

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 9 de mayo de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se dispone la publicación del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 8 de febrero de 2018, por la que se aprueba definitivamente la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística para su adaptación al POTAUS del municipio de La Rinconada (Sevilla), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 8 de febrero de 2018, por la que se aprueba definitivamente la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística para su adaptación al POTAUS del municipio de La Rinconada (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 14 de febrero de 2018, y con el número de registro 7419, se ha procedido a la inscripción, como anotación accesoria, y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de La Rinconada.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 8 de febrero de 2018, por la que se aprueba definitivamente la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística para su adaptación al POTAUS del municipio de La Rinconada (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Vista la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Rinconada (Sevilla) para su adaptación al POTAUS, con aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 26 de junio de 2017, y 24 de noviembre de 2017 por el que se acuerda la aprobación de documento complementario al Documento de Levantamiento de Suspensión, así como el expediente administrativo tramitado al efecto, resultan los siguientes

A N T E C E D E N T E S

Primero. El planeamiento general vigente en el municipio de La Rinconada es el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 20/04/2007, con documentación complementaria aprobada por el mismo órgano colegiado en su sesión de fecha 29/06/2007, publicado en BOJA núm. 148, de 27/07/2007 (en adelante PGOU vigente). El Pleno del Ayuntamiento aprobó un Texto Refundido con fecha 17/09/2007, publicándose en BOJA núm. 46, de 6 de marzo de 2008.

Dicho PGOU vigente ha tenido una serie de Modificaciones hasta la fecha y ha sido desarrollado mediante la aprobación de distintos Planes de Sectorización, Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

Segundo. La Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Rinconada (Sevilla) para su adaptación al POTAUS, fue ya sometida a la consideración de la CTOTU que, en su sesión de fecha 02/03/2017, acordó:

“Primero. Aprobación definitiva.

Aprobar definitivamente de manera parcial la Revisión Parcial del PGOU de La Rinconada para su adaptación al POTAUS, de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, suspendiendo la aprobación de la parte restante del documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno. En este punto primero se distinguen los siguientes subapartados:

1. [...]

2. La suspensión de las siguientes determinaciones de los ámbitos del Plan y artículos de las Normas Urbanísticas:

- La ‘Nueva Disposición Adicional relativa a los efectos del artículo 4 del Decreto 2/2012, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía’. La incorporación al planeamiento urbanístico del ámbito ‘Los Serafines’ (UE/UR-11), se deberá producir conforme a los procedimientos regulados en el Decreto 2/2012. Por otro lado el citado ámbito incumple el artículo 10.1.A)b) de la LOUA.

- En cuanto al ámbito ‘Los Labrados’ se suspenden todas las determinaciones y su área de reparto ‘AR-SUS/LB’ salvo la clasificación de suelo, dado que incumple los artículos 10.1.A)b), 10.1.A)g) y 60.c de la LOUA.

- Las fichas urbanísticas de los ámbitos SUS/LB-1, SUS/LB-2 y UE/UR-11, del ámbito ‘Los Labrados’.

- Deben completarse en base a las determinaciones y parámetros del artículo 10 de la LOUA según su carácter (estructural, pormenorizado preceptivo o potestativo). Así, deberá constatarse en cada ficha la reserva para vivienda protegida o la exención y fórmula de compensación, edificabilidad global y densidad residencial, reserva para dotaciones, etc.

- Debe citarse en cada ficha que habrá de darse cumplimiento a las determinaciones y estándares establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

- Debe recogerse en cada ficha los Sistemas Generales adscritos a cada ámbito.

- La Ficha Urbanística de Suelo Urbanizable Ordenado ‘SUO-API-UUI-SUNS-1’, debiendo recoger el porcentaje de reserva de vivienda protegida que absorbe de los ámbitos ‘Los Labrados’ y ‘Los Serafines’.

Segundo. [...]

Tercero. Documento de cumplimiento de la presente resolución.

[...]

Respecto de las determinaciones suspendidas del Plan del subapartado b) del punto anterior, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento que levante total o parcialmente dichas suspensiones, solicitar los informes de verificación de las Administraciones sectoriales correspondientes y, en su caso, someterlo a información pública. Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento deberá aportar el documento, y solicitar su aprobación definitiva a la CTOTU de conformidad con los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014.”

Tercero. El objeto del presente informe es comprobar que se ha procedido a la subsanación de las deficiencias expuestas en el apartado Primero, 2., de Aprobación Definitiva de manera parcial de la Revisión Parcial del PGOU de La Rinconada, de conformidad con lo especificado por el artículo 33.2.c) de la LOUA, para poder proceder

a la elevación del documento para su valoración por la CTOTU y posterior levantamiento de suspensión.

Cuarto. El documento redacta y aporta el “Inventario de Asentamientos Urbanísticos en Suelo No Urbanizable”. Identificando un único Asentamiento Urbanístico en SNU, “Los Serafines”, al este del núcleo urbano de San José de La Rinconada, para el que se propone su incorporación al proceso urbanizador como Suelo Urbano No Consolidado.

En aras al establecimiento de las determinaciones de planeamiento de las Fichas Urbanísticas en los ámbitos ARI UE/UR-11 Los Serafines, SUS/LB-1, SUS/LB-2 y SUS/LB-3, se realiza una justificación y cálculo de la compensación de la edificabilidad con destino a vivienda protegida en dichos ámbitos, así como justifica la segunda excepción prevista en el artículo 60.c) de la LOUA en relación a los aprovechamientos medios de los ámbitos y el resto de las áreas de reparto. Por otro lado, se incorporan los sistemas generales incluidos en el área de reparto AR-SUS/LB, y que son “Ampliación “SGEL-4” y “SGEQ-2”.

Quinto. Previos otros trámites que obran en el expediente administrativo, con fecha de entrada en la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el 29/09/2017, el Ayuntamiento de La Rinconada presenta “Documento de Levantamiento de Suspensiones” así como “Inventario de Asentamientos Urbanísticos en Suelo No Urbanizable” incorporando este último a la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Rinconada para su adaptación al POTAUS. Sendos documentos urbanísticos fueron aprobados provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 26/06/2017, según Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 12/07/2017. Asimismo, se remite Certificados del Secretario del Ayuntamiento haciendo constar la inexistencia de reclamación alguna durante el período de información pública de ambos documentos.

Posteriormente y al estudio de la documentación remitida, con fecha 25/10/2017 el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio remite oficio comunicando al Ayuntamiento las deficiencias detectadas en los citados documentos, así como la necesidad de su previa subsanación para ser sometidos a la consideración de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, quedando, mientras tanto, interrumpido el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

Con fecha de entrada en la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el 11/12/2017, el Ayuntamiento presenta la documentación requerida y nuevos Certificados del Secretario del Ayuntamiento de fecha 27/11/2017 sobre los acuerdos del Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 24/11/2017. En los que, de una parte, se aprueba un Documento Complementario al “Documento de Levantamiento de Suspensiones”, unido al expediente de Revisión Parcial del PGOU de La Rinconada para su adaptación al POTAUS, expresando el carácter no sustancial al no afectar a determinaciones de ordenación estructural; asimismo, se acuerda subsanar el acuerdo plenario adoptado el 26/06/2017, relativo a la aprobación provisional del documento de aprobación del Inventario de Asentamientos Urbanísticos en Suelo No Urbanizable, en el sentido de que “no consta en el citado acuerdo de que no se alteran intereses públicos tutelados por los órganos o entidades administrativas que emitieron informes, por lo que no es preceptiva la repetición de solicitud de nuevos informes sectoriales, de conformidad con el artículo 32.1 regla tercera segundo párrafo de la LOUA”.

Tras la última documentación aportada por el Ayuntamiento de La Rinconada el día 11/12/2017, el Servicio de Urbanismo, considera el expediente completo.

Sexto. En cuanto a la tramitación administrativa en fase municipal, ha seguido el procedimiento regulado en los artículos 32.1 regla 3.º y 4.º, así como el en el artículo 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Séptimo. Con fecha 02/02/2018, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, emite Informe Técnico concluyendo lo siguiente: "el documento cumple, en líneas generales las condiciones establecidas en el Acuerdo de la CTOTU de fecha 02/03/2017, pudiéndose proceder al Levantamiento de Suspensión de la "Revisión Parcial del PGOU de La Rinconada para su adaptación al POTAUS".

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. El objeto del presente proyecto afecta a determinaciones propias de la ordenación estructural como establece el artículo 10.1.A) de la LOUA.

Tercero. De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 12/2017, de 8 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Sevilla es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Cuarto. La tramitación seguida por el Ayuntamiento para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por los arts. 19, 32, 36.2 y 39 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía."

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud de lo establecido por el art. 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 17.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como por el artículo 9.4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente 'la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Rinconada (Sevilla) para su adaptación al POTAUS, con aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 26 de junio de 2017, y 24

de noviembre de 2017 por el que se acuerda la aprobación de documento complementario al Documento de Levantamiento de Suspensión', de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

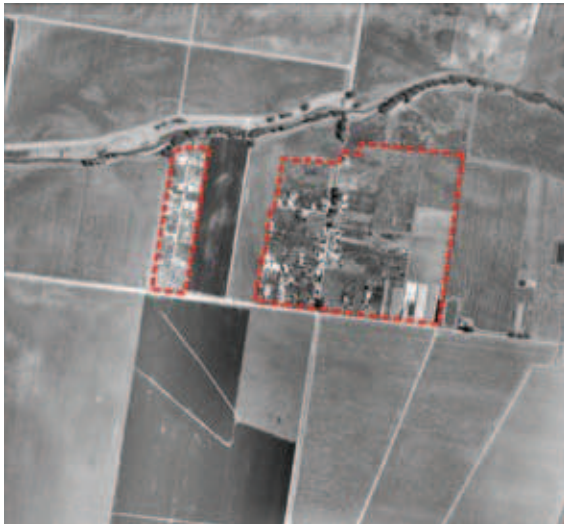
2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

3.º Notificar a los interesados y publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, (BOJA), de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero. Asimismo, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible, tras su publicación, en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA (www.juntadeandalucia.es/medioambiente).»

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

Nombre: Los Serafines. Código: UE/UR-11



Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de Suelo: Urbano No Consolidado

Superficie bruta (m²): 210.960

Vivienda Protegida:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0

En aplicación del artículo 10.1.A.b) de la LOUA, y debido a lo inadecuado de los suelos para la construcción de viviendas protegidas, se exime a la unidad de su reserva,

pasando la cesión de aprovechamiento prevista en el artículo 51.1.C.e) de la misma Ley del 10% al 13,345%

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado preceptivo.

Área de Intervención: --

Uso global: Residencial

Superficie edificable total m²: 21.096

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 21.096

Aprovechamiento Medio: 0,1000

Área de Reparto: AR-UE/UR-11

Coficiente de sector: 1

Vivienda:

Viviendas no sometidas a régimen de protección: 118

Total número de viviendas: 118

Uso e intensidad

USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m ²)
URU-UNIFAMILIAR EXENTA	21.096

Dotaciones.

Espacios Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m ² de suelo)
21.096	1.500	

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior

Iniciativa de Planeamiento: Privada

Programación:

Sexenio: 1

Prioridad

Ámbito:

El ámbito excluye el cauce y zona de servidumbre del arroyo Almonazar

Objetivos:

Posibilitar la regulación y dotar de servicios urbanísticos a las urbanizaciones de Los Serafines.

Directrices para la ordenación del área:

En relación con el viario:

Las edificaciones deberán retranquearse eje del camino de Alcalá del Río a Carmona un mínimo de 15 metros.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. En todo caso deberá cumplirse el artículo 17 de la LOUA.

2. Se procurará que los espacios libres y las dotaciones estén localizados conjuntamente.

En relación con los usos:

1. No se permitirán tipologías plurifamiliares.

2. Se prohíbe la implantación de instalaciones agropecuarias a una distancia menor de 500 metros desde el perímetro del ámbito.

3. En el caso de que algunos suelos resulten inundables para el período de retorno de 500 años, deberán calificarse como Espacios Libres Públicos.

Obras exteriores adscritas al área:

Todas las obras exteriores para la dotación de los servicios urbanísticos deberán ser incluidas como cargas de urbanización, incluyendo las de abastecimiento de agua, depuración de aguas usadas y abastecimiento de energía eléctrica.

Observaciones:

1. La actuación deberá dotarse de una EDAR autónoma, localizada fuera del cauce y de la zona de servidumbre. El PERI que ordene la actuación establecerá las condiciones a cumplir por la Estación Depuradora.

2. Deberá constituirse una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.

Medidas correctoras:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con el viario.

2. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas próximas a las zonas verdes.

3. Las nuevas edificaciones se retranquearán de las vías de comunicación.

4. Se deberá completar el Estudio Hidráulico-Hidrológico realizado, de conformidad con lo establecido por los Organismos responsables.

5. Establecer un programa de regeneración de la ribera.

Además serán de aplicación las medidas protectoras y correctoras establecidas con carácter general.

Nombre: Los Labrados Oeste. Código: SUS/LB-1



Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de Suelo: Urbanizable Sectorizado

Uso global: Residencial

Ordenación:

Superficie bruta: 41.497

Superficie edificable total m²t: 5.876

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 8.594

Aprovechamiento Medio: 0,2071

Aprovechamiento Sujetivo: 7.734,4

Aprovechamiento Excedente: 0

Área de Reparto: AR-SUS/LB

Coefficiente de Sector: 1,25

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0

Viviendas no sometidas a régimen de protección: 27

Total número de viviendas: 27

En aplicación del artículo 10.1.A.b) de la LOUA, y debido a lo inadecuado de los suelos para la construcción de viviendas protegidas, se compensan las 8,1 viviendas y 1.762,8 m² de edificabilidad protegida en el SUO-API-UUI-1, Pago de Enmedio.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado preceptivo.

Área de Intervención: --

Uso e intensidad:

USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m ² t)
USR-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	5.876

Dotaciones:

Espacios Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m ² de suelo)
4.150	700	

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento: Plan Parcial

Iniciativa de Planeamiento: Privada

Programación:

Sexenio: 1

Prioridad: Media

Ámbito:

El Sector excluye el dominio público viario.

Objetivos:

Ordenación y regularización de las parcelaciones de Los Labrados.

Directrices para la ordenación del área:

En relación con el viario:

1. La ordenación deberá prever una vía de servicio paralela la A-8001.
2. Al tratarse de una actuación de regularización, se autorizan dimensiones mínimas del viario inferiores a las establecidas con carácter general.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. En todo caso deberá cumplirse el artículo 17 de la LOUA.
2. Los espacios libres podrán localizarse bajo la línea aérea existente respetando la servidumbre de la misma.

En relación con los usos:

No se permiten tipologías plurifamiliares.

Obras exteriores adscritas al área:

Todas las obras exteriores para la dotación de los servicios urbanísticos propios del Sector, deberán ser incluidas como cargas de urbanización.

Observaciones:

1. En atención a la baja edificabilidad y densidad del Sector, se autoriza excepcionalmente el mantenimiento o traslado de las líneas eléctricas aéreas existentes, siempre que queden sobre espacios libres o viario y se cumplan las servidumbres establecidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión.

2. La carga económica establecida en el artículo 14.5.28 de las NNUU, se entiende sustituida por la cesión del suelo de los Sistemas Generales, en el ámbito del Área de Reparto en el que se incluye.

Medidas correctoras:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la carretera.
 2. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas menos expuestas al ruido y próximas a las zonas verdes.
 3. Las nuevas edificaciones se retranquearán de las vías de comunicación.
 4. Deberá realizar Estudio Acústico conforme al R.D. 1367/2007 y al Decreto 6/2012, que formará parte del instrumento urbanístico que desarrolle el ámbito.
- Además serán de aplicación las medidas protectoras y correctoras establecidas con carácter general.

Nombre: Los Labrados Centro. Código: SUS/LB-2



Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de Suelo: Urbanizable Sectorizado

Uso global: Residencial

Ordenación:

Superficie bruta: 94.343

Superficie edificable total m²t: 20.000

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 23.400

Aprovechamiento Medio: 0,2071

Aprovechamiento Sujetivo: 17.584,1

Aprovechamiento Excedente: 3.475,9

Área de Reparto: AR-SUS/LB

Coficiente de Sector: 1

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0

Viviendas no sometidas a régimen de protección: 104

Total número de viviendas: 104

En aplicación del artículo 10.1.A.b) de la LOUA, y debido a lo inadecuado de los suelos para la construcción de viviendas protegidas, se compensan las 31,2 viviendas y 6.000 m²t de edificabilidad protegida en el SUO-API-UUI-1, Pago de Enmedio.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado preceptivo.

Área de Intervención: --

Uso e intensidad:

USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m ² t)
USR-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	20.000

Dotaciones:

Espacios Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m ² de suelo)
9.440	2.400	

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento: Plan Parcial

Iniciativa de Planeamiento: Privada

Programación:

Sexenio: 1

Prioridad: Media

Ámbito:

El Sector excluye el dominio público viario.

Objetivos:

Ordenación y regularización de las parcelaciones de Los Labrados.

Directrices para la ordenación del área:

En relación con el viario:

La ordenación deberá prever una vía de servicio paralela la A-8001.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. En todo caso deberá cumplirse el artículo 17 de la LOUA.

2. Los espacios libres y las dotaciones deberán localizarse conjuntamente y preferentemente colindantes con el SGEQ-2 o el SGEL-4.

En relación con los usos:

No se permiten tipologías plurifamiliares.

Obras exteriores adscritas al área:

Todas las obras exteriores para la dotación de los servicios urbanísticos propios del Sector, deberán ser incluidas como cargas de urbanización, sin perjuicio de su posible reparto económico con el sector SUS/LB-3.

Observaciones:

1. En atención a la baja edificabilidad y densidad del Sector, se autoriza excepcionalmente el mantenimiento o traslado de las líneas eléctricas aéreas existentes, siempre que queden sobre espacios libres o viario y se cumplan las servidumbres establecidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión.

2. La carga económica establecida en el artículo 14.5.28 de las NNUU, se entiende sustituida por la cesión del suelo de los Sistemas Generales, en el ámbito del Área de Reparto en el que se incluye.

3. El exceso de aprovechamiento se destinará a compensar a los propietarios de los sistemas SGEQ-2 y SGEL-4. El SGEQ-2 se compensará al 100% y el SGEL-4 se compensará en un 48,0579%. Esta asignación tiene el carácter de directriz, en virtud del artículo 19.1.b) de la LOUA, pudiendo ser ajustada por el Ayuntamiento de La Rinconada en el momento de la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

Medidas correctoras:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la carretera.

2. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas menos expuestas al ruido y próximas a las zonas verdes.

3. Las nuevas edificaciones se retranquearán de las vías de comunicación.
4. Deberá realizar Estudio Acústico conforme al R.D. 1367/2007 y al Decreto 6/2012, que formará parte del instrumento urbanístico que desarrolle el ámbito.
- Además serán de aplicación las medidas protectoras y correctoras establecidas con carácter general.

Nombre: Los Labrados Este. Código: SUS/LB-3.



Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de Suelo: Urbanizable sectorizado

Uso global: Terciario

Ordenación:

Superficie bruta: 103.730

Superficie edificable total m²t: 23.123

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 22.299

Aprovechamiento Medio: 0,2071

Aprovechamiento Sujetivo: 19.333,7

Aprovechamiento Excedente: 735,2

Área de Reparto: AR-SUS/LB

Coefficiente de Sector: 1

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0

Viviendas no sometidas a régimen de protección: 52

Total número de viviendas: 52

En aplicación del artículo 10.1.A.b) de la LOUA, y debido a lo inadecuado de los suelos para la construcción de viviendas protegidas, se compensan las 15,6 viviendas y 3.075,6 m²t de edificabilidad protegida en el SUO-API-UUI-1, Pago de Enmedio.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado preceptivo.

Área de Intervención: --

Uso e intensidad:

USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m ² t)
USR-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	10.252
USR-TERCIARIO EXCLUSIVO	12.880

Dotaciones:

Espacios Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m ² de suelo)
10.375	4.700	

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento: Plan Parcial

Iniciativa de Planeamiento: Privada

Programación:

Sexenio: 1

Prioridad: Media

Ámbito:

El Sector excluye el dominio público viario.

Objetivos:

Ordenación y regularización de las parcelaciones de Los Labrados.

Directrices para la ordenación del área:

En relación con el viario:

La ordenación deberá prever una vía de servicio paralela la A-8001.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. En todo caso deberá cumplirse el artículo 17 de la LOUA.

2. Se procurará que los espacios libres y las dotaciones estén localizados conjuntamente.

En relación con los usos:

No se permiten tipologías plurifamiliares.

Obras exteriores adscritas al área:

Todas las obras exteriores para la dotación de los servicios urbanísticos propios del Sector, deberán ser incluidas como cargas de urbanización, sin perjuicio de su posible reparto económico con el sector SUS/LB-2.

Observaciones:

1. La carga económica establecida en el artículo 14.5.28 de las NNUU, se entiende sustituida por la cesión del suelo de los Sistemas Generales, en el ámbito del Área de Reparto en el que se incluye.

2. El exceso de aprovechamiento se destinará a compensar a los propietarios de los sistemas SGEQ-2 y SGEL-4. El SGEL-4 se compensará en un 51,942%. Esta asignación tiene el carácter de directriz, en virtud del artículo 19.1.b) de la LOUA, pudiendo ser ajustada por el Ayuntamiento de La Rinconada en el momento de la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

Medidas correctoras:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la carretera.

2. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas menos expuestas al ruido y próximas a las zonas verdes.

3. Las nuevas edificaciones se retranquearán de las vías de comunicación.

4. Deberá realizar Estudio Acústico conforme al R.D. 1367/2007 y al Decreto 6/2012, que formará parte del instrumento urbanístico que desarrolle el ámbito.

Además serán de aplicación las medidas protectoras y correctoras establecidas con carácter general.

Nombre UUI-1, Sureste del SUnS-1. CÓDIGO: SU0-API-UU1/SUnS-1.



Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable ordenado

Uso global: Residencial

Superficie Total ámbito (m²): 409.254

Sup. Sistemas Generales (m²): 227.314

Edificabilidad (m²t): 110.890

Número de viviendas: 890

Edificabilidad vivienda protegida: 65.700

Número de viviendas protegidas: 650

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación:

Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada aprobado el día 26 de junio de 2014 (BOJA 18 de septiembre de 2014).

Otras determinaciones:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.b de la LOUA, se compensan en este sector las siguientes edificabilidades y viviendas protegidas:

Del Sector SUS/LB-1	8,1 viviendas	1.762,8 M ² t
Del Sector SUS/LB-2	31,2 viviendas	6.000,0 M ² t
Del Sector SUS/LB-3	15,6 viviendas	3.075,6 M ² t

Sevilla, 9 de mayo de 2018.- El Delegado, José Losada Fernández.