MODIFICACIONES ESTRUCTURALES

- MODIFICACIÓN SEGUNDA
- MODIFICACIÓN TERCERA
- MODIFICACIÓN CUARTA
- MODIFICACIÓN QUINTA
- MODIFICACIÓN SÉPTIMA
- MODIFICACIÓN DÉCIMA TERCERA
- MODIFICACIÓN DÉCIMA QUINTA
- MODIFICACIÓN DÉCIMA SEXTA

PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PGOU 2007

DOCUMENTO PARA SEGUNDA APROBACIÓN PROVISIONAL Diciembre 2012

PGOU
LA RINCONADA

ÍNDICE:

0. PRESENTACIÓN Y CONTENIDO.

1. PROPUESTA DE MODIFICACIONES.

1.1. MODIFICACIONES RELATIVAS AL CAMBIO DE DETERMINACIONES EN DIVERSOS SECTORES EN SAN JOSÉ DE LA RINCONADA.
1.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.
1.1.2. MODIFICACIÓN SEGUNDA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL SUO-API/SUP 1.05 Y DEL SUO/SJ-2.
1.2. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA SUPRESIÓN DE ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y SUPRESIÓN Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SAN JOSÉ DE LA RINCONADA.
1.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.
1.2.2. MODIFICACIÓN TERCERA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA PARA EL ÁMBITO DEL ARI/SJ-5.
1.2.3. MODIFICACIÓN CUARTA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA PARA EL ÁMBITO DEL ARI/SJ-6.
1.2.4. MODIFICACIÓN QUINTA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA PARA EL ÁMBITO DE LA UE/SJ-2.
1.3. MODIFICACIONES RELATIVAS A UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA RINCONADA.
1.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.
1.3.2. MODIFICACIÓN SÉPTIMA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA PARA EL ÁMBITO DE LA UE/R-4.
1.4. MODIFICACIONES RELATIVAS A AJUSTES DERIVADOS DE OBRAS PÚBLICAS EJECUTADAS Y EN EJECUCIÓN.
1.4.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.
1.4.2. MODIFICACIÓN DÉCIMA TERCERA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL BULEVAR SOBRE EL ARROYO ALMONAZAR.
1.5. MODIFICACIONES RELATIVAS A LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
1.5.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.
1.5.2. MODIFICACIÓN DÉCIMA QUINTA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DE LA FICHA DE DETERMINACIONES DEL SUNC/API-UE-28.
1.5.3. MODIFICACIÓN DÉCIMO SEXTA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DE LA FICHA DE DETERMINACIONES DE LA UE/UR-7.

2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.
2.1. INTRODUCCIÓN
2.2. EL MANTENIMIENTO DE LAS DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO.
2.3. EL CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

3. ESTUDIO DE INCIDENCIA TERRITORIAL.
3.1. INTRODUCCIÓN.
3.2. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

0. PRESENTACIÓN Y CONTENIDO.

Desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada en abril de 2007, se han producido importantes cambios, tanto a nivel global como local. A todos los niveles pueden destacarse:

- La crisis del sector financiero.
- El desplome del sector inmobiliario en general, pero especialmente en el de la vivienda libre.
- La disminución de las políticas de vivienda protegida.
- La grave variación de las condiciones socioeconómicas de la población.
- El empeoramiento de las condiciones financieras de las administraciones públicas.
- La ralentización de las inversiones en obra pública.
- La dificultad de acceso al crédito para los ciudadanos y empresarios.
- …etc.

En el ámbito municipal de La Rinconada se han producido, además, otras modificaciones que afectan a sus condiciones urbanas:

- El cierre y desmantelamiento de la Azucarera de San José.
- La conclusión de las obras de soterramiento del arroyo Almonazar.
- La conclusión del primer y tercer tramo del bulevar sobre el soterramiento del arroyo Almonazar.
- El inicio de la ejecución de los nuevos accesos a La Rinconada y San José desde el Nuevo Acceso Norte a Sevilla.
- El inicio de la ejecución del Pago de Enmedio, como unión espacial entre los dos núcleos históricos.
- …etc.

Todos estos cambios justifican la formulación de una serie de Modificaciones al Plan General de Ordenación Urbanística de 2007, para adaptarlo a las nuevas condiciones económicas, territoriales y urbanas, sin que dichas Modificaciones supongan la alteración del Modelo de Ordenación diseñado, cuya vigencia puede mantenerse aun muchos años.

El artículo 38.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que *toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada* como revisión *se entenderá como modificación* y el apartado 3 del mismo artículo establece que *la modificación* de los planes *podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.*

Como podrá observarse por el carácter de las innovaciones que se proponen, las mismas, en ningún caso, pueden considerarse que constituyan una revisión total o parcial del planeamiento general vigente.

Las Modificaciones propuestas no afectan a la clasificación del suelo, a la calificación del Suelo No Urbanizable o a las infraestructuras y servicios urbanos y mínimamente a la capacidad residencial global del Plan vigente, por lo que no precisan de más declaraciones o informes que los estrictamente urbanísticos.

A los efectos de la continuidad de la tramitación del documento hay que indicar que procede aprobar provisionalmente y remitir a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva.

Por otra parte, de manera simultánea al presente documento se está tramitando la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de 2007 para su adaptación al Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, cuyas determinaciones son completamente independientes de las que aquí se pretende modificar y con una tramitación mucho más compleja y larga, razón por la cual se ha decidido separar ambos documentos.

Del mismo modo, se están tramitando otras Modificaciones cuya aprobación definitiva compete al Ayuntamiento de La Rinconada, por lo que se agrupan en otro documento.

Una vez todos los documentos sean aprobados definitivamente el Ayuntamiento de La Rinconada procederá a la refundición documental, según lo previsto en el artículo 38.4 de la Ley de Ordenación Urbanística.

1. PROPUESTA DE MODIFICACIONES.

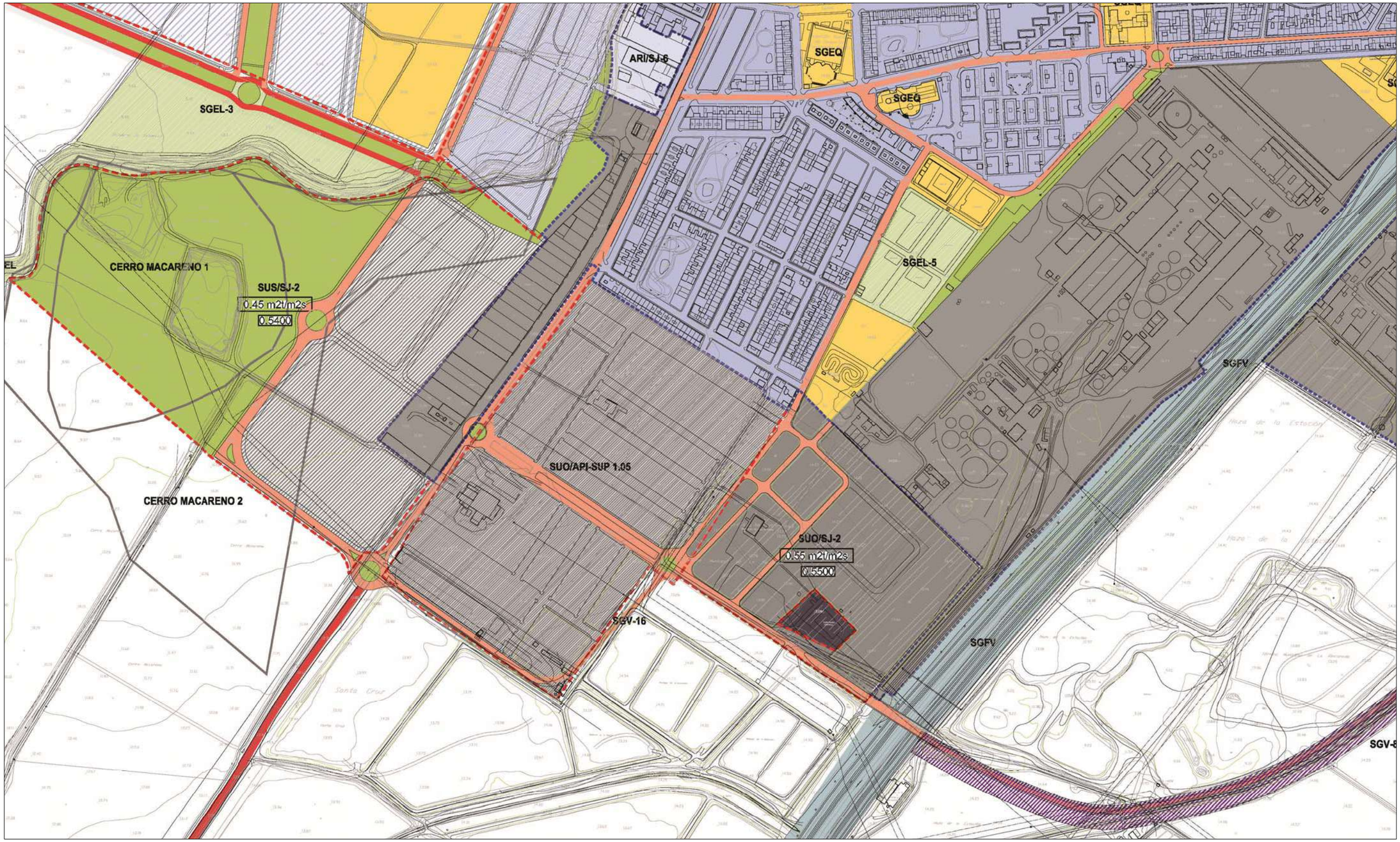
Para la mayor facilidad de comprensión y análisis del presente documento, las innovaciones que lo componen se han agrupado en 10 apartados:

1. Cambio de determinaciones en diversos Sectores de San José de La Rinconada.
2. Supresión de Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución y delimitación de nuevas Unidades de Ejecución en San José de La Rinconada.
3. Cambio de determinaciones en Unidades de Ejecución en La Rinconada.
4. Ajustes en la calificación del suelo y en la delimitación de ámbitos de ordenación motivadas por obras públicas ejecutadas o en ejecución.
5. Ajustes en las Fichas de Planeamiento de Desarrollo.

Cada uno de los apartados contiene una o varias Modificaciones, que en algunos casos están relacionadas entre sí, y, en otros, simplemente responden a la misma casuística.

Igualmente, cada apartado contiene una justificación general de las innovaciones que se plantean y una específica para cada una de ellas.

Por último, la documentación modificada se organiza de manera separada para cada una de las innovaciones, a fin de facilitar su informe y aprobación.



FRAGMENTO DEL PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGOU 2007.

1.1. MODIFICACIONES RELATIVAS AL CAMBIO DE DETERMINACIONES EN DIVERSOS SECTORES EN SAN JOSÉ DE LA RINCONADA.

1.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.

Se incluye en este apartado una Modificación relativa a dos Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado del núcleo de San José.

La Innovación tiene por finalidad modificar el uso actual industrial-terciario de ambos por el de terciario con compatibilidad residencial, una vez producido el cierre de actividad de la Azucarera de San José. La Modificación afecta a los Sectores SUO-API/SUP 1.05 y SUO/SJ-2. A fin de garantizar una adecuada ordenación conjunta del ámbito, se agrupan ambos en uno nuevo que deberá ser objeto de una nueva ordenación pormenorizada.

El cierre de la Azucarera de San José, producido como consecuencia de la reordenación del sector del azúcar a nivel europeo, ha supuesto el levantamiento de la servidumbre medioambiental que la misma implicaba para los suelos de su entorno, en el sentido de la limitación del uso residencial, abriendo la posibilidad de mejorar la estructura urbana y de prever una mayor diversidad y complejidad de los usos a localizar.

La Modificación compatibiliza el uso residencial con el terciario, manteniendo como mayoritario este último, sin que se produzca aumento de la edificabilidad, ni del aprovechamiento.

La conveniencia de la compatibilidad del uso residencial, además de por las razones expuestas, se justifica también en la existencia y proximidad de la Estación de Cercanías (a una distancia de un kilómetro aproximadamente), que dota a la zona de transporte público metropolitano de alta capacidad.

Desde el punto de vista de la ordenación espacial, la propuesta trata de:

- Mejorar los accesos a las barriadas de Santa Cruz, Los Carteros y Santa Caridad, así como a los suelos de la Azucarera.
- Mantener los usos terciarios en los suelos en contacto con la carretera A-8004, con el ferrocarril y con la subestación eléctrica y crear un eje central residencial y dotacional.
- Articular los usos propuestos terciarios y residenciales, mediante ejes verdes.
- Establecer la continuidad entre la conexión con el nuevo ramal a San José desde el Nuevo Acceso Norte y el puente sobre las vías del ferrocarril.
- Posibilitar el futuro crecimiento del núcleo de San José, al sur de la Azucarera.

Las nuevas determinaciones básicas para ambos Sectores serían las siguientes:

• **Denominación PGOU2007:**	**SUO-API/SUP 1.05 Y SUO/SJ-2**
• **Nueva denominación:**	**SUS/SJ-3**
▪ Superficie (M2):	233.415
▪ Uso Global:	Terciario
▪ Nueva Clase de Suelo:	Urbanizable Sectoriz.
▪ Coeficiente de Edificabilidad (M2t/M2s):	0,50
▪ Edificabilidad Total (M2t):	116.700
o Edificabilidad Terciaria (M2t):	88.650
o Edificabilidad Residencial (M2t):	28.050
• Libre (M2t):	19.635
• Protegida (M2t):	8.415
▪ Densidad (Viv/ha):	10,9
▪ Número total de viviendas:	255
• Libres	171
• Protegidas	84
▪ Espacios Libres y Dotaciones Locales	S/art. 17 LOUA y RP

Las nuevas determinaciones suponen una disminución de la edificabilidad de 9.424 M2t y un incremento de población de 506 habitantes totales, que como se explica en el apartado 2 de este documento, se compensan con la disminución de viviendas en otras áreas.

En relación al aprovechamiento, de conformidad con el método seguido en el PGOU 2007 se crea una nueva Clase de Áreas de Reparto denominada Urbanizable Terciario, asignándole los coeficientes de uso, igualmente deducidos del PGOU 2007. El Aprovechamiento Medio resultante es de 0,4094 Uas/M2s, situándose dentro de la horquilla definida por el PGOU 2007, entre 0,4058 y 0,4485 para garantizar el cumplimiento del artículo 60.c de la LOUA.

NOMBRE: Sur de la Azucarera **CÓDIGO:** SUO/SJ-2

MEDIDAS CORRECTORAS:

1. El Proyecto de Urbanización del Sector deberá contar con un Estudio Acústico para fijar la línea de edificación respecto a la Azucarera, al objeto de que se cumplan los límites establecidos en la Tabla 3 del Anexo 1 del Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo URBANIZABLE ORDENADO

Uso global INDUSTRIAL

ORDENACIÓN

Superficie bruta	80.670
Superficie Edificable Total m²t	44.368

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	44.368
Aprovechamiento Medio	0,5500
Area de Reparto	AR-SUO/SJ-2
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:

TOTAL número de viviendas: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención Ronda Sur San José

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	**Edificabilidad (m2t)**
USI-INDUSTRIAL COMPATIBLE	44.368

DOTACIONES

Esp. Libres	**Dotaciones**	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
8.067	3.227	

DESARROLLO:

Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	
Iniciativa de Planeamiento	Privada

PROGRAMACIÓN

Sexenio 1

Prioridad

ÁMBITO:

Queda excluida del Sector la subestación existente.

OBJETIVOS:

1. Cierre sur de la Ronda de San José.
2. Creación de nueva vía de acceso a la Azucarera.
3. Compleción de las áreas productivas de San José.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

En relación con el viario:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR:

Conexión entre el API/SUP 1.05, la Ronda Sur de San José y la Azucarera, según Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos.

OBSERVACIONES:

Este Sector no tendrá que prestar las contraprestaciones económicas establecidas en el artículo 14.4.10 de las Normas Urbanísticas, por ser un suelo previamente clasificado por el Plan General de 2000 y no haberse podido desarrollar por causas no imputables a los propietarios.

FICHA SUO/API-SUP 1.05 VIGENTE.

NOMBRE:	SUP 1.05 Nuestra Sra. De Los Reyes	CODIGO:	SUO-API-SUP 1.05

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	**URBANIZABLE ORDENADO**
Uso global:	**Industrial**
Superficie Total ámbito (m2):	**152745**
Sup. Sistemas Generales (m2):	**0**
Edificabilidad (m2t):	**81756**
Número de viviendas:	**65**

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 17-10-2005

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:

Se modifica la ordenación de los límites este y sur del Sector, para posibilitar el nuevo acceso a la Azucarera desde la Ronda Sur de La Rinconada.
Esta modificación no precisa desarrollo.

1.1.2. MODIFICACIÓN SEGUNDA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DE LOS SUO-API/SUP 1.05 Y SUO/SJ-2, NUEVO SUS/SJ-3.

La propuesta de Modificación se sustancia en:

- La derogación de la Ficha del SUO-API/SUP 1.05.
- La derogación de la Ficha del SUO-SJ-2.
- El establecimiento de las nuevas determinaciones mediante la formulación de una nueva Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo.
- El establecimiento de una nueva Clase de Áreas de Reparto, denominado UST. Urbanizable Terciario, a partir de los coeficientes ya fijados por el PGOU 2007.
- El establecimiento de las nuevas determinaciones del Área de Reparto AR-SUS/SJ-3, perteneciente a la clase UST URBANIZABLE TERCIARIO.
- La modificación de los Planos de Ordenación Estructural y Completa.

FICHA DE CLASE DE ÁREAS DE REPARTO

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coeficiente
USR-TERCIARIO COMPATIBLE	0,80
USR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE	1,00
USR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA	0,60

ÁREAS DE REPARTO PERTENECIENTES	
AR-SUS/SJ-3	Nuestra Señora de los Reyes y Sur (

(UST) URBANIZABLE TERCIARIO

FICHA DE DETERMINACIONES DEL ÁREA DE REPARTO

NOMBRE: Nuestra Señora de los Reyes y Sur de la Azucarera

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	95.604
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	233.514
Aprovechamiento Medio:	**0,4094**
Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**

Usos y Tipologías	Coeficiente
USR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE	1,00
USR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA	0,60
USR-TERCIARIO COMPATIBLE	0,80

Sectores, Unidades y Sistemas incluidos en el Área de Reparto

SUS/SJ-3

AR-SUS/SJ-3

MEDIDAS CORRECTORAS:

Este suelo fue sometido a Evaluación de Impacto Ambiental en el PGOU 2000.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo URBANIZABLE SECTORIZADO

Uso global TERCIARIO

ORDENACIÓN

Superficie bruta	233.514
Superficie Edificable Total m²t	116.700

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	95.604
Aprovechamiento Medio	0,4094
Aprovechamiento Subjetivo	86.044
Area de Reparto	AR-SUS/SJ-3
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	84
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	171
TOTAL número de viviendas:	**255**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	**Edificabilidad (m2t)**
USR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE	19.635
USR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA	8.415
USR-TERCIARIO COMPATIBLE	88.650

DOTACIONES

Esp. Libres	**Dotaciones**	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
35.000	18.300	

DESARROLLO:

Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Parcial
Iniciativa de Planeamiento	

PROGRAMACIÓN

Sexenio	1
Prioridad	Alta

ÁMBITO:

La actuación excluye el Dominio Público de la carretera A-8004.

OBJETIVOS:

1. Ejecución de parte de la Ronda Sur de San José.
2. Crecimiento residencial y terciario de San José.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

En relación con el viario:

1. El viario señalado en el Plano de Ordenación Estructural se considera vinculante para la ordenación pormenorizada.
2. La Ronda de San José y el acceso sur a la Azucarera tendrán dos carriles por sentido.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Los espacios libres se localizarán en una posición intermedia entre los usos terciarios y los residenciales.
2. Los equipamientos se localizarán, principalmente, en la zona de uso residencial.
3. Deberá reservarse una parcela para uso escolar con una superficie mínima de 9.000 M2.

En relación con los usos:

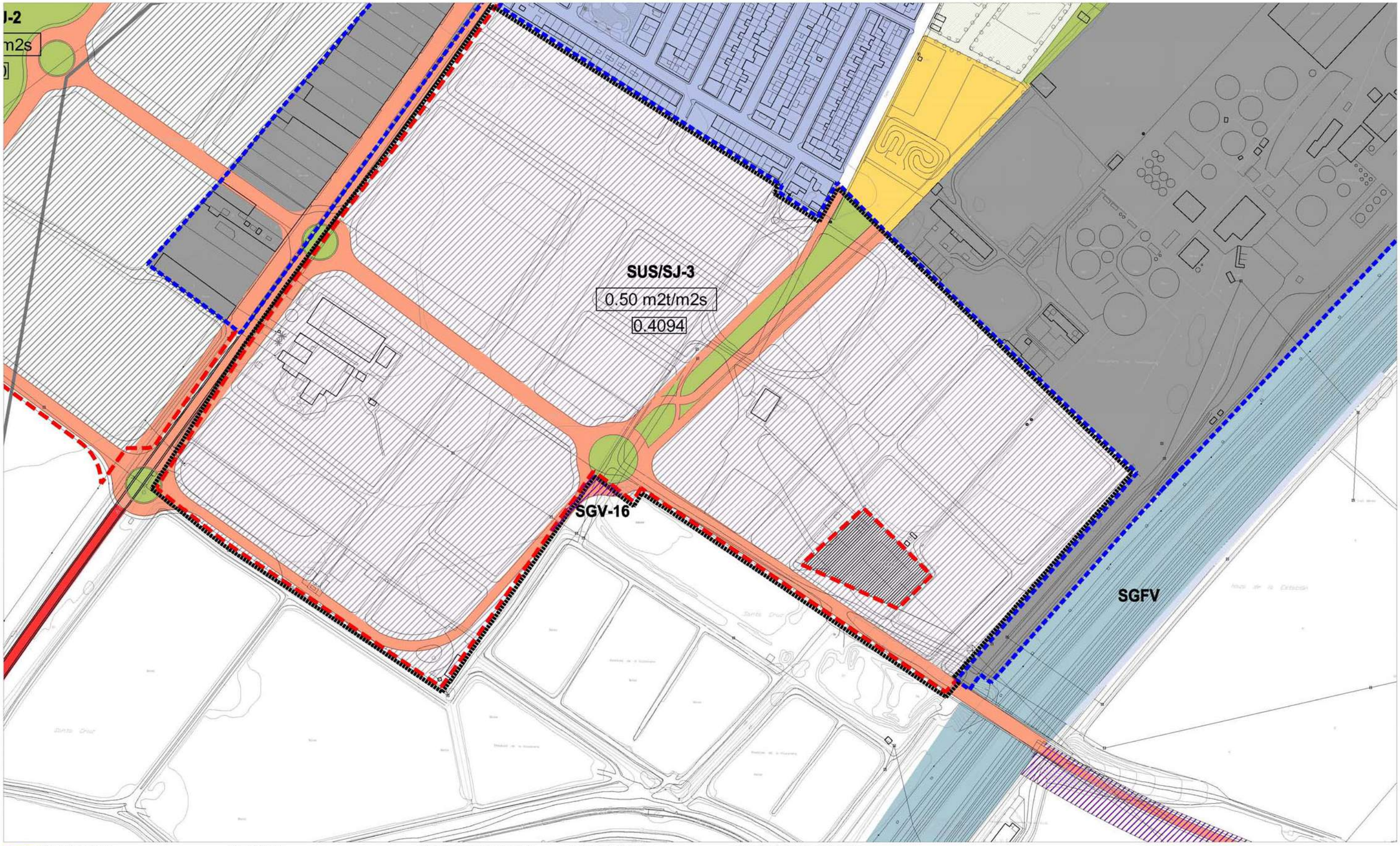
1. Los usos terciarios se localizarán en la parte del Sector más próxima a la carretera A-8004.
2. No se permitirán usos residenciales en la zona terciaria.
3. En las parcelas colindantes al Suelo Urbano Consolidado las tipologías de edificación serán de carácter unifamiliar y la altura máxima de PB+1.
4. La altura máxima de edificación del Sector será de PB+4.
5. Se mantendrá la linea de edificación hacia la carretera establecida en el Plan Parcial vigente.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR:

1. El Sector ejecutará o abonará las glotietas sobre la A-8004.

OBSERVACIONES:

No será de aplicación la carga económica establecida en el artículo 14.5.28 de las NNUU, al tratarse de suelos clasificados como urbanizables en el PGOU del 2000 y haber tenido aprobado el planeamiento parcial con anterioridad.



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE
ZONA DE RESERVA DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA)
RÍO GUADALQUIVIR
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO DOTACIONAL
USO INDUSTRIAL
DOTACIONAL PRIVADO
ESPACIOS LIBRES

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USO DETERMINADO ACT. PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES

SGEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGFV SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
SGVP SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
SGAP SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

en suelo urbano, suelo urbanizable ordenado y sectorizado

VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
EQUIPAMIENTOS
RED BÁSICA DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / SJ - 3

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN
SJ : SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R : LA RINCONADA
MJ : MAJARAVIQUE
NIV : CARRETERA N-IV
CÑ : CAÑAMOS
LB : LOS LABRADOS
UR : URBANIZACIONES

TIPO DE ACTUACIÓN

SUNC : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUnS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDEI : PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API : ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ARI : ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE : UNIDAD DE EJECUCIÓN
SC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR : SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV : SISTEMA GENERAL VIARIO
ATR : ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO

PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007

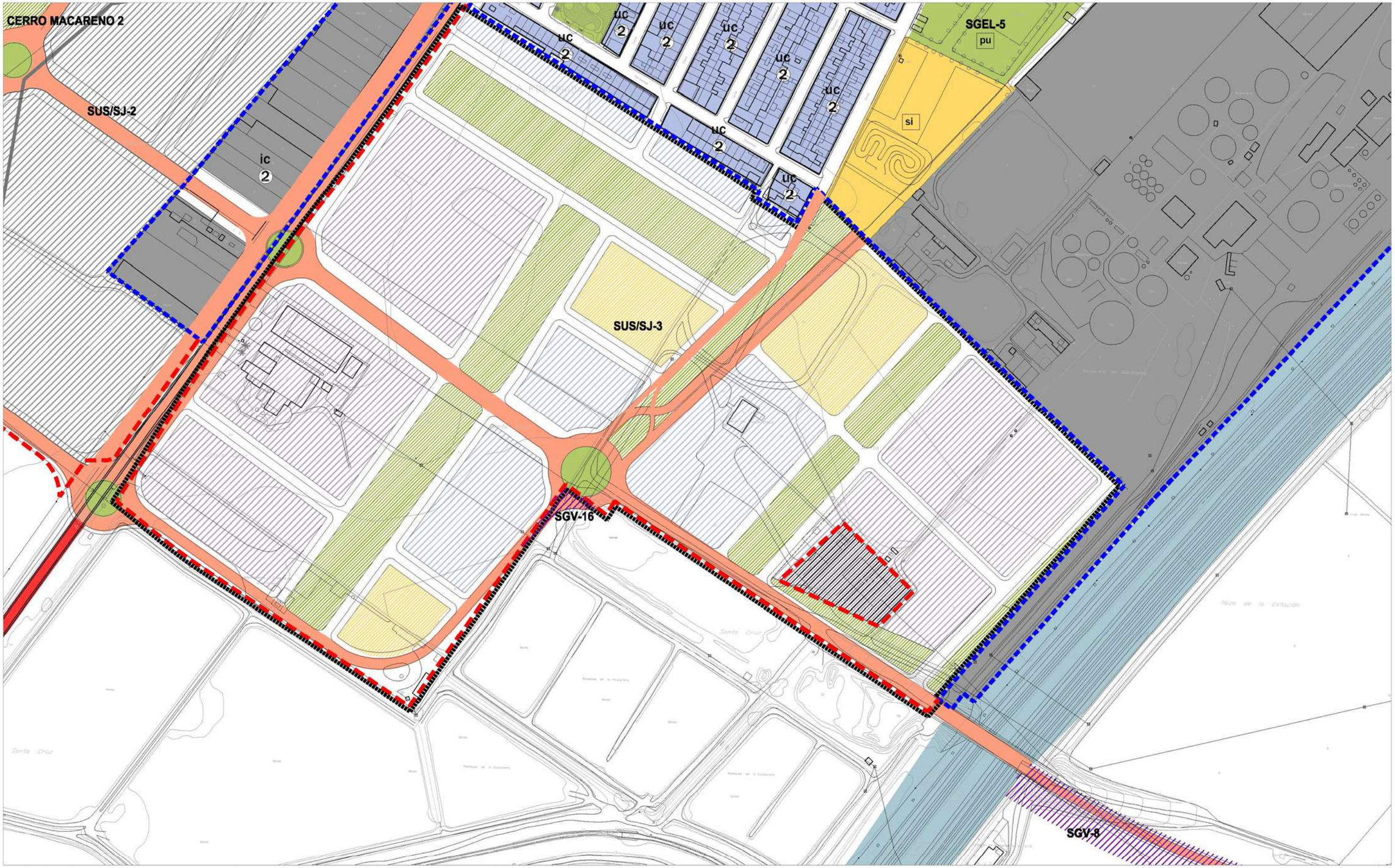
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN SEGUNDA DEL PGOU 2007
Documentación modificada del SUO/API/SUP 1.05 y del SUO/SJ-2 (Nuevo SUS/SJ-3)
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

M-2

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

0 10 20 30 40 50 100 150m



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

DETERMINACIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN EXTERIOR
1 ALTURA MÁXIMA
ALINEACIÓN INTERIOR Y RETRANQUEO OBLIGATORIOS
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
CAMBIO DE ALTURA
BAJO SOPORTAL

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO DOTACIONAL
ed EDUCATIVO
de DEPORTIVO
eq SIPS
dg DOTACIONAL GENERAL
USO INDUSTRIAL
DOTACIONAL PRIVADO
ESPACIOS LIBRES
pu PARQUE URBANO
ps PARQUE SUBURBANO
ao ÁREA DE OCIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

ch CASCO HISTÓRICO
um UNIFAMILIAR MANTENIMIENTO
uc UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA
ue UNIFAMILIAR EXENTA
cm COLECTIVA DE MANTENIMIENTO
cc COLECTIVA MANZANA CERRADA
ca COLECTIVA BLOQUE ABIERTO
te TERCIARIO EXCLUSIVO
ic INDUSTRIA MANZANA CERRADA
ia INDUSTRIA MANZANA AISLADA

ELEMENTOS PROTEGIDOS
CAT-1 PROTECCIÓN MEMORIA HISTÓRICA
CAT-2 PROTECCIÓN AMBIENTAL

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USO DETERMINADO ACT. PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
RESERVA DEL SIST. DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA)
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / SJ - 3

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN
SJ : SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R : LA RINCONADA
MJ : MAJARAVIQUE
NIV : CARRETERA N-IV
CÑ : CAÑAMOS
UR : URBANIZACIONES

TIPO DE ACTUACIÓN

SUNC : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUnS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDEI : PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API : ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ARI : ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE : UNIDAD DE EJECUCIÓN
SC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR : SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV : SISTEMA GENERAL VIARIO
ATR : ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO

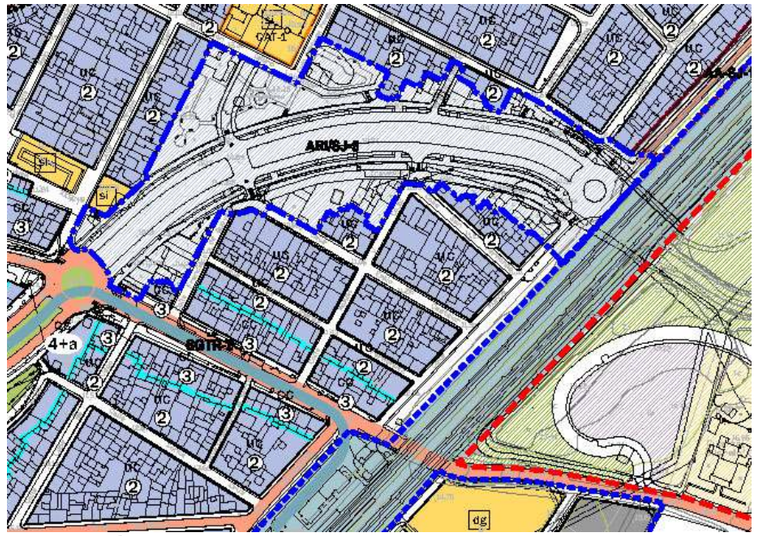
PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN SEGUNDA DEL PGOU 2007
Documentación modificada del SUO/API/SUP 1.05 y del SUO/SJ-2 (Nuevo SUS/SJ-3)
ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS

M-2
Hoja E5
PGOU 2007

ÁMBITO DE LA MODIFICA

Escala: 1:3.000 0 10 20 30 40 50 100 150m



DELIMITACIÓN DEL ARI/SJ-5 EN EL PGOU 2007

EL ARI/SJ-5 EN 2009 DURANTE LAS OBRAS DE SOTERRAMIENTO DEL ARROYO ALMONAZAR.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m2)	32.600

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención	Reforma interior entorno Almonázar
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total m²t	30.500

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	30.500
Aprovechamiento Medio	0,9356
Area de Reparto	AR-ARI/SJ-5
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	210
TOTAL número de viviendas:	210

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m2t)
URC-COLECTIVA EN MANZANA CERRADA	30.500

DOTACIONES

Espacios Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
3.275	1.000	

DESARROLLO:

Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Especial de Reforma Interior
Iniciativa de Planeamiento	Privada

PROGRAMACIÓN

Sexenio	1
Prioridad	Alta

DETERMINACIONES BÁSICAS DEL ARI/SJ-5 EN EL PGOU 2007.

1.2. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA SUPRESIÓN DE ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y SUPRESIÓN Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SAN JOSÉ DE LA RINCONADA.

1.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.

Incluye este apartado tres Modificaciones que afectan a dos Áreas de Reforma Interior y una Unidad de Ejecución en San José de La Rinconada. Específicamente, se pretende:

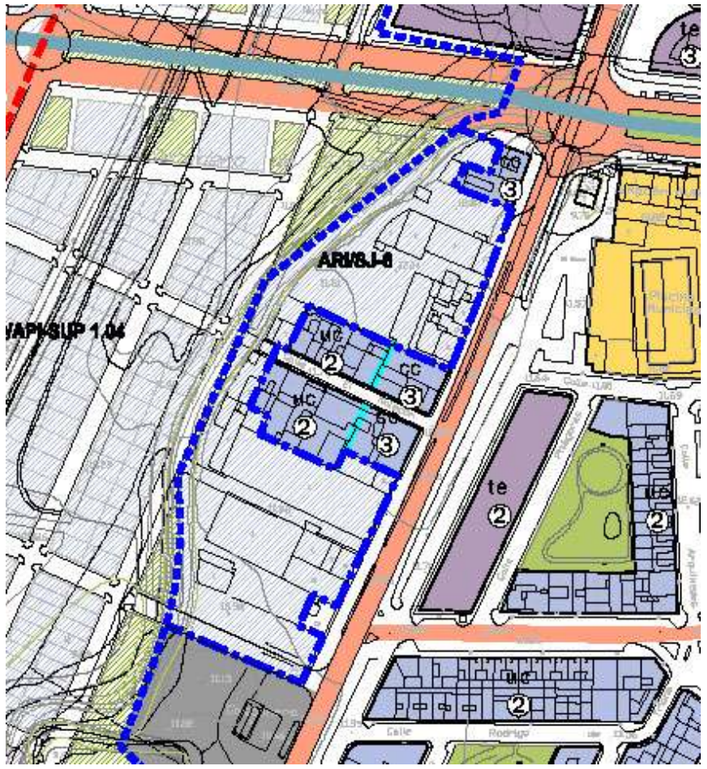
- Suprimir el ARI/SJ-5 y calificar los suelos parcialmente como Suelo Urbano Consolidado de uso residencial y mayoritariamente como sistemas generales y locales (Modificación Tercera).
- Suprimir el ARI/SJ-6, clasificar parte del ámbito como Suelo Urbano Consolidado y delimitar 3 nuevas Unidades de Ejecución (Modificación Cuarta).
- Suprimir la UE/SJ-2 y clasificar su ámbito como Suelo Urbano Consolidado de uso residencial (Modificación Quinta).

El ARI/SJ-5 comprende los suelos del tramo urbano este del arroyo Almonazar y otros suelos colindantes privativos y públicos. La superficie total del Área es de 30.500 M2. El PGOU 2007 previó una edificabilidad de 30.500 M2t para la construcción de 210 viviendas libres y locales comerciales compatibles, con la finalidad de ayudar a financiar las obras de urbanización, una vez soterrado el arroyo.

Una vez ejecutado el soterramiento del arroyo, las diferencias de altimetría resultantes entre este y las zonas urbanas colindantes desaconsejan llevar adelante la actuación de reforma interior prevista por el PGOU 2007.

La Modificación que se propone se materializa en:

- Suprimir el Área de Reforma Interior.
- Clasificar el ámbito como Suelo Urbano Consolidado.
- Calificar el suelo de la siguiente forma:
  - Viario estructurante, de acuerdo con el proyecto redactado para la conclusión del Paseo del Almonazar.
  - Sistema General de Espacios Libres, en una superficie de 11.700 M2.



DELIMITACIÓN DEL ARI/SJ-6 EN EL PGOU 2007

ESTADO ACTUAL DEL ARI/SJ-6

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m2)	17.650

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención	Reforma interior entorno Almonázar
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total m²t	13.600

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	14.980
Aprovechamiento Medio	0,8487
Area de Reparto	AR-ARI/SJ-6
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	125
TOTAL número de viviendas:	125

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m2t)
URM-COLECTIVA EN MANZANA CERRADA	9.000
URM-UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	4.600

DOTACIONES

Espacios Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
6.400	1.200	

DESARROLLO:

Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Especial de Reforma Interior
Iniciativa de Planeamiento	Privada

PROGRAMACIÓN

Sexenio	1
Prioridad	Media

DETERMINACIONES BÁSICAS DEL ARI/SJ-6 EN EL PGOU 2007.

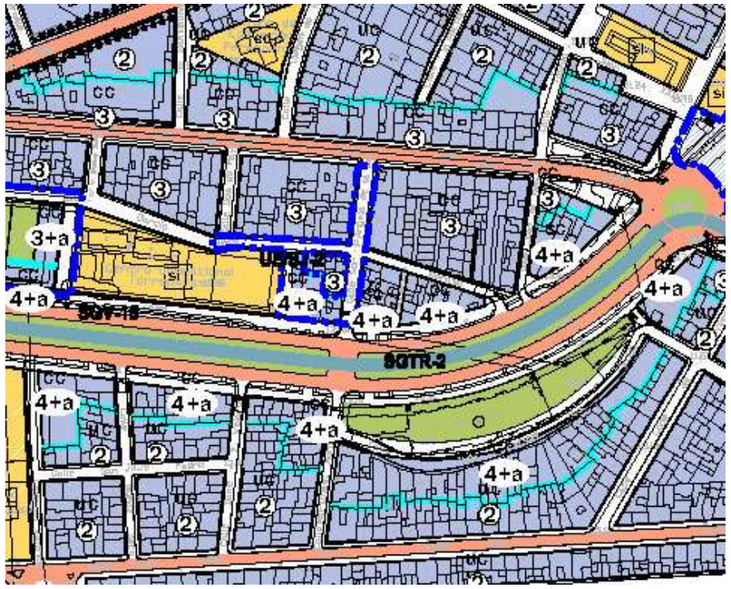
- Sistema Local de Equipamiento, para las edificaciones existentes destinadas a dicho uso.
- Suelo Urbano de uso residencial con las Ordenanzas UC (Unifamiliar en Manzana Cerrada) y CC (Colectiva en Manzana Cerrada) los suelos privativos existentes ya consolidados por la edificación. La cantidad de viviendas previsibles en esta clase de suelo es de 30 unidades, frente a las 210 previstas por el PGOU 2007 y la edificabilidad total previsible es de 4.363 M2t, frente a los 30.500 M2t anteriores.

Finalmente, al ser los suelos destinados a viario estructurante y Sistema General de Espacios Libres ya pertenecientes al Dominio Público Hidráulico del arroyo Almonazar o al Dominio Público Municipal no resulta necesario prever mecanismos de gestión urbanística.

El ARI/SJ-6 comprende parte de los suelos situados entre la carretera A-8004 y el arroyo Almonazar, en la zona denominada el Malecón. Sobre este ámbito el PGOU 2007 previó una actuación de reforma interior con los objetivos principales de mejorar la permeabilidad este-oeste, mejorar el paisaje y la imagen urbana y cambiar progresivamente los usos industriales existentes a residenciales.

Ante la dificultad para el desarrollo del Área en su integridad, debido a la diversidad de situaciones existentes en su interior, se ha realizado un nuevo estudio del ámbito con el objetivo de diferenciar dichas situaciones y fragmentar la actuación para viabilizarla. Como resultado de ello, se propone:

- Suprimir el Área de Reforma Interior.
- Clasificar parte del ámbito como Suelo Urbano Consolidado, en las siguientes categorías:
  - El antiguo cauce del arroyo Almonazar como Sistema de Espacios Libres en una superficie de 3.200 M2.



DELIMITACIÓN DE LA UE/SJ-2 EN EL PGOU 2007

ESTADO ACTUAL DE LA UE/SJ-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m2)	2.000

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención	Reforma interior entorno Almonázar
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total m²t	2.500

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	2.500
Aprovechamiento Medio	1,2500
Area de Reparto	AR-UE/SJ-2
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	18
TOTAL número de viviendas:	18

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m2t)
URC-COLECTIVA EN MANZANA CERRADA	2.500

DOTACIONES

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

DESARROLLO:

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

PROGRAMACIÓN

Sexenio	1
Prioridad	Alta

DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA UE/SJ-2EN EL PGOU 2007.

- o El viario existente como Sistema Viario.
- o Las zonas privativas completamente consolidadas y con las infraestructuras necesarias como uso residencial con las Ordenanzas UC (Unifamiliar en Manzana Cerrada) y CC (Colectiva en Manzana Cerrada), según su localización. La cantidad de viviendas previsibles en esta clase de suelo es de 54 unidades y la edificabilidad total previsible es de 7.520 M2t,

- Delimitar tres Unidades de Ejecución, que contienen las zonas en las que es necesario realizar nuevos viales u otros sistemas, y cuyas determinaciones son:

Denominación:	**UE/SJ-3**
▪ Superficie (M2):	2.400
▪ Uso Global:	Residencial
▪ Clase de Suelo:	Urb. No Consolidado
▪ Coeficiente de Edificabilidad (M2t/M2s):	1,146
▪ Edificabilidad Total (M2t):	2.750
o Libre (M2t):	2.750
o Protegida (M2t):	--
▪ Densidad (Viv/ha):	92
▪ Número total de viviendas:	22
o Libres	22
o Protegidas	--
▪ Espacios Libres y Dotaciones Locales	--

Denominación:	**UE/SJ-4**
▪ Superficie (M2):	1.875
▪ Uso Global:	Residencial
▪ Clase de Suelo:	Urb. No Consolidado
▪ Coeficiente de Edificabilidad (M2t/M2s):	0.90
▪ Edificabilidad Total (M2t):	1.690
o Libre (M2t):	1.690
o Protegida (M2t):	--
▪ Densidad (Viv/ha):	75
▪ Número total de viviendas:	14
o Libres	14
o Protegidas	--
▪ Espacios Libres y Dotaciones Locales	--

Denominación:	**UE/SJ-5**
▪ Superficie (M2):	2.600
▪ Uso Global:	Residencial
▪ Clase de Suelo:	Urb. No Consolidado
▪ Coeficiente de Edificabilidad (M2t/M2s):	0,866
▪ Edificabilidad Total (M2t):	2.250
o Libre (M2t):	2.250
o Protegida (M2t):	--
▪ Densidad (Viv/ha):	62
▪ Número total de viviendas:	16
o Libres	16
o Protegidas	--
▪ Espacios Libres y Dotaciones Locales	800

En consecuencia, el número total de viviendas entre el Suelo Urbano Consolidado y el que se mantiene como Suelo Urbano No Consolidado es de 106, frente a las 125 unidades previstas por el PGOU 2007 y la edificabilidad de 14.210 M2t, frente a los 13.600 M2t del PGOU 2007.

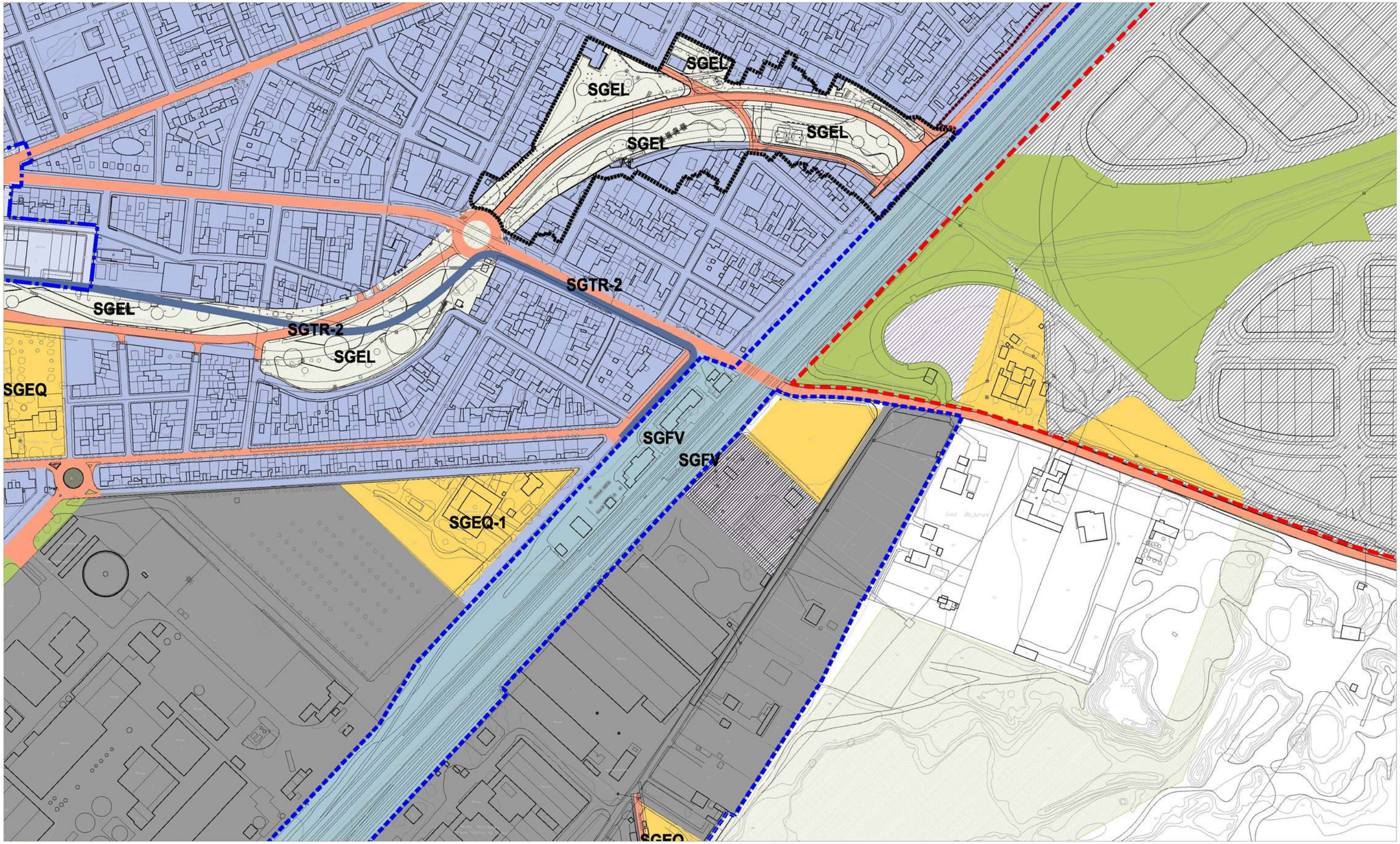
La UE/SJ-2 comprende parte de una pequeña manzana en la zona central del arroyo Almonazar. El PGOU 2007 previó sobre ella una actuación sistemática con el objetivo de favorecer la renovación de la edificación existente, ya que no preveía la creación ni ampliación de ningún sistema.
Una vez concluida la urbanización del arroyo Almonazar, se considera que la Unidad de Ejecución puede dificultar más que favorecer la pretendida renovación, por ello se propone:

- Suprimir la Unidad de Ejecución.
- Clasificar el ámbito como Suelo Urbano Consolidado.
- Mantener la ordenación prevista y la calificación del suelo del PGOU 2007, por lo que no se producen cambios en el número de viviendas ni en la edificabilidad.

1.2.2. MODIFICACIÓN TERCERA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA PARA EL ÁMBITO DEL ARI/SJ-5.

La propuesta de Modificación se sustancia en:

- La derogación de la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo del ARI/SJ-5.
- La derogación de la Ficha del Área de Reparto AR-ARI/SJ-5.
- La modificación de los Planos de Ordenación Estructural y Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE
ZONA DE RESERVA DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA)
RÍO GUADALQUIVIR
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO DOTACIONAL
USO INDUSTRIAL
DOTACIONAL PRIVADO
ESPACIOS LIBRES

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USO DETERMIMADO ACT. PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES

SGEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGFV SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
SGVP SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
SGAP SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

en suelo urbano, suelo urbanizable ordenado y sectorizado

VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
EQUIPAMIENTOS
RED BÁSICA DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / SJ - 3

TIPO DE ACTUACIÓN

SUNC : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUnS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDEI : PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API : ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ARI : ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE : UNIDAD DE EJECUCIÓN
SC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR : SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV : SISTEMA GENERAL VIARIO
ATR : ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN
SJ : SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R : LA RINCONADA
MJ : MAJARAVIQUE
NIV : CARRETERA N-IV
CÑ : CAÑAMOS
LB : LOS LABRADOS
UR : URBANIZACIONES

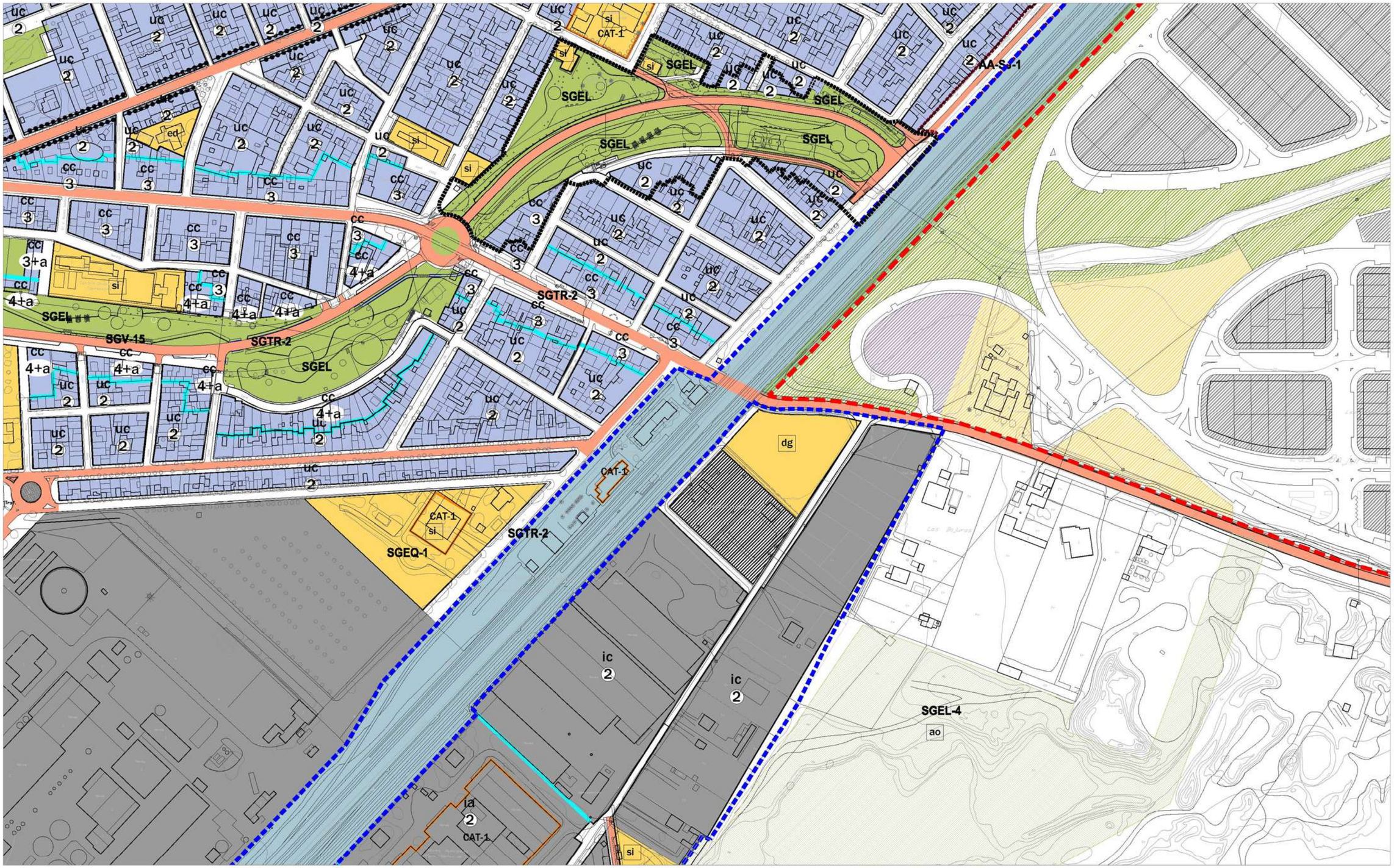
PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN TERCERA DEL PGOU 2007
Documentación modificada para el ámbito del ARI/SJ-5
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

M-3

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Escala: 1:3.000 0 10 20 30 40 50 100 150m



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

DETERMINACIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN EXTERIOR
(1) ALTURA MÁXIMA
ALINEACIÓN INTERIOR Y RETRANQUEO OBLIGATORIOS
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
CAMBIO DE ALTURA
BAJO SOPORTAL

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO DOTACIONAL
ed EDUCATIVO
de DEPORTIVO
eq SIPS
dg DOTACIONAL GENERAL
USO INDUSTRIAL
DOTACIONAL PRIVADO
ESPACIOS LIBRES
pu PARQUE URBANO
ps PARQUE SUBURBANO
ao ÁREA DE OCIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

ch CASCO HISTÓRICO
um UNIFAMILIAR MANTENIMIENTO
uc UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA
ue UNIFAMILIAR EXENTA
cm COLECTIVA DE MANTENIMIENTO
cc COLECTIVA MANZANA CERRADA
ca COLECTIVA BLOQUE ABIERTO
te TERCIARIO EXCLUSIVO
ic INDUSTRIA MANZANA CERRADA
ia INDUSTRIA MANZANA AISLADA

ELEMENTOS PROTEGIDOS
CAT-1 PROTECCIÓN MEMORIA HISTÓRICA
CAT-2 PROTECCIÓN AMBIENTAL

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USO DETERMINADO ACT. PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
RESERVA DEL SIST. DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA)
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / SJ – 3

TIPO DE ACTUACIÓN
SUNC : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUnS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDEI : PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API : ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ARI : ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE : UNIDAD DE EJECUCIÓN
SC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR : SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV : SISTEMA GENERAL VIARIO
ATR : ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN
SJ : SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R : LA RINCONADA
MJ : MAJARAVIQUE
NIV : CARRETERA N-IV
CÑ : CAÑAMOS
UR : URBANIZACIONES

PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN TERCERA DEL PGOU 2007
Documentación modificada para el ámbito del ARI/SJ-5
ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS

M-3
Hoja D6
PGOU 2007

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Escala: 1:3.000 — 0 10 20 30 40 50 100 150m

1.2.3. MODIFICACIÓN CUARTA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA PARA EL ÁMBITO DEL ARI/SJ-6.

La propuesta de Modificación se sustancia en:

- La derogación de la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo del ARI/SJ-6.
- La derogación de la Ficha del Área de Reparto AR-ARI/SJ-6.
- La delimitación y establecimiento de nuevas determinaciones mediante la formulación de las correspondientes Fichas de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo para las Unidades UE/SJ-3, UE/SJ-4 y UE/SJ-5.
- La delimitación y establecimiento de las nuevas determinaciones de las Áreas de Reparto AR-UE/SJ-3, AR-UE/SJ-4 y AR-UE/SJ-5.
- La modificación de los Planos de Ordenación Estructural y Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

FICHA DE DETERMINACIONES DEL ÁREA DE REPARTO

NOMBRE: El Malecón Norte

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	2.750
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	2.400
Aprovechamiento Medio:	***1,1458***
Clase de Suelo:	*URBANO NO CONSOLIDADO*

Usos y Tipologías	*Coeficiente*
URC-COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	1,00
URC-COLECTIVA EN MANZANA CERRADA	1,00

Sectores, Unidades y Sistemas incluidos en el Área de Reparto

UE/SJ-3

AR-UE/SJ-3

NOMBRE: El Malecón Centro

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	1.690
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	1.875
Aprovechamiento Medio:	**0,9013**
Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**

Usos y Tipologías	**Coeficiente**
URC-COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	1,00
URC-COLECTIVA EN MANZANA CERRADA	1,00

Sectores, Unidades y Sistemas incluidos en el Área de Reparto

UE/SJ-4

AR-UE/SJ-4

NOMBRE: El Malecón Sur

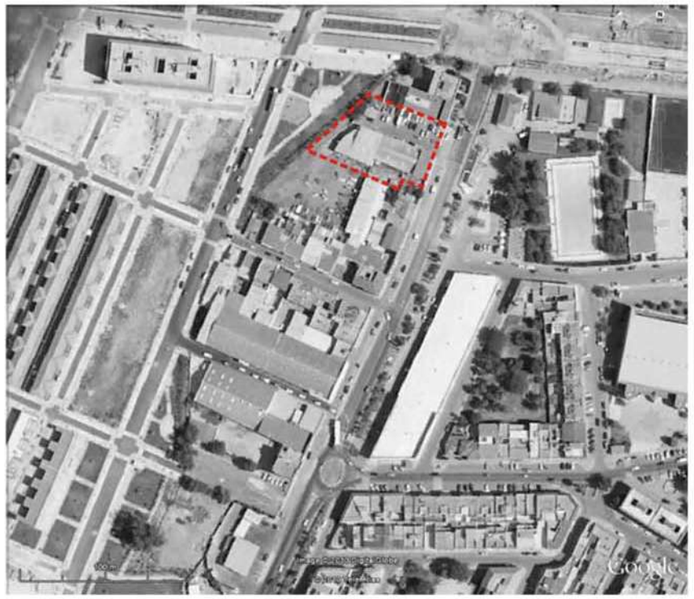
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	2.250
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	2.600
Aprovechamiento Medio:	***0,8654***
Clase de Suelo:	*URBANO NO CONSOLIDADO*

Usos y Tipologías	*Coeficiente*
URC-COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	1,00
URC-COLECTIVA EN MANZANA CERRADA	1,00

Sectores, Unidades y Sistemas incluidos en el Área de Reparto

UE/SJ-5

AR-UE/SJ-5



MEDIDAS CORRECTORAS:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo **URBANO NO CONSOLIDADO**

Superficie bruta (m2) 2.400

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención

Uso global **RESIDENCIAL**

Superficie Edificable Total m²t 2.750

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	2.750
Aprovechamiento Medio	1,1458
Area de Reparto	AR-UE/SJ-3
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	22
TOTAL número de viviendas:	**22**

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	**Edificabilidad (m2t)**
URC-COLECTIVA EN MANZANA CERRADA	2.750

DOTACIONES

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

DESARROLLO:

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

PROGRAMACIÓN

Sexenio	1
Prioridad	Media

ÁMBITO:

El límite oeste de la Unidad será coincidente con el cauce público del arroyo Almonazar, quedando éste excluido

OBJETIVOS:

1. Mejora y diversificación de las conexiones entre el este y el oeste del área.
2. Sustitución de los usos industriales y edificaciones en mal estado existentes.
3. Mejora del paisaje y de la imagen urbana.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

El Estudio de Detalle ordenará los volúmenes evitando, en lo posible, la aparición de medianeras, pero priorizando el mantenimiento de la edificación existente, en el caso de que así se propusiera por el Estudio de Detalle.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL ÁREA:

OBSERVACIONES:

MEDIDAS CORRECTORAS:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo URBANO NO CONSOLIDADO

Superficie bruta (m2) 1.875

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención

Uso global RESIDENCIAL

Superficie Edificable Total m²t 1.690

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	1.690
Aprovechamiento Medio	0,9013
Area de Reparto	AR-UE/SJ-4
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	14
TOTAL número de viviendas:	**14**

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	**Edificabilidad (m2t)**
URC-COLECTIVA EN MANZANA CERRADA	1.690

DOTACIONES

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

DESARROLLO:

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

PROGRAMACIÓN

Sexenio	1
Prioridad	Media

ÁMBITO:

El límite oeste de la Unidad será coincidente con el cauce público del arroyo Almonazar, quedando éste excluido

OBJETIVOS:

1. Mejora y diversificación de las conexiones entre el este y el oeste del área.
2. Sustitución de los usos industriales y edificaciones en mal estado existentes.
3. Mejora del paisaje y de la imagen urbana.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

En relación con el viario:

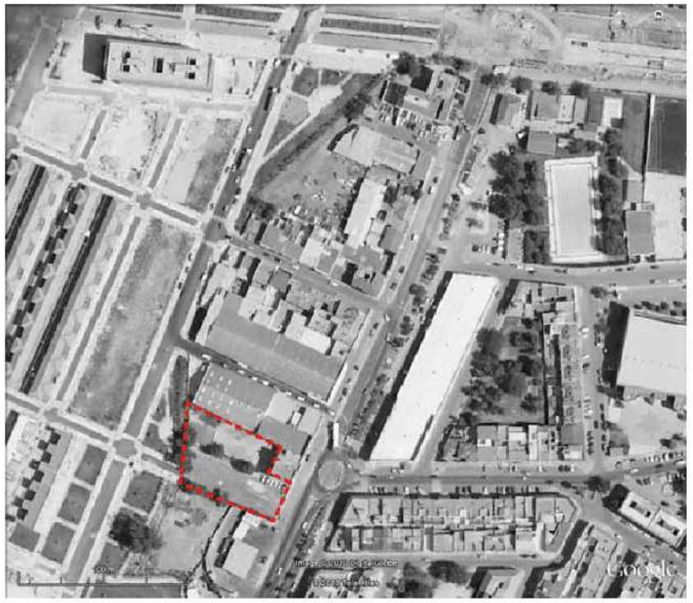
En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

El Estudio de Detalle ordenará los volúmenes evitando, en lo posible, la aparición de medianeras.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL ÁREA:

OBSERVACIONES:



MEDIDAS CORRECTORAS:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta (m2)	2.600

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención	
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total m²t	

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	
Aprovechamiento Medio	0,8654
Area de Reparto	AR-UE/SJ-5
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	16
TOTAL número de viviendas:	16

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m2t)
URC-COLECTIVA EN MANZANA CERRADA	2.250

DOTACIONES

Espacios Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
800		

DESARROLLO:

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

PROGRAMACIÓN

Sexenio	1
Prioridad	Media

ÁMBITO:

El límite oeste de la Unidad será coincidente con el cauce público del arroyo Almonazar, quedando éste excluido

OBJETIVOS:

1. Mejora y diversificación de las conexiones entre el este y el oeste del área.
2. Sustitución de los usos industriales y edificaciones en mal estado existentes.
3. Mejora del paisaje y de la imagen urbana.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

En relación con el viario:

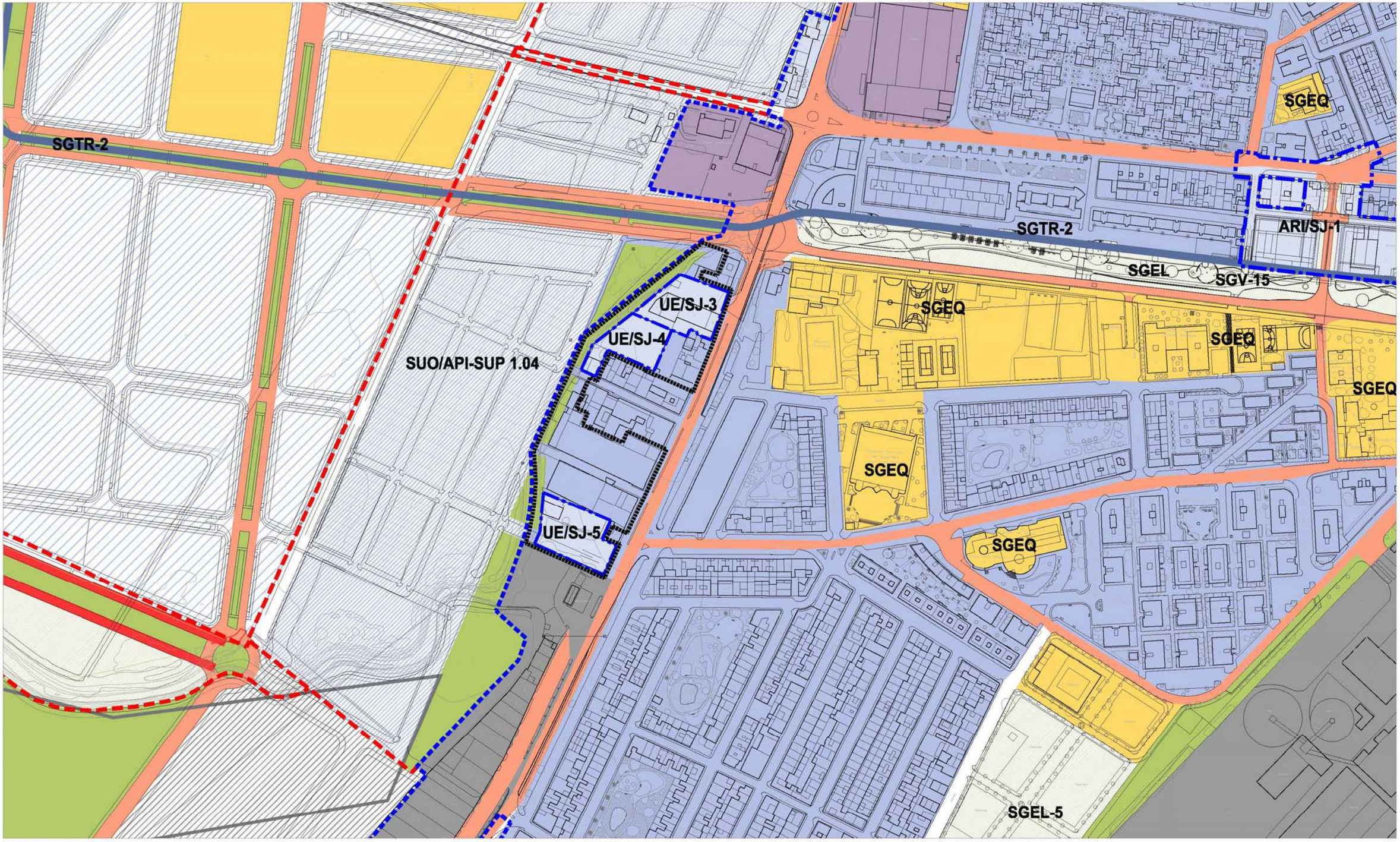
En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

El Estudio de Detalle ordenará los volúmenes evitando, en lo posible, la aparición de medianeras.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL ÁREA:

OBSERVACIONES:



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE
ZONA DE RESERVA DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA)
RÍO GUADALQUIVIR
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO DOTACIONAL
USO INDUSTRIAL
DOTACIONAL PRIVADO
ESPACIOS LIBRES

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USO DETERMIMADO ACT. PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES

SGEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGFV SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
SGVP SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
SGAP SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

en suelo urbano, suelo urbanizable ordenado y sectorizado

VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
EQUIPAMIENTOS
RED BÁSICA DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / SJ - 3

TIPO DE ACTUACIÓN

SUNC : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUnS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDEI : PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API : ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ARI : ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE : UNIDAD DE EJECUCIÓN
SC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR : SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV : SISTEMA GENERAL VIARIO
ATR : ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN

SJ : SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R : LA RINCONADA
MJ : MAJARAVIQUE
NIV : CARRETERA N-IV
CN : CAÑAMOS
LB : LOS LABRADOS
UR : URBANIZACIONES

PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007

AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN CUARTA DEL PGOU 2007

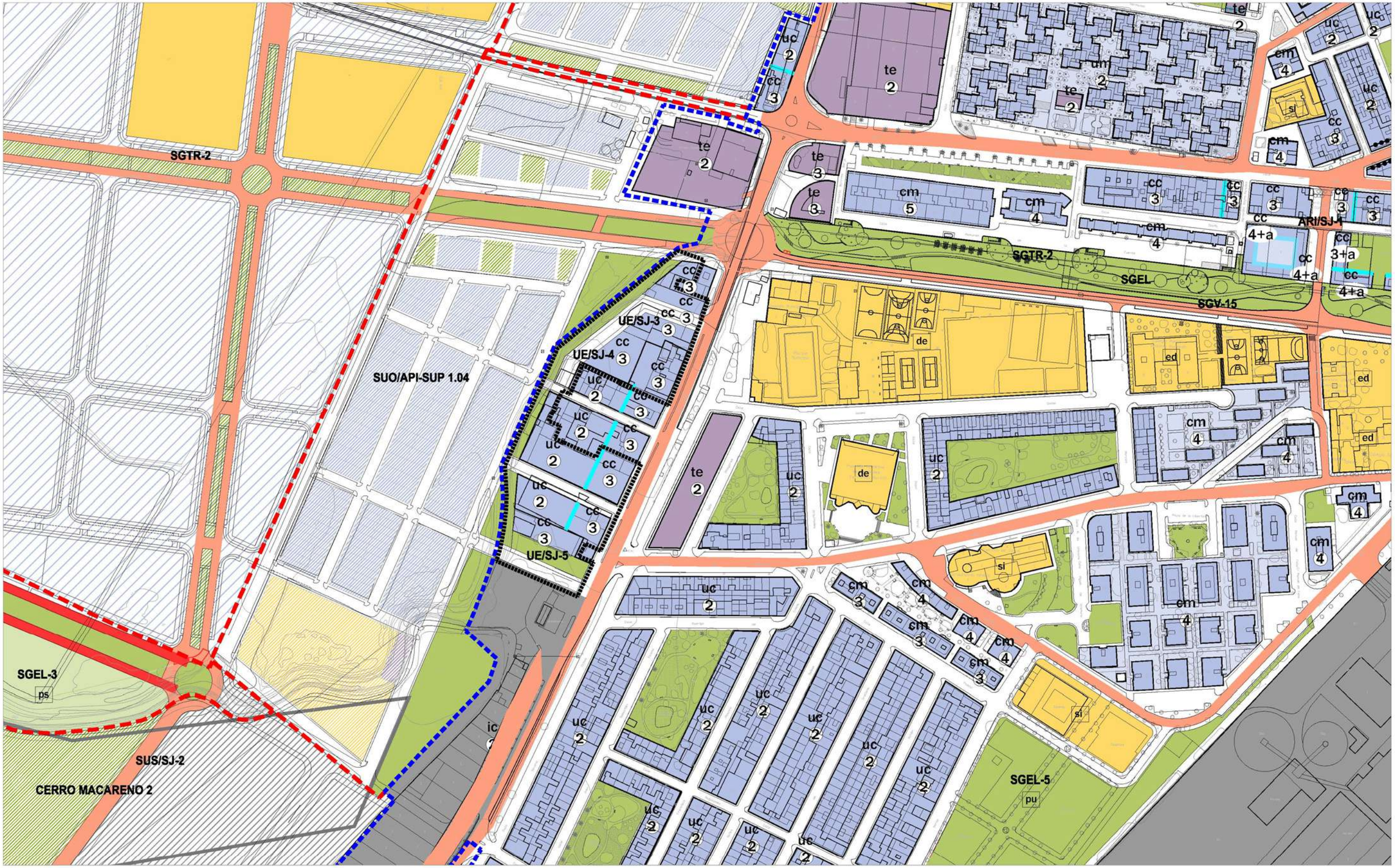
Documentación modificada para el ámbito del ARI/SJ-6 (Nuevas UE/SJ-3 , UE/SJ-4 y UE/SJ-5)

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

M-4

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Escala: 1:3.000 0 10 20 30 40 50 100 150m



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

DETERMINACIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN EXTERIOR
(1) ALTURA MÁXIMA
ALINEACIÓN INTERIOR Y RETRANQUEO OBLIGATORIOS
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
CAMBIO DE ALTURA
BAJO SOPORTAL

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO DOTACIONAL
USO INDUSTRIAL
DOTACIONAL PRIVADO
ESPACIOS LIBRES
ed EDUCATIVO
de DEPORTIVO
eq SIPS
dg DOTACIONAL GENERAL
pu PARQUE URBANO
ps PARQUE SUBURBANO
ao ÁREA DE OCIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

ch CASCO HISTÓRICO
um UNIFAMILIAR MANTENIMIENTO
uc UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA
ue UNIFAMILIAR EXENTA
cm COLECTIVA DE MANTENIMIENTO
cc COLECTIVA MANZANA CERRADA
ca COLECTIVA BLOQUE ABIERTO
te TERCIARIO EXCLUSIVO
ic INDUSTRIA MANZANA CERRADA
ia INDUSTRIA MANZANA AISLADA

ELEMENTOS PROTEGIDOS
CAT-1 PROTECCIÓN MEMORIA HISTÓRICA
CAT-2 PROTECCIÓN AMBIENTAL

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USO DETERMIMADO ACT. PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
RESERVA DEL SIST. DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA)
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / SJ - 3

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN
SJ : SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R : LA RINCONADA
MJ : MAJARAVIQUE
NIV : CARRETERA N-IV
CÑ : CAÑAMOS
UR : URBANIZACIONES

TIPO DE ACTUACIÓN
SUNC : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUnS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDEI : PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API : ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ARI : ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE : UNIDAD DE EJECUCIÓN
SC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR : SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV : SISTEMA GENERAL VIARIO
ATR : ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO

PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007

AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN CUARTA DEL PGOU 2007

Documentación modificada para el ámbito del ARI/SJ-6 (Nuevas UE/SJ-3 , UE/SJ-4 y UE/SJ-5)

ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS

M-4
Hoja D5
PGOU 2007

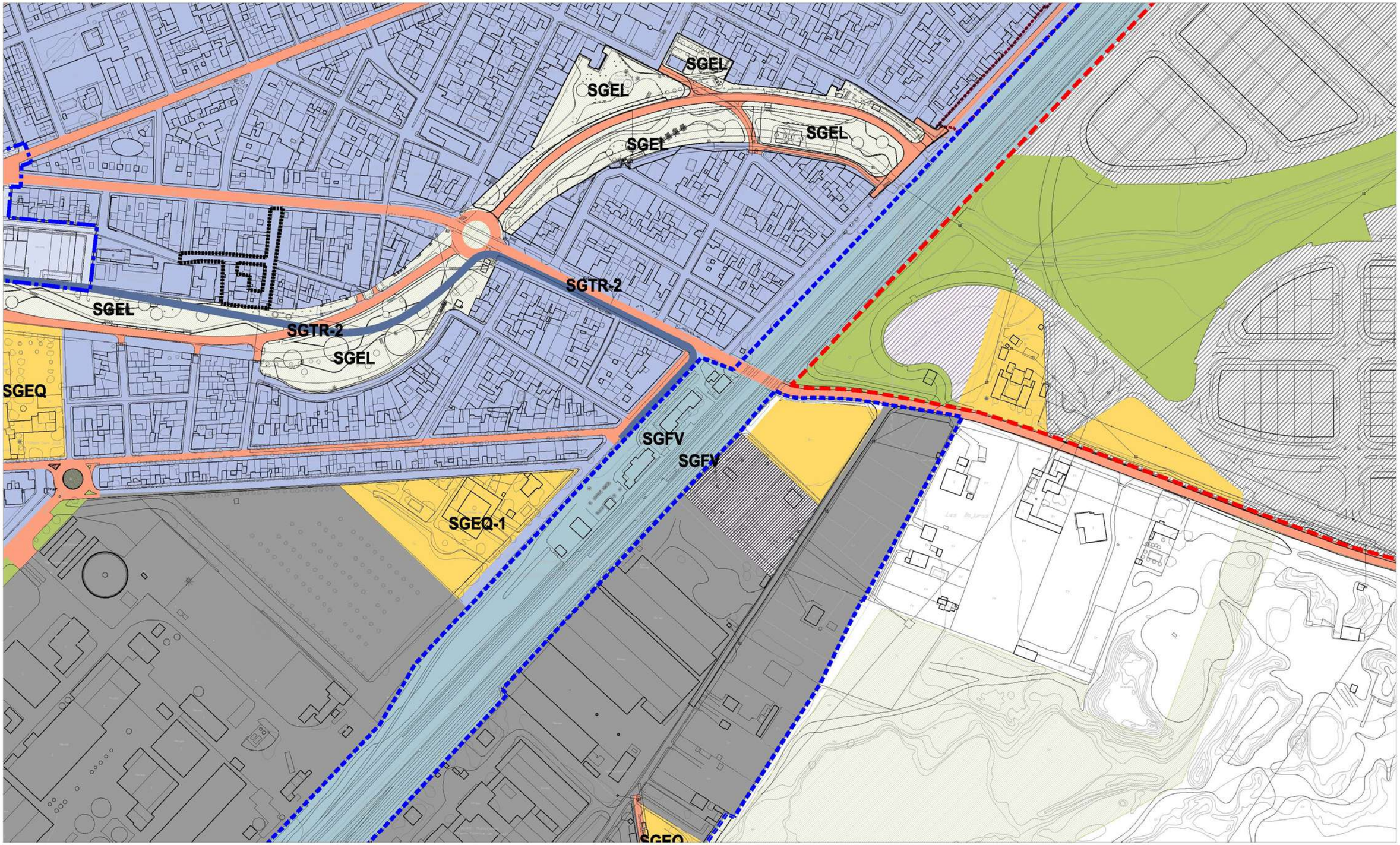
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Escala: 1:3.000 — 0 10 20 30 40 50 100 150m

1.2.4. MODIFICACIÓN QUINTA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA PARA EL ÁMBITO DE LA UE/SJ-2.

La propuesta de Modificación se sustancia en:

- La derogación de la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo de la UE/SJ-2.
- La derogación de la Ficha del Área de Reparto AR-UE/SJ-2.
- La modificación de los Planos de Ordenación Estructural y Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE
ZONA DE RESERVA DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA)
RÍO GUADALQUIVIR
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO DOTACIONAL
USO INDUSTRIAL
DOTACIONAL PRIVADO
ESPACIOS LIBRES

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USO DETERMIMADO ACT. PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES

SGEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGFV SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
SGVP SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
SGAP SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

en suelo urbano, suelo urbanizable ordenado y sectorizado

VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
EQUIPAMIENTOS
RED BÁSICA DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / SJ - 3

TIPO DE ACTUACIÓN

SUNC : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUnS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDEI : PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API : ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ARI : ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE : UNIDAD DE EJECUCIÓN
SC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR : SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV : SISTEMA GENERAL VIARIO
ATR : ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN

SJ : SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R : LA RINCONADA
MJ : MAJARAVIQUE
NIV : CARRETERA N-IV
CÑ : CAÑAMOS
LB : LOS LABRADOS
UR : URBANIZACIONES

PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007

AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN QUINTA DEL PGOU 2007

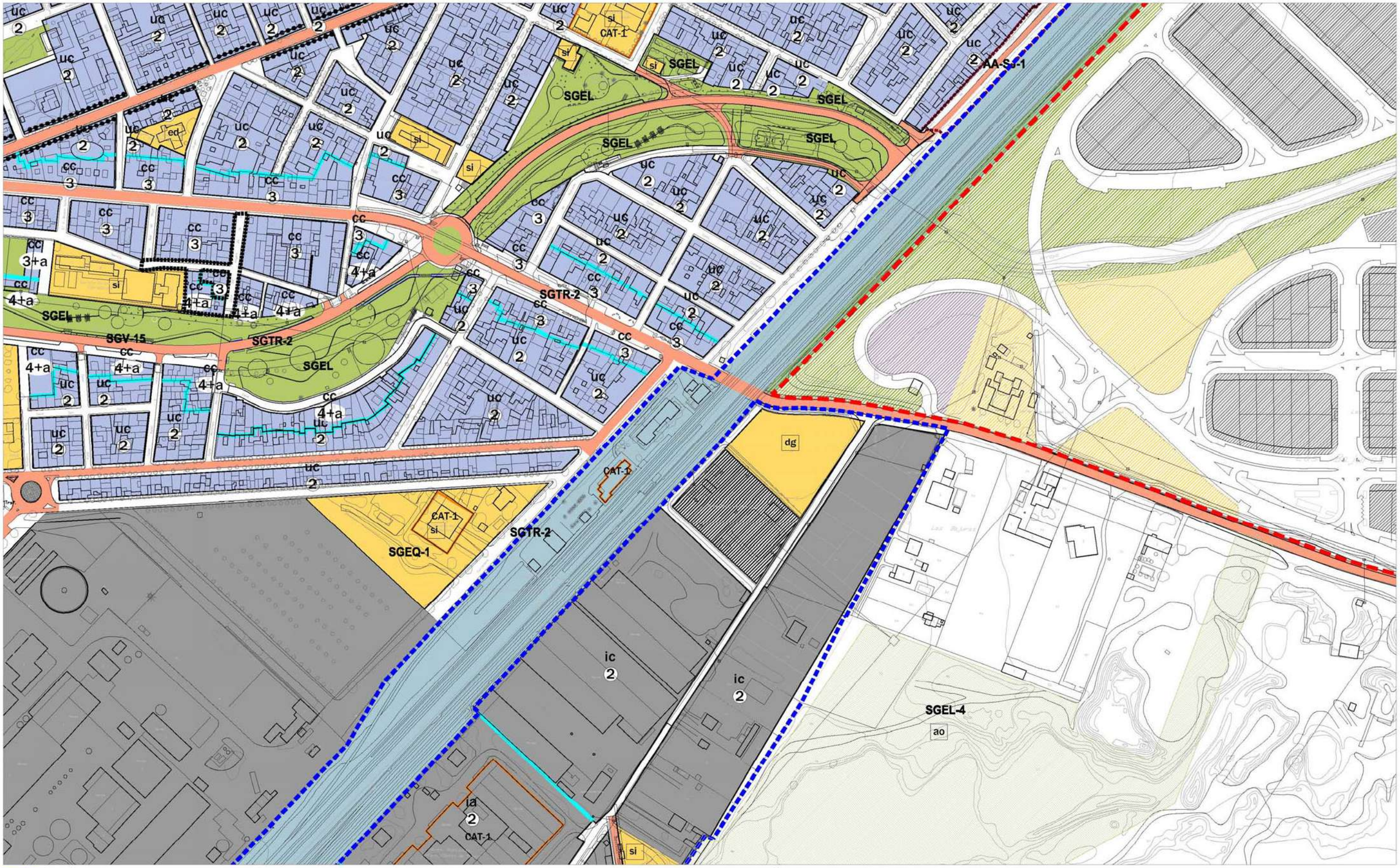
Documentación modificada para el ámbito de la UE/SJ-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

M-5

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Escala: 1:3.000 0 10 20 30 40 50 100 150m



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

DETERMINACIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN EXTERIOR
(1) ALTURA MÁXIMA
ALINEACIÓN INTERIOR Y RETRANQUEO OBLIGATORIOS
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
CAMBIO DE ALTURA
BAJO SOPORTAL

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO DOTACIONAL
ed EDUCATIVO
de DEPORTIVO
eq SIPS
dg DOTACIONAL GENERAL
USO INDUSTRIAL
DOTACIONAL PRIVADO
ESPACIOS LIBRES
pu PARQUE URBANO
ps PARQUE SUBURBANO
ao ÁREA DE OCIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

ch CASCO HISTÓRICO
um UNIFAMILIAR MANTENIMIENTO
uc UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA
ue UNIFAMILIAR EXENTA
cm COLECTIVA DE MANTENIMIENTO
cc COLECTIVA MANZANA CERRADA
ca COLECTIVA BLOQUE ABIERTO
te TERCIARIO EXCLUSIVO
ic INDUSTRIA MANZANA CERRADA
ia INDUSTRIA MANZANA AISLADA

ELEMENTOS PROTEGIDOS
CAT-1 PROTECCIÓN MEMORIA HISTÓRICA
CAT-2 PROTECCIÓN AMBIENTAL

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USO DETERMINADO ACT. PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
RESERVA DEL SIST. DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA)
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / SJ – 3

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN
SJ : SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R : LA RINCONADA
MJ : MAJARAVIQUE
NIV : CARRETERA N-IV
CÑ : CAÑAMOS
UR : URBANIZACIONES

TIPO DE ACTUACIÓN
SUNC : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUnS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDEI : PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API : ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ARI : ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE : UNIDAD DE EJECUCIÓN
SC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR : SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV : SISTEMA GENERAL VIARIO
ATR : ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO

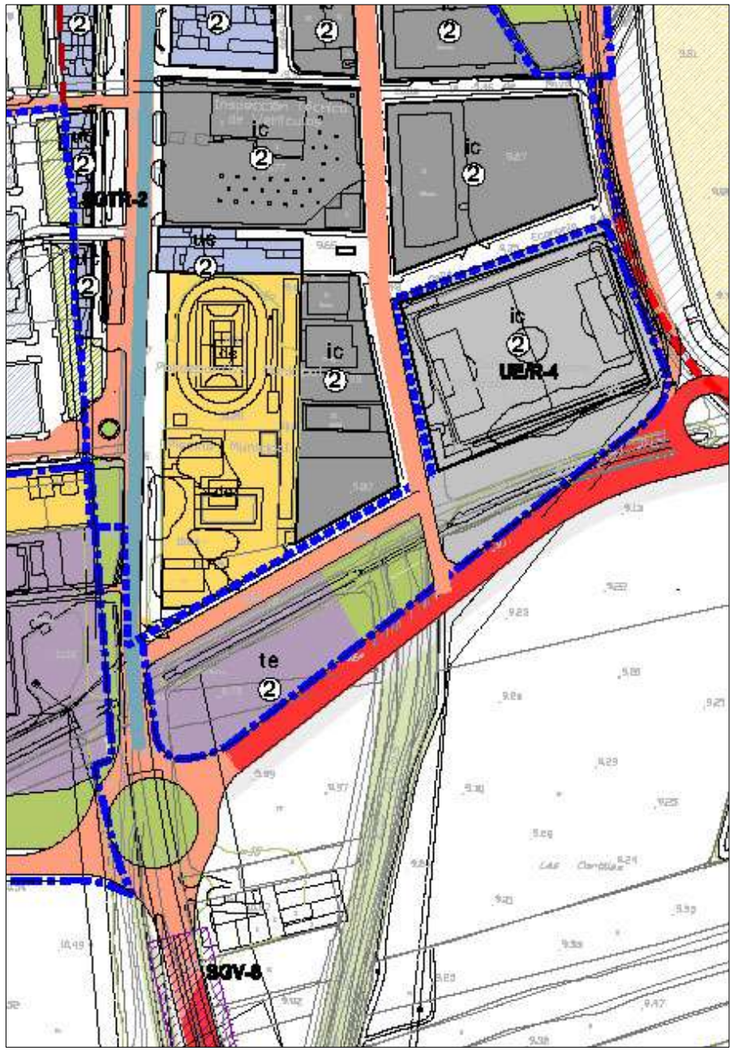
PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN QUINTA DEL PGOU 2007
Documentación modificada para el ámbito de la UE/SJ-2
ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS

M-5
Hoja D6
PGOU 2007

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Escala: 1:3.000 — 0 10 20 30 40 50 100 150m



DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE LA UE/R-4 EN EL PGOU 2007.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m2)	22.930

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención	Extensión áreas industriales La Rinconada
Uso global	INDUSTRIAL
Superficie Edificable Total m²t	18.000

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	18.000
Aprovechamiento Medio	0,7850
Area de Reparto	AR-UE/R-4
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	
TOTAL número de viviendas:	0

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m2t)
UI-INDUSTRIA MANZANA CERRADA	18.000

DOTACIONES

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

DESARROLLO:

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

PROGRAMACIÓN

Sexenio	1
Prioridad	Alta

DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA UE/R-4 EN EL PGOU 2007.

1.3. MODIFICACIONES RELATIVAS A UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA RINCONADA.

1.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.

La presente Modificación tiene por finalidad la redelimitación y cambio de determinaciones de la UE/R-4 motivada por las expropiaciones para el ramal a La Rinconada desde el Nuevo Acceso Norte a Sevilla (Modificación Séptima).

El ámbito de la UE/R-4 abarca los suelos ocupados en la actualidad por el campo de fútbol de La Rinconada y otros suelos colindantes comprendidos entre el Suelo Urbano Consolidado y la traza entonces prevista del ramal a La Rinconada desde el Nuevo Acceso Norte a Sevilla, con la finalidad de crear una fachada urbana al mismo.

Sin embargo, la expropiación realizada por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda para el indicado ramal, ha incluido todo el suelo comprendido entre la calzada y la Acequia 27 del Canal de Regantes del Valle Inferior, imposibilitando la actuación prevista.

Como consecuencia de lo anterior y de lo establecido en el artículo 34 de la Ley de Carreteras de Andalucía, se hace necesario redelimitar la Unidad de Ejecución excluyendo los suelos expropiados y limitando la actuación al ámbito del actual campo de fútbol.

Por otra parte, al disminuir el ámbito a menos de la mitad de la superficie, resulta recomendable replantearse los usos previstos y establecer como uso global el terciario y no el industrial, así como aumentar la edificabilidad a 1,00 M2t/M2s, al no ser necesarios nuevos viales y coincidir el ámbito de la Unidad con el de la parcela neta resultante.

En relación a los espacios libres locales previstos en la ficha del PGOU 2007, hay que indicar que los mismos coincidían con el cauce del arroyo de Las Pavas, superficie que ha sido también incluida en la expropiación de carreteras.

Las nuevas determinaciones básicas propuestas son:

Denominación:	**UE/R-4**
▪ Superficie (M2):	8.900
▪ Uso Global:	Terciario
▪ Clase de Suelo:	Urb. No Consolidado
▪ Coeficiente de Edificabilidad (M2t/M2s):	1,00
▪ Edificabilidad Total (M2t):	8.900
▪ Espacios Libres y Dotaciones Locales	--

Además, la mejora ya realizada en el otro campo de fútbol del núcleo de La Rinconada, permite desligar la actuación de la ejecución del Sistema General Deportivo previsto en el Pago de Enmedio. Por último, la Modificación supone una disminución de la edificabilidad total de 9.100 M2t, al pasar de 18.000 M2t a 8.900 M2t.

1.3.2. MODIFICACIÓN SÉPTIMA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA PARA EL ÁMBITO DE LA UE/R-4.

La propuesta de Modificación se sustancia en:

- El cambio de la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo de la UE/R-4.
- La creación de una nueva Clase de Área de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado denominada "UT Urbano Terciario".
- El cambio de la Ficha del Área de Reparto AR-UE/R-4.
- La modificación de los Planos de Ordenación Estructural y Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

FICHA DE CLASE DE ÁREAS DE REPARTO

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coeficiente	ÁREAS DE REPARTO PERTENECIENTES	
UT-TERCIARIO COMPATIBLE	1,00	AR-UE/R-4	Sur Polígono 28 de Febrero

(UT) URBANO TERCIARIO

FICHA DE DETERMINACIONES DEL ÁREA DE REPARTO

NOMBRE: Sur Polígono 28 de Febrero

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	8.900
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	8.900
Aprovechamiento Medio:	**1,0000**
Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**

Usos y Tipologías	Coeficiente
UT-TERCIARIO COMPATIBLE	1,00

Sectores, Unidades y Sistemas incluidos en el Área de Reparto

UE/R-4

AR-UE/R-4

MEDIDAS CORRECTORAS:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo URBANO NO CONSOLIDADO

Superficie bruta (m2) 8.900

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención

Uso global TERCIARIO

Superficie Edificable Total m²t 8.900

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo 8.900

Aprovechamiento Medio 1,0000

Area de Reparto AR-UE/R-4

Coeficiente de sector 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:

Viviendas no sometidas a régimen de protección:

TOTAL número de viviendas: 0

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m2t)
UT-TERCIARIO COMPATIBLE	8.900

DOTACIONES

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

DESARROLLO:

Sistema de Actuación Por determinar

Figura de Planeamiento Estudio de Detalle

Iniciativa de Planeamiento Pública

PROGRAMACIÓN

Sexenio 1

Prioridad Media

ÁMBITO:

OBJETIVOS:

1. Diversificación de usos del Polígono 28 de Febrero.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

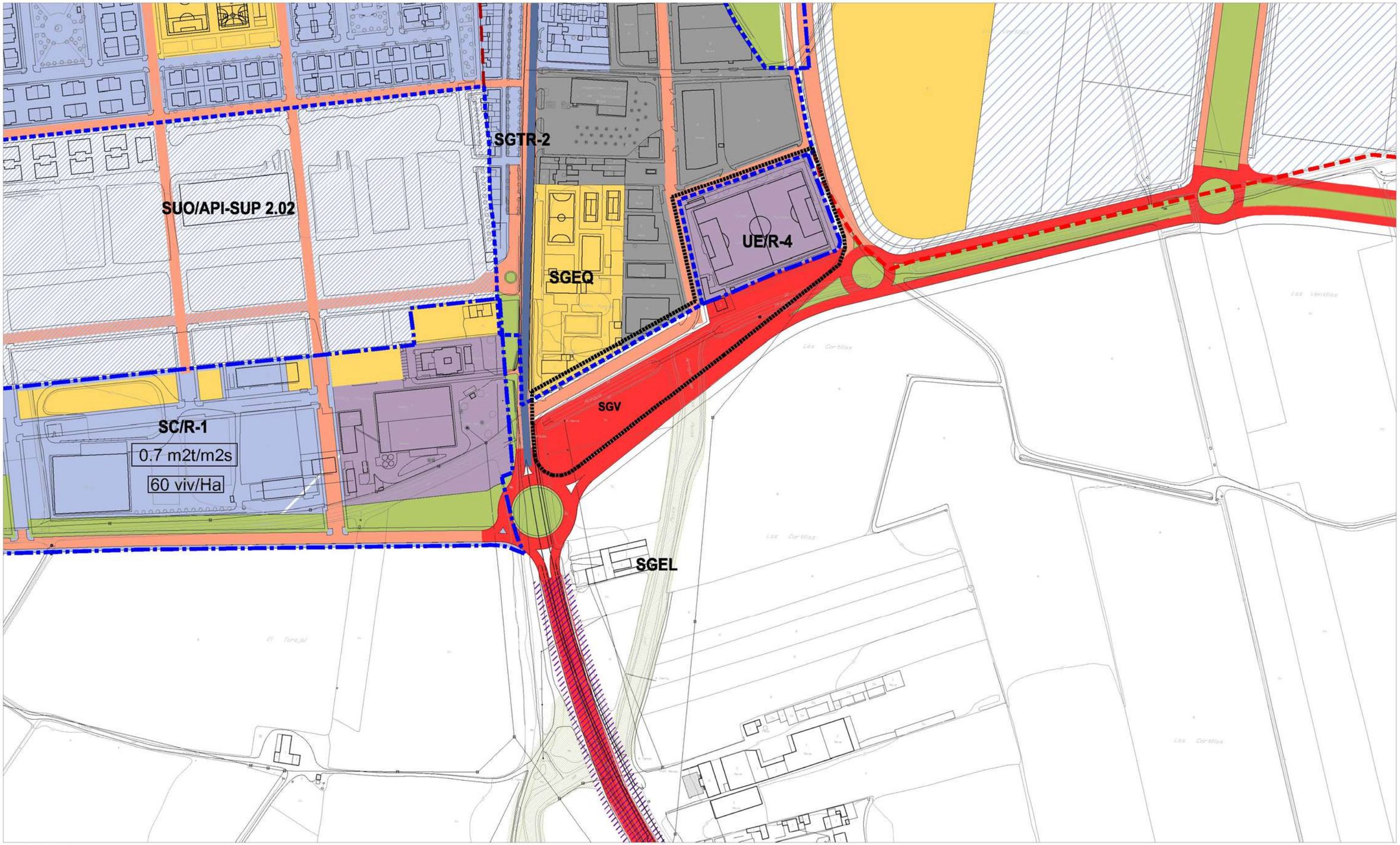
En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL ÁREA:

OBSERVACIONES:



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE
ZONA DE RESERVA DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA)
RÍO GUADALQUIVIR
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO DOTACIONAL
USO INDUSTRIAL
DOTACIONAL PRIVADO
ESPACIOS LIBRES

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USO DETERMIMADO ACT. PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES

SGEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGFV SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
SGVP SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
SGAP SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

en suelo urbano, suelo urbanizable ordenado y sectorizado

VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
EQUIPAMIENTOS
RED BÁSICA DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / SJ - 3

TIPO DE ACTUACIÓN

SUNC : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUnS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDEI : PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API : ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ARI : ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE : UNIDAD DE EJECUCIÓN
SC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR : SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV : SISTEMA GENERAL VIARIO
ATR : ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN

SJ : SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R : LA RINCONADA
MJ : MAJARAVIQUE
NIV : CARRETERA N-IV
CÑ : CAÑAMOS
LB : LOS LABRADOS
UR : URBANIZACIONES

PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007

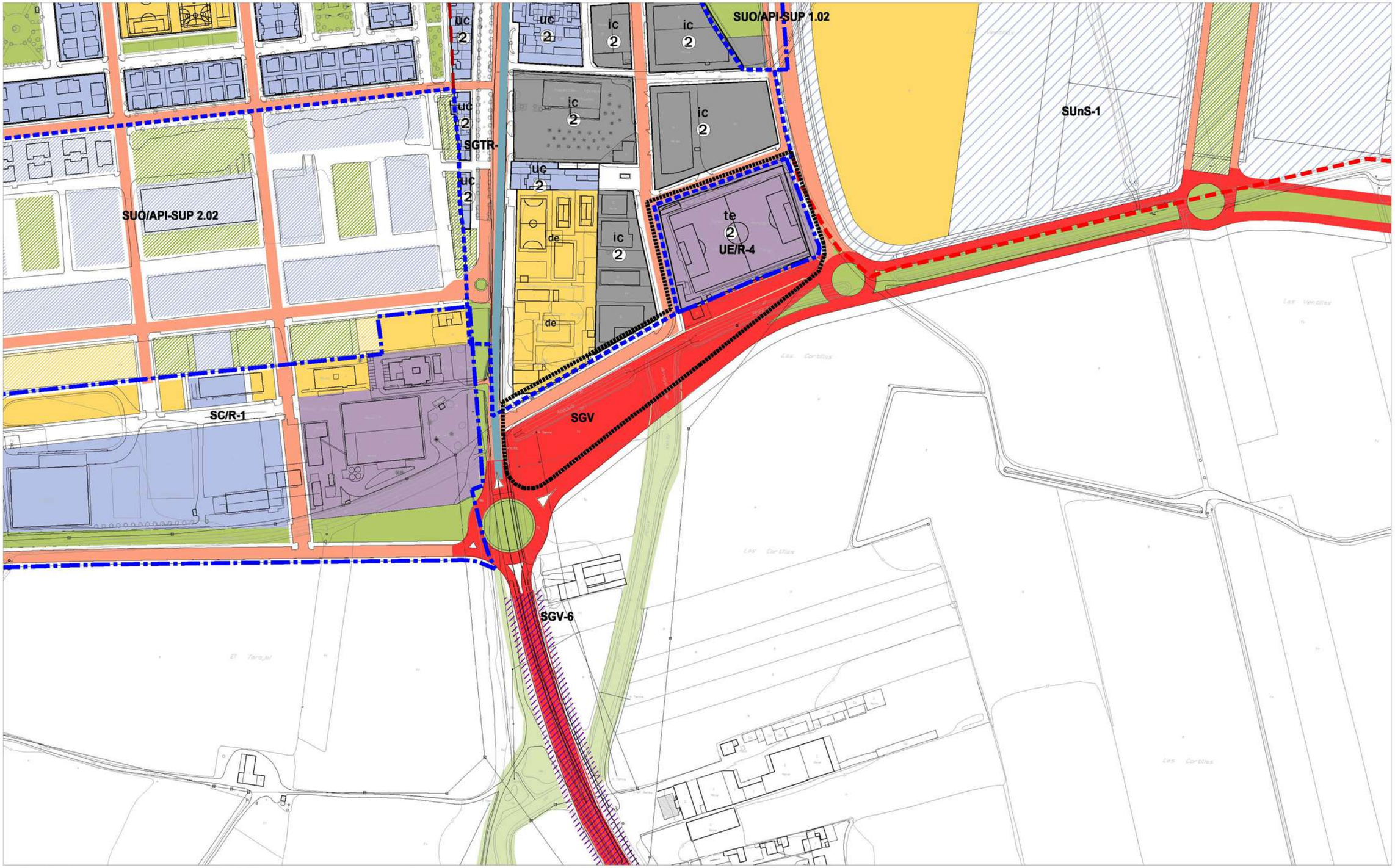
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN SÉPTIMA DEL PGOU 2007
Documentación modificada para el ámbito de la UE/R-4
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

M-7

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Escala: 1:3.000 0 10 20 30 40 50 100 150m



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

DETERMINACIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN EXTERIOR
(1) ALTURA MÁXIMA
ALINEACIÓN INTERIOR Y RETRANQUEO OBLIGATORIOS
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
CAMBIO DE ALTURA
BAJO SOPORTAL

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO DOTACIONAL
USO INDUSTRIAL
DOTACIONAL PRIVADO
ESPACIOS LIBRES
ed EDUCATIVO
de DEPORTIVO
eq SIPS
dg DOTACIONAL GENERAL
pu PARQUE URBANO
ps PARQUE SUBURBANO
ao ÁREA DE OCIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

ch CASCO HISTÓRICO
um UNIFAMILIAR MANTENIMIENTO
uc UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA
ue UNIFAMILIAR EXENTA
cm COLECTIVA DE MANTENIMIENTO
cc COLECTIVA MANZANA CERRADA
ca COLECTIVA BLOQUE ABIERTO
te TERCIARIO EXCLUSIVO
ic INDUSTRIA MANZANA CERRADA
ia INDUSTRIA MANZANA AISLADA

ELEMENTOS PROTEGIDOS
CAT-1 PROTECCIÓN MEMORIA HISTÓRICA
CAT-2 PROTECCIÓN AMBIENTAL

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USO DETERMINADO ACT. PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
RESERVA DEL SIST. DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA)
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / SJ - 3

TIPO DE ACTUACIÓN

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN
SJ : SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R : LA RINCONADA
MJ : MAJARAVIQUE
NIV : CARRETERA N-IV
CÑ : CAÑAMOS
UR : URBANIZACIONES

SUNC : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUnS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDEI : PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API : ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ARI : ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE : UNIDAD DE EJECUCIÓN
SC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR : SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV : SISTEMA GENERAL VIARIO
ATR : ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO

PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

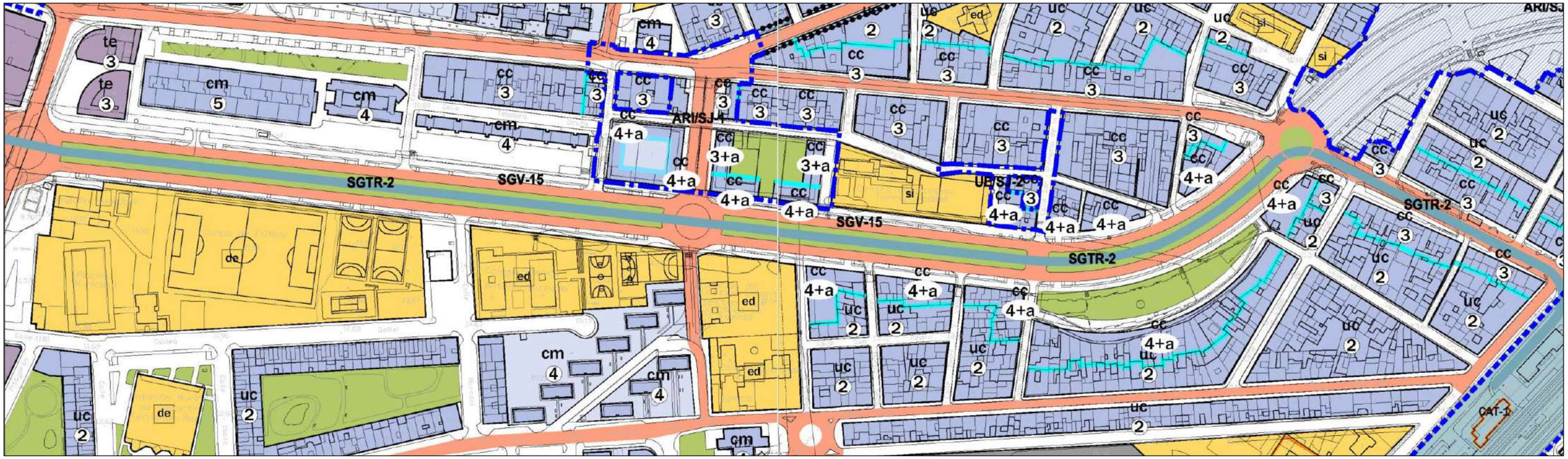
MODIFICACIÓN SÉPTIMA DEL PGOU 2007
Documentación modificada para el ámbito de la UE/R-4
ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS

M-7
Hoja D3
PGOU 2007

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Escala: 1:3.000 — 0 10 20 30 40 50 100 150m

CALIFICACIÓN DEL PASEO URBANO DEL ALMONAZAR EN EL PGOU 2007.



1.4. MODIFICACIONES RELATIVAS A AJUSTES DERIVADOS DE OBRAS PÚBLICAS EJECUTADAS Y EN EJECUCIÓN.

1.4.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.

La Modificación Décima Tercera tiene por finalidad proceder a ajustar la calificación del suelo en los terrenos afectados por el soterramiento del arroyo Almonazar en el núcleo de San José, a las obras de urbanización que se han realizado finalmente.

La propuesta de calificación que se realiza es la siguiente:

- Se mantiene el SGV-15, Paseo Urbano del Almonazar, si bien reducido a una sola calzada.
- Se mantiene el SGTR-2, Plataforma Reservada La Rinconada-Apeadero de San José, modificando su ubicación, en relación a la calzada y jardines ejecutados.
- ~~Se crea un nuevo Sistema General de Espacios Libres, con una superficie total de 11.000 M2.~~

223

Por otra parte, la ordenación mantiene como espacios libres la integridad de los grafiados, aun cuando no cuantificados, en el PGOU 2007, como puede observarse en la comparación del plano de calificación vigente y el modificado.

Finalmente, no resulta necesario establecer mecanismos de gestión para la obtención del suelo, por cuanto se trata en la actualidad de dominio público hidráulico o dominio público de viario municipal.

1.4.2. MODIFICACIÓN DÉCIMA TERCERA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL BULEVAR SOBRE EL ARROYO ALMONAZAR.

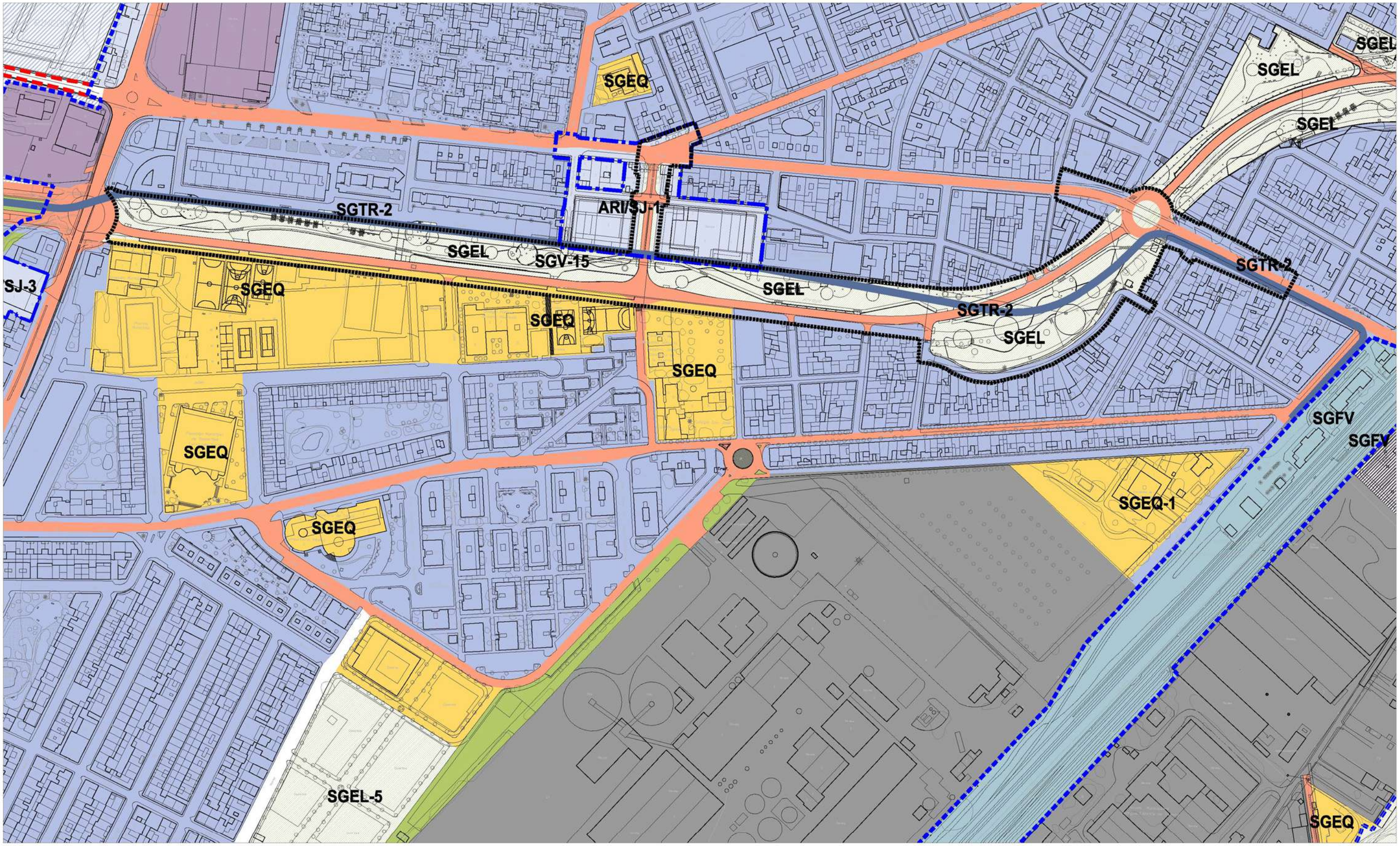
La propuesta de Modificación se sustancia en:

- La modificación de los Planos de Ordenación Estructural y Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

223 MOD. PGOU. CTOTU 18.09.15

El último punto debe corregirse e indicar:

Se crea un nuevo Sistema General de Espacios Libres, con una superficie total de 47874,02 m2 repartidos en tres tramos:
- Tramo 1, con referencia catastral 9325601TG3592N0001GG, tiene una superficie de 12522 m2 s.
- Tramo 2, aún no se ha dado de alta en catastro, pero según las obras de urbanización la superficie asciende a 16216,17 m2 s.
- Tramo 3, aún no se ha dado de alta en catastro, pero según las obras de urbanización la superficie asciende a 19135,85 m2 s.



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE
ZONA DE RESERVA DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA)
RÍO GUADALQUIVIR
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO DOTACIONAL
USO INDUSTRIAL
DOTACIONAL PRIVADO
ESPACIOS LIBRES

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USO DETERMINADO ACT. PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES

SGEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGFV SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
SGVP SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
SGAP SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

en suelo urbano, suelo urbanizable ordenado y sectorizado

VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
EQUIPAMIENTOS
RED BÁSICA DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / SJ - 3

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN
SJ : SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R : LA RINCONADA
MJ : MAJARAVIQUE
NIV : CARRETERA N-IV
CÑ : CAÑAMOS
LB : LOS LABRADOS
UR : URBANIZACIONES

TIPO DE ACTUACIÓN

SUNC : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUnS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDEI : PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API : ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ARI : ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE : UNIDAD DE EJECUCIÓN
SC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR : SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV : SISTEMA GENERAL VIARIO
ATR : ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO

PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007

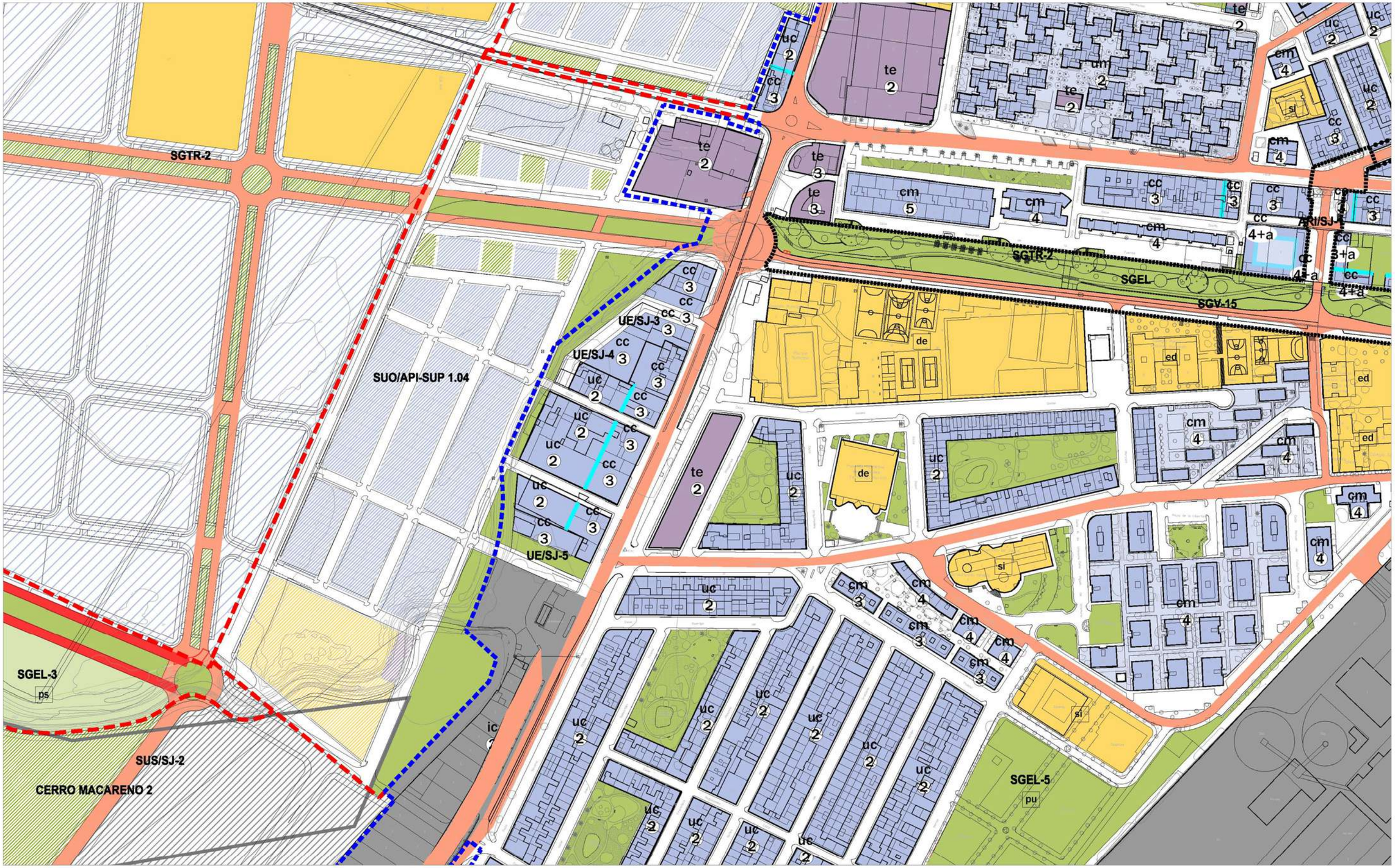
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN DECIMOTERCERA DEL PGOU 2007
Documentación modificada
BULEVAR SOBRE EL ARROYO ALMONÁZAR
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

M-13

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

00 0 10 20 30 40 50 100 150m



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

DETERMINACIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN EXTERIOR
(1) ALTURA MÁXIMA
ALINEACIÓN INTERIOR Y RETRANQUEO OBLIGATORIOS
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
CAMBIO DE ALTURA
BAJO SOPORTAL

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO DOTACIONAL
ed EDUCATIVO
de DEPORTIVO
eq SIPS
dg DOTACIONAL GENERAL
USO INDUSTRIAL
DOTACIONAL PRIVADO
ESPACIOS LIBRES
pu PARQUE URBANO
ps PARQUE SUBURBANO
ao ÁREA DE OCIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

ch CASCO HISTÓRICO
um UNIFAMILIAR MANTENIMIENTO
uc UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA
ue UNIFAMILIAR EXENTA
cm COLECTIVA DE MANTENIMIENTO
cc COLECTIVA MANZANA CERRADA
ca COLECTIVA BLOQUE ABIERTO
te TERCIARIO EXCLUSIVO
ic INDUSTRIA MANZANA CERRADA
ia INDUSTRIA MANZANA AISLADA

ELEMENTOS PROTEGIDOS
CAT-1 PROTECCIÓN MEMORIA HISTÓRICA
CAT-2 PROTECCIÓN AMBIENTAL

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USO DETERMIMADO ACT. PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
RESERVA DEL SIST. DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA)
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / SJ – 3

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN
SJ : SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R : LA RINCONADA
MJ : MAJARAVIQUE
NIV : CARRETERA N-IV
CÑ : CAÑAMOS
UR : URBANIZACIONES

TIPO DE ACTUACIÓN
SUNC : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUnS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDEI : PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API : ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ARI : ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE : UNIDAD DE EJECUCIÓN
SC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR : SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV : SISTEMA GENERAL VIARIO
ATR : ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO

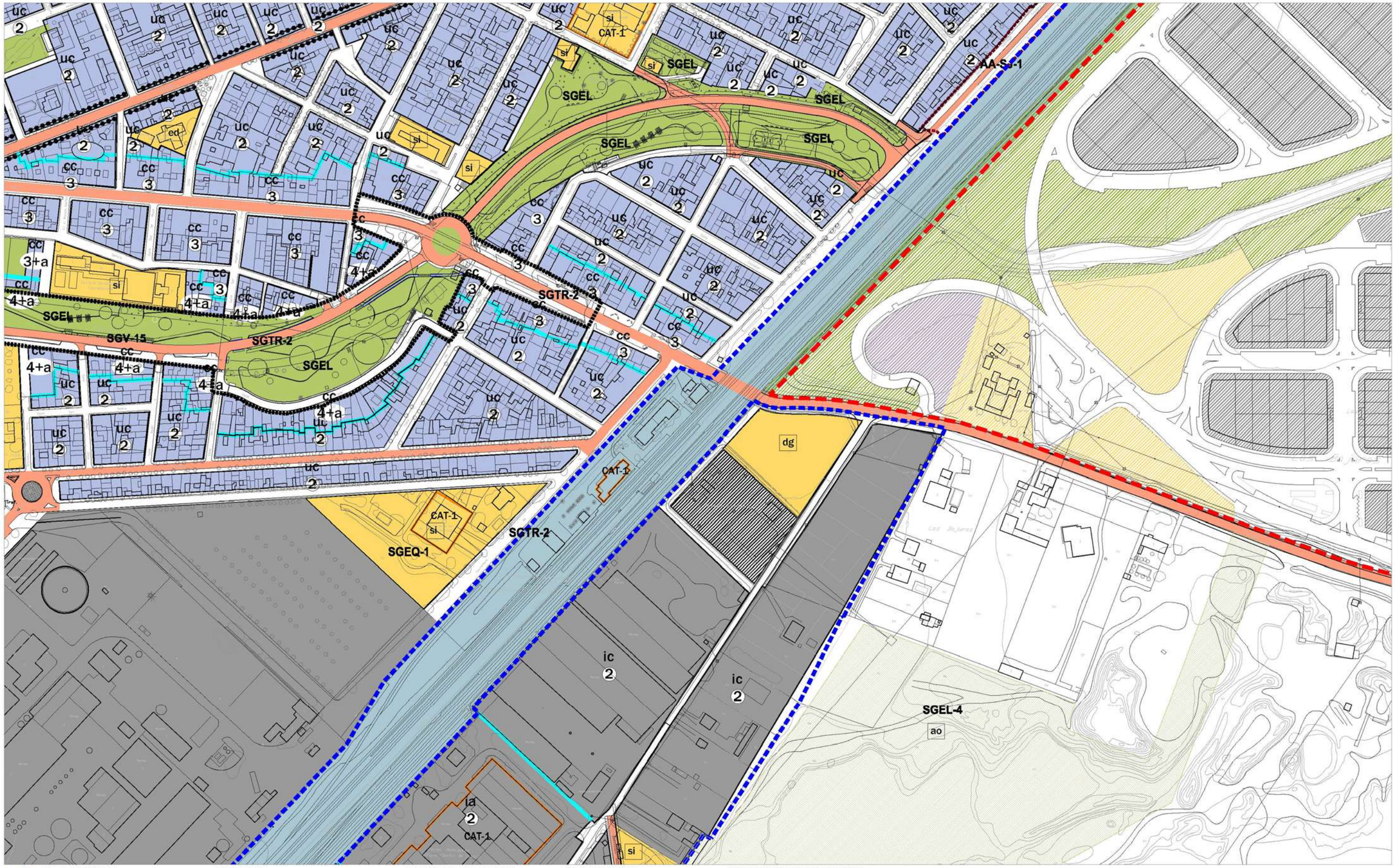
PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN DECIMOTERCERA DEL PGOU 2007
Documentación modificada
BULEVAR SOBRE EL ARROYO ALMONÁZAR
ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS

M-13
Hoja D5
PGOU 2007

ÁMBITO DE LA MODIFICA

Escala: 1:3.000 — 0 10 20 30 40 50 100 150m



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)
LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

DETERMINACIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

ALINEACIÓN EXTERIOR
(1) ALTURA MÁXIMA
ALINEACIÓN INTERIOR Y RETRANQUEO OBLIGATORIOS
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
CAMBIO DE ALTURA
BAJO SOPORTAL

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO DOTACIONAL
ed EDUCATIVO
de DEPORTIVO
eq SIPS
dg DOTACIONAL GENERAL
USO INDUSTRIAL
DOTACIONAL PRIVADO
ESPACIOS LIBRES
pu PARQUE URBANO
ps PARQUE SUBURBANO
ao ÁREA DE OCIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

ch CASCO HISTÓRICO
um UNIFAMILIAR MANTENIMIENTO
uc UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA
ue UNIFAMILIAR EXENTA
cm COLECTIVA DE MANTENIMIENTO
cc COLECTIVA MANZANA CERRADA
ca COLECTIVA BLOQUE ABIERTO
te TERCIARIO EXCLUSIVO
ic INDUSTRIA MANZANA CERRADA
ia INDUSTRIA MANZANA AISLADA

ELEMENTOS PROTEGIDOS
CAT-1 PROTECCIÓN MEMORIA HISTÓRICA
CAT-2 PROTECCIÓN AMBIENTAL

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
USO DETERMINADO ACT. PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
RESERVA DEL SIST. DE COMUNICACIONES TERRITORIALES
PLATAFORMA RESERVADA
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (RIESGO AMBIENTE DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA)
SUELO DE SISTEMA GENERAL A OBTENER

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / SJ - 3

TIPO DE ACTUACIÓN
SUNC : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUnS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
PEDEI : PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
API : ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
ARI : ÁREA DE REFORMA INTERIOR
UE : UNIDAD DE EJECUCIÓN
SC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGTR : SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGV : SISTEMA GENERAL VIARIO
ATR : ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN
SJ : SAN JOSÉ DE LA RINCONADA
R : LA RINCONADA
MJ : MAJARAVIQUE
NIV : CARRETERA N-IV
CÑ : CAÑAMOS
UR : URBANIZACIONES

PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007

AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN DECIMOTERCERA DEL PGOU 2007
Documentación modificada
BULEVAR SOBRE EL ARROYO ALMONÁZAR
ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS

M-13
Hoja D6
PGOU 2007

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Escala: 1:3.000 — 0 10 20 30 40 50 100 150m

1.5. MODIFICACIONES RELATIVAS A AJUSTES EN LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1.5.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.

Se incluyen en este apartado dos Innovaciones relativas al SUNC/API-UE-28, Urbanización de Tarazona (Modificación Décimo Quinta), y a la UE-UR-7, El Gordillo Residencial (Modificación Décimo Sexta).

La Modificación relativa a la Urbanización de Tarazona tiene por objeto corregir un error del PGOU 2007, que no recogió adecuadamente las determinaciones del PERI aprobado definitivamente el día 20 de diciembre de 2006, en relación al número de viviendas y a la edificabilidad. Las nuevas determinaciones recogen las determinaciones aprobadas.

La Modificación relativa a la Urbanización de El Gordillo Residencial, tiene por objeto adecuar las determinaciones relativas a la edificabilidad y al número de viviendas.

La Junta de Gobierno Local de 20 de noviembre de 2007 del Ayuntamiento de La Rinconada aprobó inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior de la urbanización El Gordillo Residencial (en adelante PERI), publicándose en el BOP de Sevilla nº 19, de 24 de enero de 2008,

estando los documentos técnicos visados en 2003 y 2006. Las fechas son tan lejanas unas de otras, debido a la existencia de problemas internos en la Comunidad de Propietarios ocasionando grandes paros en la tramitación.

Las determinaciones que se pretenden modificar vienen ya en la Memoria Descriptiva y Justificativa del documento técnico de 2003 donde se reconoce la existencia de 141 parcelas al estudiar la estructura de la propiedad. También se establece la edificabilidad máxima calculada en base a las diferentes y posibles variantes de segregaciones de las parcelas mayores de 2800 m2 s., proponiendo una parcela mínima de 1400 m2 s. y dando lugar a 161 parcelas como máximo, (<15%=162). En el periodo de exposición pública del PERI se presentaron numerosas alegaciones, algunas de ellas solicitando el reconocimiento de divisiones parcelarias. Si se comprueba la veracidad de la documentación presentada, deberían ser reconocidas como independientes, por lo que se propone seguir con la existencia de un margen para dichos casos.

Posteriormente, la tramitación del PERI se paralizó de nuevo, vistas las diferencias existentes entre las determinaciones del mismo y la Ficha de la Urbanización de "El Gordillo Residencial" del PGOU de 2007, una vez entró éste en vigor el 6 de marzo de 2008. Tras varios intentos de tramitar modificaciones puntuales al PGOU de 2007 de iniciativa particular por la Comunidad de Propietarios, se opta por aprovechar este Grupo de Modificaciones para adecuar la Ficha a las necesidades que ya se había detectado años antes.

En relación a la determinación de unas dotaciones mínimas a establecer por el PERI, se considera que su fijación desde el planeamiento general puede dificultar el fin último de la ordenación que es dotar de los servicios básicos al ámbito, debiendo ser el propio PERI el que, desde un análisis más pormenorizado, proponga el modo de compatibilizar la previsión de las dotaciones con la viabilidad de la actuación, dado el alto nivel de consolidación existente, tal y como se indica en la Ficha y puede observarse en la fotografía aérea adjunta.

En la tabla adjunta se indican las determinaciones vigentes y las propuestas.

DETERMINACIÓN	PGOU 2007	PROPUESTA
Superficie (M2s):	236.000	236.000
Edificabilidad (M2t/M2s):	0,10	0,193
Superficie Edificable (M2t):	23.600	45.500
Densidad (Viv/Ha):	5,63	5,97
Número total de viviendas:	133	141
• Viviendas Libres:	133	141
• Viviendas Protegidas:	0	0
% Vivienda Protegida/Total	0%	0%

Como puede observarse se trata de un ajuste de la edificabilidad y mínimamente de la densidad. El incremento de viviendas, y en consecuencia de habitantes se ve compensado con la disminución en otras áreas, como se verá en el apartado 2 de este documento.

NOMBRE: UE-28 Tarazona CODIGO: SUNC-API-UE-28

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	Residencial
Superficie Total ámbito (m2):	1376400
Sup. Sistemas Generales (m2):	0
Edificabilidad (m2t):	137640
Número de viviendas:	640

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Especial aprobado definitivamente el 20-12-2006.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:

FICHA VIGENTE DE LA URBANIZACIÓN DE TARAZONA.

FOTOGRAFÍA AÉREA DEL GORDILLO RESIDENCIAL DE OCTUBRE DE 2010.

1.5.2. MODIFICACIÓN DÉCIMA QUINTA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DE LA FICHA DE DETERMINACIONES DEL SUNC/API-UE-28.

La propuesta de Modificación se sustancia en:

- El cambio de la Ficha de Determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado SUNC/API-UE-28 "Tarazona".

NOMBRE: UE-28 Tarazona **CODIGO:** SUNC-API-UE-28

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Uso global:	**Residencial**
Superficie Total ámbito (m2):	**1.441.420**
Sup. Sistemas Generales (m2):	**0**
Edificabilidad (m2t):	**240.746**
Número de viviendas:	**753**

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Especial aprobado definitivamente el 20-12-2006.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:

1.5.3. MODIFICACIÓN DÉCIMA SEXTA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DE LA FICHA DE DETERMINACIONES DE LA UE-UR-7, EL GORDILLO RESIDENCIAL.

La propuesta de Modificación se sustancia en:

- El cambio de la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo de la UE-UR-7.
- El cambio de la Ficha del Área de Reparto UE-UR-7.

FICHA DE DETERMINACIONES DEL ÁREA DE REPARTO

NOMBRE: Gordillo Residencial

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	45.500
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	236.000
Aprovechamiento Medio:	**0,1928**
Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**

Usos y Tipologías	**Coeficiente**
URU-UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	1,00
URU-UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA PROTEGIDA	0,66
URU-UNIFAMILIAR EXENTA	1,00

Sectores, Unidades y Sistemas incluidos en el Área de Reparto

UE/UR-7

AR-UE/UR-7

MEDIDAS CORRECTORAS:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo URBANO NO CONSOLIDADO

Superficie bruta (m2) 236.000

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención Urbanizaciones de segunda residencia

Uso global RESIDENCIAL

Superficie Edificable Total m²t 45.500

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo 45.500

Aprovechamiento Medio 0,1928

Area de Reparto AR-UE/UR-7

Coeficiente de sector 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:

Viviendas no sometidas a régimen de protección: 141

TOTAL número de viviendas: **141**

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m2t)
URU-UNIFAMILIAR EXENTA	45.500

DOTACIONES

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

DESARROLLO:

Sistema de Actuación Compensación

Figura de Planeamiento Plan Especial de Reforma Interior

Iniciativa de Planeamiento Privada

PROGRAMACIÓN

Sexenio 1

Prioridad Media

ÁMBITO:

OBJETIVOS:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.
Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientossuficiente para subsanar las carencias del ámbito.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO de esta ficha.
2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL ÁREA:

OBSERVACIONES:

2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

2.1. INTRODUCCIÓN.

En la tabla adjunta se muestra el resultado global de las Innovaciones propuestas en el presente documento, en relación a las modificaciones producidas sobre el número y tipo de viviendas, así como de la edificabilidad, de los ámbitos afectados en el PGOU 2007 e idénticos datos para la propuesta realizada.

Como puede observarse, con las modificaciones propuestas se pasa de 551 viviendas totales a 550, incluidas las que pasan a considerarse Suelo Urbano Consolidado y la edificabilidad de 214.324 M2t a 192.173 M2t, incluyendo igualmente el Suelo Urbano Consolidado.

2.2. EL MANTENIMIENTO DE LAS DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO.

Como se ha visto en el apartado anterior, el conjunto de Modificaciones supone una disminución de 1 vivienda, es decir, una previsión de 2,4 habitantes menos, por lo que no resulta necesario incrementar los espacios libres o los equipamientos de carácter general.

Pese a ello, el conjunto de modificaciones que afectan al arroyo Almonazar suponen un incremento del Sistema General de Espacios Libres.

2.3. EL CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Como puede observarse en la tabla adjunta, el número de viviendas protegidas en los ámbitos modificados se incrementa en 84 unidades.

					PROPUESTA DE MODIFICACIÓN						
		VIVIENDAS PGOU 2007			EN SECTORES, ARIs Y UEs			EN SUELO URBANO CONSOLIDADO			
MODIFICACIONES	**AMBITOS AFECTADOS**	**LIBRES**	**VPO**	**TOTALES**	**LIBRES**	**VPO**	**TOTALES**	**LIBRES**	**VPO**	**TOTALES**	**TOTALES**
MODIFICACIÓN SEGUNDA	SUO/SJ-2 Y SUO/API-SUP 1.05	65	-	65	171	84	255	-	-	-	**255**
MODIFICACIÓN TERCERA	ARI/SJ-5	210	-	210	-	-	-	30	-	30	**30**
MODIFICACIÓN CUARTA	ARI/SJ-6	125	-	125	52	-	52	54	-	54	**106**
MODIFICACIÓN QUINTA	UE/SJ-2	18	-	18	-	-	-	18	-	18	**18**
MODIFICACIÓN SÉPTIMA	UE/R-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
MODIFICACIÓN DÉCIMO TERCERA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
MODIFICACIÓN DÉCIMO QUINTA	SUNC/API-UE-28	NO COMPUTA DE CONFORMIDAD CON EL CRITERIO ADOPTADO EN LA APROBACIÓN DEL PGOU 2007									
MODIFICACIÓN DÉCIMO SEXTA	UE/UR-7	133	-	133	141	-	141	-	-	-	**141**
CÓMPUTO GLOBAL	**CÓMPUTO GLOBAL**	**551**	**-**	**551**	**364**	**84**	**448**	**102**	**-**	**102**	**550**

			PROPUESTA DE MODIFICACIÓN		
MODIFICACIONES	**AMBITOS AFECTADOS**	**EDIFICABILIDAD PGOU 2007**	**EN SECTORES, ARIs Y UEs**	**EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**	**TOTALES**
MODIFICACIÓN SEGUNDA	SUO/SJ-2 Y SUO/API-SUP 1.05	126.124	116.700	-	**116.700**
MODIFICACIÓN TERCERA	ARI/SJ-5	30.500	-	4.363	**4.363**
MODIFICACIÓN CUARTA	ARI/SJ-6	13.600	6.690	7.520	**14.210**
MODIFICACIÓN QUINTA	UE/SJ-2	2.500	-	2.500	**2.500**
MODIFICACIÓN SÉPTIMA	UE/R-4	18.000	8.900	-	**8.900**
MODIFICACIÓN DÉCIMO TERCERA		-	-	-	**-**
MODIFICACIÓN DÉCIMO QUINTA	SUNC/API-UE-28	NO COMPUTA DE CONFORMIDAD CON EL CRITERIO ADOPTADO EN LA APROBACIÓN DEL PGOU 2007			
MODIFICACIÓN DÉCIMO SEXTA	UE/UR-7	23.600	45.500	-	**45.500**
CÓMPUTO GLOBAL		**214.324**	**177.790**	**14.383**	**192.173**

3. ESTUDIO DE INCIDENCIA TERRITORIAL.

3.1. INTRODUCCIÓN.

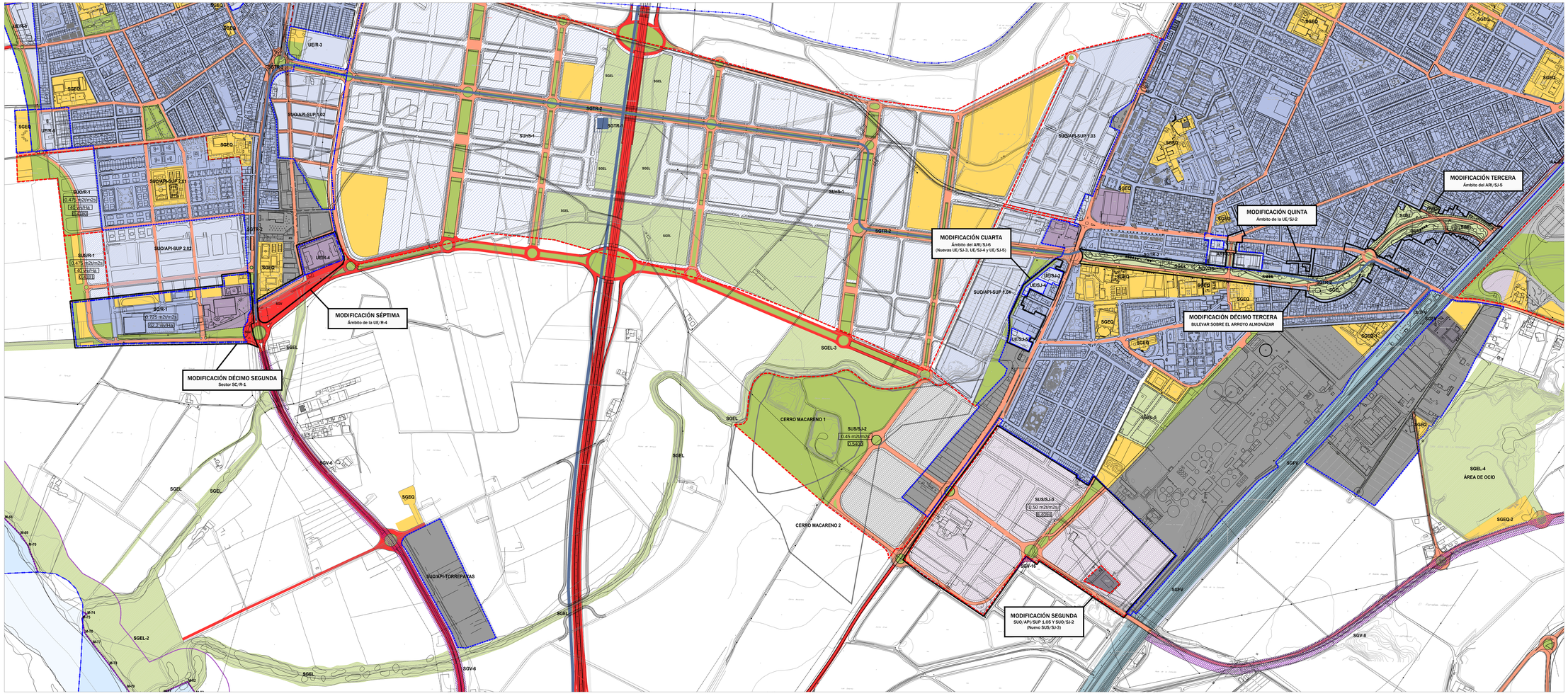
Como se ha ido poniendo de manifiesto a lo largo del presente documento, las Innovaciones propuestas no afectan a la clasificación del suelo ni a la calificación global del suelo, limitándose a un reajuste de determinaciones del suelo urbano, consolidado y no consolidado, y del suelo urbanizable, ordenado y sectorizado.

Por otra parte, las Innovaciones contenidas en el presente documento no afectan al sistema de ciudades, a los sistemas generales viarios de carácter supramunicipal, ni a espacios libres o equipamientos de incidencia metropolitana.

Finalmente, las Innovaciones contenidas en el presente documento no suponen incremento del número de viviendas, sino su disminución como se ha visto en el apartado anterior, ni conllevan ocupación de nuevos suelos.

3.2. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

Con base en todo lo anterior, puede concluirse que las Innovaciones contenidas en el presente documento no tienen incidencia territorial.



PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007

AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

LOCALIZACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
Plano de carácter informativo
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

M-0

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Escala: 1/5.000

Este **DOCUMENTO DE PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA DE 2007** ha sido realizado por **URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. para el Excelentísimo Ayuntamiento de La Rinconada.**

El equipo redactor está compuesto por:

DIRECCIÓN:
Carlos López Canto, arquitecto.

REDACCIÓN:
Ana Fernández González, arquitecta.
Gloria Martínez Torres, arquitecta.

DELINEACIÓN:
Andrés Castillejo Jiménez, delineante.
Francisco López Canto, delineante.