

No computarán las plantas diáfanas, entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de 3,00 m. de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.

Las entreplantas sólo para usos terciario-comercial, no computarán si cumplen las siguientes condiciones:

a. La superficie máxima construida será el 40% del total de la superficie construida de planta baja.
b. Deberá formar unidad registral con el local ubicado en la planta inferior y no tendrá acceso directo desde el exterior, siendo el acceso común desde la planta inferior.
c. Deberá tener un retranqueo de 3,00 m. mínimo contado desde el plano considerado como fachada principal de la planta inferior del local al que se vincula.
d. Se autorizan en dicha entreplantas salidas de emergencia.
e. Su altura libre mínima será de 2,50 m. contados de suelo a techo terminado.

Todo lo que se exceda computará a efectos de edificabilidad. En el cómputo de la superficie edificada se incluyen al 100% los cuerpos volados cerrados por uno o más lados, salvo las terrazas, que se incluyen al 100% sólo en el caso de estar cerradas por más de un lado.

Los cuerpos edificados por encima de la altura máxima conforme al art. 11.24, no se incluyen en el cómputo de la superficie edificada.

Artículo 11.51. Uso Industrial.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que a continuación se expresan:
   a. Producción industrial en general.
   b. Almacenaje y comercio mayorista.
   c. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
   d. Producción artesanal, oficios artísticos, **actividades audiovisuales, nuevas tecnologías, investigación y desarrollo, así como con los usos compatibles contemplados en la zona de ordenanza correspondiente.**

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

2. Las condiciones que se señalan son aplicables a edificios de nueva planta y reestructuraciones. La normativa supramunicipal que se refiera a usos industriales o a protección del medio ambiente y emisión de agentes contaminantes será de aplicación en cualquier caso, incluso para las actividades existentes.
3. En los suelos urbanos y urbanizables que no estén calificados expresamente como industriales en el planeamiento general o de desarrollo, queda prohibida la nueva implantación de 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 7/2007, 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. En cualquier caso, la implantación de dichas actividades deberá estar permitida en la Zona de Ordenanza correspondiente.
4. Las edificaciones deberán estar convenientemente aisladas tanto visual como acústicamente, y muy especialmente cuando el uso característico del ámbito donde se enclave la industria sea otro distinto.
5. Las dimensiones mínimas de los locales destinados a producción serán de al menos 12 metros cúbicos por trabajador. Se dispondrán aseos independientes para cada sexo que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o 1000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje.
6. La dotación de aparcamiento será la establecida de forma general, a excepción de los talleres mecánicos, para los que será exigible una dotación de 1 plaza por cada 25 metros cuadrados de superficie útil. Del mismo modo, cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación deberá disponer de una zona exclusiva en el interior de la parcela destinada a carga y descarga de acuerdo con las necesidades de la actividad.
   En cualquier caso, no se permitirá la actividad de carga y descarga en zonas de uso característico residencial entre 22 y 8h, a excepción de furgonetas con capacidad inferior a 3.500 Kg y en el interior de un local cerrado.
7. El viario interior de las parcelas industriales cumplirá las mismas condiciones dimensionales establecidas en estas Normas para el viario público.
8. El Ayuntamiento, en función de la localización y la previsión de concentración de vehículos y personas, podrá exigir una mayor dotación de aparcamientos y espacios libres de uso público.
9. **Cuando la finalidad del uso industrial a implantar sea de las incluidas dentro de los recogidos en el apartado 1.d. del presente artículo, y la parcela esté ubicada en límite exterior del ámbito y a su vez sea lindante con un ámbito de uso residencial, se admite que coexistan sobre la misma parcela estancias vivideras, tales como cocina, cuarto de aseo, dormitorio y cuarto de estar-comedor, siempre que dichos espacios estén vinculados y comunicados con la actividad y sea para uso exclusivo del titular de la misma.**
   La superficie útil total de dichos espacios siempre será inferior a la superficie útil total de la instalación, y las condiciones superficiales mínimas y de salubridad de las piezas vivideras se ajustarán a las establecidas para el uso residencial por el presente Plan.

Artículo 11.52. Uso Terciario.

1. Se considera uso terciario aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público y a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otros. De este modo, se distingue entre:
   a. Hospedaje: alojamiento de personas. **Se entenderá incluido en este uso los *Apartamentos Turísticos clasificados dentro del grupo conjunto, cualquiera que sea su categoría y modalidad, conforme al Decreto 194 /2010, de 20 de Abril, de Establecimientos de Apartamentos Turísticos* (o por aquella normativa que lo sustituya).**

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

b. Comercio mayorista: el que tiene por finalidad la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas o a empresarios industriales o artesanos para su transformación. Las condiciones para la implantación de este uso se regulan en el artículo anterior, uso industrial. Comercio minorista: suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o prestación de servicios a particulares, en los términos establecidos en el artículo 3 de la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía.
Oficinas: actividades terciarias, con función principal la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente mediante la manipulación y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.
e. Salas de Reunión: servicio destinado a actividades de ocio y reunión, acompañadas a veces de espectáculos, tales como cafés-concierto, bingos, clubs nocturnos, discotecas, casinos, salas de juego, etc.

2. Las condiciones que se señalan son de aplicación en nueva edificación y en reestructuraciones.
3. El uso de hospedaje se regulará por las condiciones establecidas en su normativa específica.
4. **En los suelos que no estén calificados expresamente como terciarios en el planeamiento general o de desarrollo, se permite la implantación de *establecimientos de Apartamentos Turísticos clasificados dentro del grupo conjunto, cualquiera que sea su categoría y modalidad, conforme al Decreto 194 /2010, de 20 de Abril, de Establecimientos de Apartamentos Turísticos* (o por aquella normativa que lo sustituya) u otros usos que lo engloben; siempre y cuando la implantación de dichas actividades esté permitida en la Zona de Ordenanza correspondiente y bajo las condiciones que ésta establezca para dicho uso.**

Dentro del *"Título XIV Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo", "Capítulo II: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado" Subsección Primera: Condiciones Particulares de la Zona CASCO HISTÓRICO"*, el artículo siguiente:

Artículo 14.2.21. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar. Sin perjuicio de lo anterior, se posibilita también en la clase de vivienda en edificación plurifamiliar en las siguientes condiciones:
   a. La parcela deberá tener una superficie superior a los 200 M2 y no ser segregable, por no cumplir las parcelas resultantes las condiciones de forma establecidas.
   b. El número máximo de unidades de vivienda permitidas será como máximo el número entero resultante de dividir la superficie de la parcela por 90.
2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos **terciario-hospedaje (apartamentos turísticos) admitidos por el artículo 11.52.4, y** comerciales, **siempre que estén** localizados en planta baja. **En el caso en que la implantación de estos usos conlleve necesidades de mejora de infraestructuras, estas serán sufragadas por el promotor.**
   También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido.
3. Se permitirá la división horizontal de la edificación en los siguientes supuestos:
   a. Cuando sea posible la implantación de edificación plurifamiliar, según el apartado 1 de este artículo.
   b. Cuando la edificación sea unifamiliar y se prevean usos no residenciales en la planta baja.

En todo caso no se podrán revertir los usos no residenciales a residenciales, excepto para la ampliación de una o varias de las viviendas edificadas.

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

Dentro del *"Título XIV Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo", "Capítulo II: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado" Subsección Tercera: Condiciones Particulares de la Zona UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA"*, el artículo siguiente:

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

Artículo 14.2.40. Ocupación y Forma de los Edificios.

La ocupación máxima de la parcela será:

a. En Planta Baja del 100%, si el uso ~~mayoritario~~ fuera no residencial y del 80% si el uso ~~mayoritario~~ fuera residencial**, permitiéndose el 100% para el caso de garaje y/o trasteros vinculados a la vivienda, siempre y cuando no sean usos vivideros.**

b. En Planta Alta del 80% en todos los casos.

La edificación podrá situarse sobre los linderos laterales y traseros resolviendo las situaciones existentes de luces y servidumbres.

Artículo 14.2.48. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar. Sin perjuicio de lo anterior, se posibilita también en la clase de vivienda en edificación plurifamiliar en las siguientes condiciones:

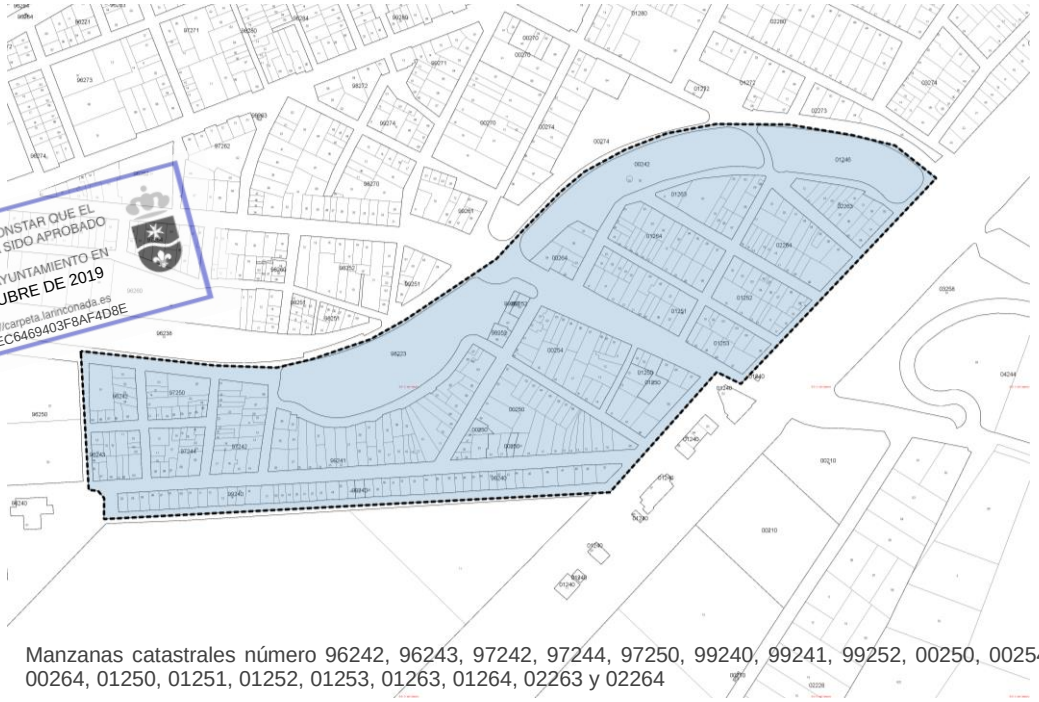
   a. La parcela deberá ~~tener una superficie superior a los 240 M2 y~~ no ser segregable, por no cumplir las parcelas resultantes las condiciones de forma establecidas.

   b. El número máximo de unidades de vivienda permitidas será como máximo el número entero de la resultante de dividir la superficie de la parcela por 120**, permitiéndose redondear al alza hasta 2, cuando el resultado sea igual o superior a 1,5.**

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales localizados en planta baja. También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido, y los usos **terciario-hospedaje (apartamentos turísticos) admitidos por el artículo 11.52.4, siempre que estén localizados en planta baja, para las parcelas ubicadas en el interior del área delimitada por: El Paseo bulevar Almonazar - Paseo de la Unión, C/ Valencia, C/ Azucareros (Traseras de C/ Los Carteros) y las vías ferroviarias:**

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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



Manzanas catastrales número 96242, 96243, 97242, 97244, 97250, 99240, 99241, 99252, 00250, 00254, 00264, 01250, 01251, 01252, 01253, 01263, 01264, 02263 y 02264

En el caso en que la implantación de estos usos conlleve necesidades de mejora de infraestructuras, estas serán sufragadas por el promotor.

3. Se permitirá la división horizontal de la edificación**, no vertical ni tumbada,** en los siguientes supuestos:
   a. Cuando sea posible la implantación de edificación plurifamiliar, según el apartado 1 de este artículo.
   b. Cuando la edificación sea unifamiliar y se prevean usos no residenciales en la planta baja.

   En todo caso no se podrán revertir los usos no residenciales a residenciales, excepto para la ampliación de una o varias de las viviendas edificadas.
4. Se permitirá la localización de pequeñas construcciones con uso de almacén en los testeros de parcela siempre que no superen los 15 M2 de superficie ni 2,5 m de altura libre, se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.

Dentro de la *Subsección Quinta: Condiciones Particulares de la Zona COLECTIVA DE MANTENIMIENTO*, el artículo siguiente:

Artículo 14.2.70. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación plurifamiliar.
2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos **terciario-hospedaje (apartamentos turísticos) admitidos por el artículo 11.52.4, y** comerciales, **siempre que estén** localizados en planta baja. **En el caso en que la implantación de estos usos conlleve necesidades de mejora de infraestructuras, estas serán sufragadas por el promotor.**

Dentro de la *Subsección Sexta: Condiciones Particulares de la Zona COLECTIVA EN MANZANA CERRADA*, los artículos siguientes:

Artículo 14.2.84. Aparcamiento.

1. Deberá garantizarse una dotación de aparcamiento interior en la parcela obligatoria de, al menos, 1 plaza por cada 100 M2 construidos**, excepto en casos justificados por dificultades físicas, barreras arquitectónicas o limitaciones de la vía pública**.
   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.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

Artículo 14.2.86. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación plurifamiliar. **Se permitirá una sola vivienda en aquellas parcelas donde el resultado de aplicar la densidad máxima de viviendas sea inferior a 1.**
2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos **terciario-hospedaje (apartamentos turísticos) admitidos por el artículo 11.52.4, y** comerciales, **siempre que estén** localizados en planta baja**, y en edificio exclusivo para aquellos que hubiesen obtenido licencia urbanística para uso terciario-hospedaje con un planeamiento anterior**. **En el caso en que la implantación de estos usos conlleve necesidades de mejora de infraestructuras, estas serán sufragadas por el promotor.**
   También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido. En este supuesto podrá autorizarse el uso industrial en forma de pequeño taller en la 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 y sean directamente accesibles desde viario público.
3. Se permitirá la localización de pequeñas construcciones con uso de almacén en los testeros de parcela siempre que no superen los 15 M2 de superficie ni 2,5 m de altura libre, se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.

Artículo 14.2.96. Altura de la Edificación.

5. El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, no superando las siguientes alturas métricas medidas desde el punto medio de la rasante de fachada:
   a. Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 10m.
   b. Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 13m.
   c. Parcelas con altura máxima establecida de 5 plantas (PB+4): 16m.

   Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el párrafo anterior, siempre que no queden medianeras vistas de más de una planta, exceptuando las intervenciones en edificaciones existentes.
   En estos casos se dispondrán de los elementos necesarios de forma que la altura de coronación sea coincidente con las colindantes y no se queden las medianeras vistas desde la vía pública.
6. Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos.
7. Por encima de la última planta sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el Artículo 11.24 de las presentes Normas.
8. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

Dentro de la *Subsección Séptima: Condiciones Particulares de la Zona COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO*, el artículo siguiente:

Artículo 14.2.103. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación plurifamiliar.
2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles **los usos terciario-hospedaje (apartamentos turísticos) admitidos por el artículo 11.52.4, en edificio exclusivo o en planta baja, y** los usos comerciales, localizados en planta baja. **En el caso en que la implantación de estos usos conlleve necesidades de mejora de infraestructuras, estas serán sufragadas por el promotor.**
   También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido. En este supuesto podrá autorizarse el uso industrial en forma de pequeño taller en la 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 y sean directamente accesibles desde viario público.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es/
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

Dentro del *Capítulo IV: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado, Sección 4ª Otras Condiciones del Suelo Urbanizable Ordenado*, el artículo siguiente:

Artículo 14.4.10. Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. Los propietarios o promotores de Suelo Urbanizable Sectorizado deberán abonar una carga al Ayuntamiento de La Rinconada en concepto de adquisición y ejecución de los sistemas generales, ejecución de los sistemas locales o para el desarrollo de otras actuaciones cuyos fines sean los propios de los legalmente establecidos para los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo de:
    a. 12.000 Euros por cada vivienda **que se desarrolle de las permitidas** en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.
    b. 90 Euros por cada metro cuadrado de techo para uso terciario exclusivo permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.
    c. 30 Euros por cada metro cuadrado de techo para uso industrial permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente. Esta contraprestación podrá ser sustituida por Convenio mediante la cesión de suelo bruto del Sector u otras cargas extraordinarias.
2. **Estas cargas podrán abonarse en especie mediante Convenio que regule la cesión de suelo urbanizado libre de cargas para incorporarse al patrimonio municipal de suelo, así como compensarse con la propia ejecución de sistemas generales u otras infraestructuras de interés general que tengan similares características a los sistemas generales.**
3. Las cargas anteriores tienen el carácter de gastos de urbanización según el apartado 1.j del artículo 113 de la LOUA.

Dentro del *Capítulo V: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado, Subsección Quinta: Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales*, el artículo siguiente:

Artículo 14.5.28. Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. Los propietarios o promotores de Suelo Urbanizable Sectorizado deberán abonar una carga al Ayuntamiento de La Rinconada en concepto de adquisición y ejecución de los sistemas generales, ejecución de los sistemas locales o para el desarrollo de otras actuaciones cuyos fines sean los propios de los legalmente establecidos para los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo de:
    a. 12.000 Euros por cada vivienda **que se desarrolle de las permitidas** en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.
    b. 90 Euros por cada metro cuadrado de techo para uso terciario exclusivo permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.
    c. 30 Euros por cada metro cuadrado de techo para uso industrial permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente. Esta contraprestación podrá ser sustituida por Convenio mediante la cesión de suelo bruto del Sector u otras cargas extraordinarias.
4. **Estas cargas podrán abonarse en especie mediante Convenio que regule la cesión de suelo urbanizado libre de cargas para incorporarse al patrimonio municipal de suelo, así como compensarse con la propia ejecución de sistemas generales u otras infraestructuras de interés general que tengan similares características a los sistemas generales.**
5. Las cargas anteriores tienen el carácter de gastos de urbanización según el apartado 1.j del artículo 113 de la LOUA.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D24698285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA. Régimen de las Edificaciones, Instalaciones o Construcciones Fuera de Ordenación.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación definitiva del presente Plan General que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación **o en situación de "fuera de ordenanzas"**.

2. A los efectos de determinar el régimen jurídico de las construcciones o edificaciones e instalaciones fuera de ordenación y el tipo de obras autorizables se distinguen dos situaciones:

d. Fuera de ordenación absoluta por resultar totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones privativas que el Plan General prevea su calificación como sistema público de viario, espacios libres o dotaciones. Sobre ellas se aplicarán las siguientes reglas:

1ª) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

e. Fuera de ordenación relativa por condiciones de uso. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones que estén destinadas a un uso no compatible en la zona en que se localice y cuyas características constructivas impidan su reutilización para cualquiera de los usos compatibles. Sobre ellas sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales.

~~**c.** Fuera de ordenación relativa por condiciones de altura, edificabilidad u ocupación.~~

3. Situación de "fuera de ordenanzas". Se consideran en esta situación aquellas edificaciones **ubicadas en suelo urbano consolidado**, **que habiendo sido construidas con licencia al amparo de un planeamiento anterior**, y que no debiendo pasar al dominio público y estando conformes con los usos compatibles señalados por el **presente** planeamiento, **por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo,** su altura, edificabilidad u ocupación excede de las previstas por el planeamiento. Sobre ellas podrán realizarse todos los tipos de obras de conservación, mantenimiento, consolidación o reforma que no impliquen aumento del parámetro objeto de la disconformidad o que den lugar a un exceso de la edificabilidad, **así como aquellas destinadas a la adaptación del edificio a la normativa sectorial vigente.**

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D18980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

III. PLANOS

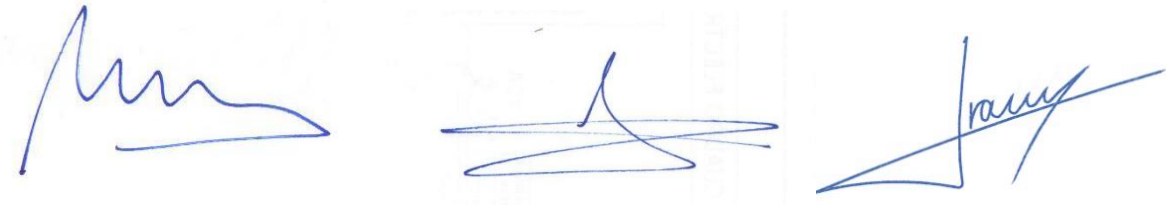
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE en la Sede Electrónica
Comprobación de autenticidad
www.larinconada.es

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

La presente Modificación solo afecta a parte del articulado de las Normas Urbanísticas, sin afectar ni modificar la planimetría existente. Por lo tanto, los planos del Plan General de Ordenación Urbanística quedan inalterados y vigentes.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO **INICIALMENTE** POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DE 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

La Rinconada, octubre de 2019
El Equipo Redactor,



Manuel López Sánchez
Arquitecto

José Carlos Oliva Gómez
Arquitecto

Jorge R. Ramos Hernández
Arquitecto

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION EL DIA 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

MLOPEZ ARQUITECTOS
arquitectura y urbanismo

JUSTIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DE LA MODIFICACIÓN nº 23 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA (SEVILLA)

INICIATIVA:
MLOPEZ ARQUITECTOS, S.L.P.

EQUIPO REDACTOR:
D. MANUEL LÓPEZ SÁNCHEZ
Arquitecto Colegiado COAS nº 4754
D. JOSÉ CARLOS OLIVA GÓMEZ
Arquitecto Colegiado COAS nº 5278
D. JORGE R. RAMOS HERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAS nº 5831

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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

MEMORIA JUSTIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

1. Objeto del documento

Se redacta la presente separata a la Modificación nº 23 del PGOU de La Rinconada, con el objeto de obtener por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) informe relativo a la citada modificación, conforme al artículo 29 del Decreto 548/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

1.2 Normativa de Aplicación

Es de aplicación, para la implantación de la actividad, las siguientes normas:

a. Ley 48/1960, de 21 de Julio, sobre Navegación Aérea.
b. Ley 21/2003, de 7 de Julio, de Seguridad Aérea.
c. Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
d. Decreto 584/1972, de 24 de Febrero, de Servidumbres Aeronáuticas. (Modificado por Decreto 2490/74 y R.D.1541/2003).
e. Real Decreto 764/2017 de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.
f. RD 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
g. Plan Director del Aeropuerto de Sevilla aprobado el 23 de Julio de 2001 por Orden del Ministerio de Fomento.

2. Iniciativa y redacción del documento

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

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

3. Ámbito de actuación

Al tratarse de una modificación del PGOU de La Rinconada, el ámbito de actuación es la totalidad del término municipal de La Rinconada.

4. Afección a las Servidumbres aeronáuticas de la modificación

Conforme al artículo 29 del Decreto 548/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, en su apartado 2, los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planeamiento se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

La modificación del PGOU que se propone sólo afecta a parte del articulado de las Normas Urbanísticas, concretamente se modifican los artículos 11.18, 11.51 y 11.52 del "Título XI. Condiciones Generales de Edificación y Usos"; los artículos 14.2.21, 14.2.40, 14.2.48, 14.2.70, 14.2.84, 14.2.86, 14.2.96, 14.2.103 del "Título XIV Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo"; el artículo 14.4.10 del "Capítulo VII. La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado", el artículo 14.5.28 del "Capítulo VIII. La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado" y la Disposición Transitoria Primera.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D6E

El fin de la modificación son varias:

- Por un lado, adecuar la normativa vigente de las condiciones generales de uso y de ordenación de algunas clases de suelos, y en particular, el de las zona CASCO HISTÓRICO, UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA, COLECTIVA EN MANZANA CERRADA y COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO, 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 terciarias en planta baja de edificios de uso residencial, concretamente Apartamentos Turísticos, en aquellos casos en los que así este recogido en el PGOU, así como la implantación de espacios no vivideros ocupando el 100% de la planta baja en dichos edificios.

- Flexibilizar las condiciones en las que se posibilita la edificación plurifamiliar en las zonas calificadas como Unifamiliar Manzana Cerrada.

- Establecer la posibilidad de la sustitución o compensación del pago en metálico de *Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo* establecidas por el PGOU para los Suelos Urbanizables Sectorizados, mediante Convenio Urbanístico, por otros medios que garanticen el desarrollo o la finalidad para los que se establecen las citadas contraprestaciones.

- Facilitar la adecuación en materia de accesibilidad de edificios existentes, así como al matizar la situación en la que se quedan las construcciones edificadas con licencia al amparo de un planeamiento anterior.

- Controlar la imagen de ciudad potenciando la implantación de actividades más compatibles y vinculadas con el uso residencial, en parcelas de uso industrial que lindan con un ámbito de suelo residencial, así como controlar las diferencias de alturas de las edificaciones en una misma calle.

Como se puede observar, ninguna de las modificaciones propuestas modifica los Sistemas Generales Aeroportuarios, ni los usos admisibles en las zonas de servidumbres aeroportuarias, manteniéndose las afecciones actuales respecto a la Zona de Servicio Aeroportuaria.

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

NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

De igual modo, las modificaciones propuestas tampoco modifican los ámbitos afectados por las huellas de ruido, ni los usos permitidos en dichos ámbitos, manteniéndose las afecciones acústicas actuales del PGOU.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESIÓN DEL DÍA 21 DE OCTUBRE DE 2019
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es
CSV:41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

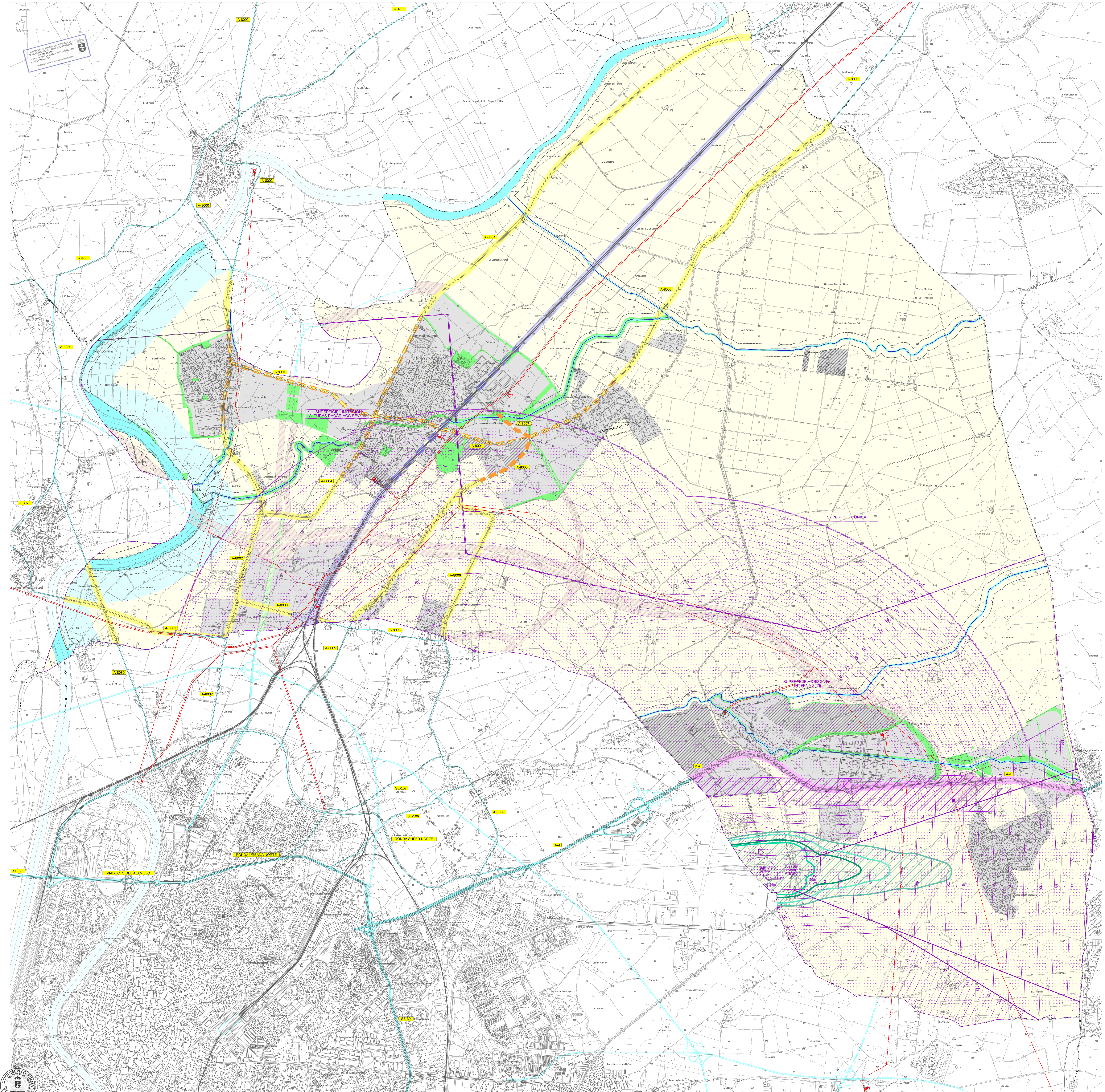
Por último, ninguna de las modificaciones propuestas en el articulado afectan las alturas máximas de las edificaciones permitidas actualmente en el PGOU, ni se modifican los artículos referentes a las limitaciones de las edificaciones y/o elementos que se encuentren dentro de las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas, manteniéndose por tanto las afecciones actuales respecto a la citada servidumbre.

La Rinconada, octubre de 2019
El Equipo Redactor,

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

HASH DEL CERTIFICADO: A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E

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



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN LA SESION DEL DIA:
Sede Electrónica: https://carpeta.larinconada.es

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede electrónica

TERMINO MUNICIPAL

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SUELO URBANO, SUELO URBANIZABLE CLASIFICADO POR EL PGOU DE 2000, O SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA APROBADA

SUELOS DE NUEVA CLASIFICACIÓN SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA RESPECTO AL PGOU 2007

ESPACIOS LIBRES

AFECCIONES TERRITORIALES

MEDIO NATURAL

DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

CAUCES Y RIBERAS
- RIO GUADALQUIVIR
- ARROYO LAS PAVAS
- ARROYO ALMONAZAR
- ARROYO MIRAFLORES
- ARROYO ESPARTALES

LIMITE DE LA ZONA DE POLICÍA DE LOS CAUCES PÚBLICOS (100 metros)

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL (500 metros)

DESLINDE DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

LIMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (100 metros)

INFRAESTRUCTURAS

CARRETERAS

RED INTERÉS GENERAL DEL ESTADO (Zona Limite de Edificación) - A-4
* LIMITACIONES A LA PROPIEDAD EN AUTOVIAS SEGÚN LEY 25/88, DE CARRETERAS:
- ZONA DE SERVIDUMBRE : 25 metros
- ZONA DE AFECCIÓN : 100 metros
- LINEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN : 50 metros

RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS. RED BÁSICA (Zona de No Edificación) - AUTOVÍA ACCESO NORTE
* LIMITACIONES A LA PROPIEDAD EN VÍAS DE GRAN CAPACIDAD SEGÚN LEY 8/2001, DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA :
- ZONA DE SERVIDUMBRE : 25 metros
- ZONA DE AFECCIÓN : 100 metros
- ZONA DE NO EDIFICACIÓN : 100 metros

RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS. RED INTERCOMARCAL (Zona de No Edificación) - A-8000 - A-8001 - A-8002 - A-8003 - A-8004 - A-8005 - A-8006 - A-8007 - A-8080 - A-8081
* LIMITACIONES A LA PROPIEDAD EN VÍAS CONVENCIONALES SEGÚN LEY 8/2001, DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA :
- ZONA DE SERVIDUMBRE : 8 metros
- ZONA DE AFECCIÓN : 50 metros
- ZONA DE NO EDIFICACIÓN : 50 metros

RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS. TRAMOS URBANOS
- SEGÚN ARTÍCULO 56.6 DE LA LEY 8/2001 DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA, EN LOS TRAMOS URBANOS, LAS ALINEACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DETERMINARÁN LA EXTENSIÓN DE LA ZONA DE NO EDIFICACIÓN

ÁREAS DE CAUTELA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS
- INFRAESTRUCTURAS VIARIAS ESTATALES - SE-40
- INFRAESTRUCTURAS VIARIAS AUTONOMICAS - ACCESO NORTE
- SISTEMAS GENERALES VIARIOS - SGV-01 - SGV-02 - SGV-03 - SGV-05 - SGV-07 - SGV-08 - SGV-09 - SGV-10 - SGV-11

FERROCARRILES

RED FERROVIARIA DE INTERÉS GENERAL (Zona Limite de Edificación) - LAV MADRID-SEVILLA - LC MADRID-SEVILLA - LC MADRID-HUELVA
* LIMITACIONES A LA PROPIEDAD SEGÚN LEY 39/2003 DEL SECTOR FERROVIARIO :
- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO : 8 metros
- ZONA DE PROTECCIÓN : 70 metros
- LINEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN : 50 metros

RED FERROVIARIA DE INTERÉS GENERAL. TRAMOS URBANOS (Zona Limite de Edificación)
* LIMITACIONES A LA PROPIEDAD SEGÚN ORDEN FOM/2230/2005 :
- LINEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN : 20 metros

ÁREAS DE CAUTELA DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS - LAV MADRID-HUELVA

AEROPUERTOS

ZONA DE SERVICIO DEL AEROPUERTO DE SAN PABLO
* DELIMITADA POR EL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE SEVILLA APROBADO EL 23 DE JULIO DE 2001 POR ORDEN DEL MINISTERIO DE FOMENTO

ÁREA DE CAUTELA AEROPORTUARIA

AFECCIONES ACÚSTICAS

Leq noche
- 50 dB(A) (actual)
- 50 dB(A) (D.P)

Leq día
- 60 dB(A) (actual)
- 60 dB(A) (D.P)

ENVOLVENTE DE AFECCION POR RUIDO

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

SUPERFICIE DE LIMITACION DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

230 COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES

ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS

ELÉCTRICAS

TENDIDO AÉREO ALTA TENSIÓN U>50Kv.
* ZONA DE PROTECCIÓN SEGÚN DECRETO 3151/1968 POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LINEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN
- PUNTOS ACCESIBLES A LAS PERSONAS : 3,3 + U/100, con un minimo de 5 metros
- PUNTOS NO ACCESIBLES A LAS PERSONAS : 3,3 + U/150, con un minimo de 4 metros

SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA EXISTENTE

SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA PREVISTA

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE LA RINCONADA PARA SU ADAPTACIÓN AL POTAUS

AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

APROBACIÓN PROVISIONAL

AFECCIONES TERRITORIALES

ORDENACIÓN MUNICIPAL

OM-4

Escala: 1:20.000 Septiembre 2.014

0 200 1.000

HASH DEL CERTIFICADO: A99D8010B980D2469B285F91D086BE5457CFAD1
FECHA DE FIRMA: 24/10/2019
PUESTO DE TRABAJO: Secretario
NOMBRE: Moisés Roncero Vilarrubí
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2EEC6469403F8AF4D8E