MODIFICACIONES ESTRUCTURALES

- MODIFICACIÓN DUODÉCIMA

PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PGOU 2007

DOCUMENTO PARA SEGUNDA APROBACIÓN PROVISIONAL Diciembre 2012

PGOU
LA RINCONADA

ÍNDICE:

0. PRESENTACIÓN Y CONTENIDO.

1. MODIFICACIÓN RELATIVA A AJUSTES DERIVADOS DE OBRAS PÚBLICAS EJECUTADAS Y EN EJECUCIÓN.
1.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.
1.2. MODIFICACIÓN DUODÉCIMA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL SECTOR SR/R-1.

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.

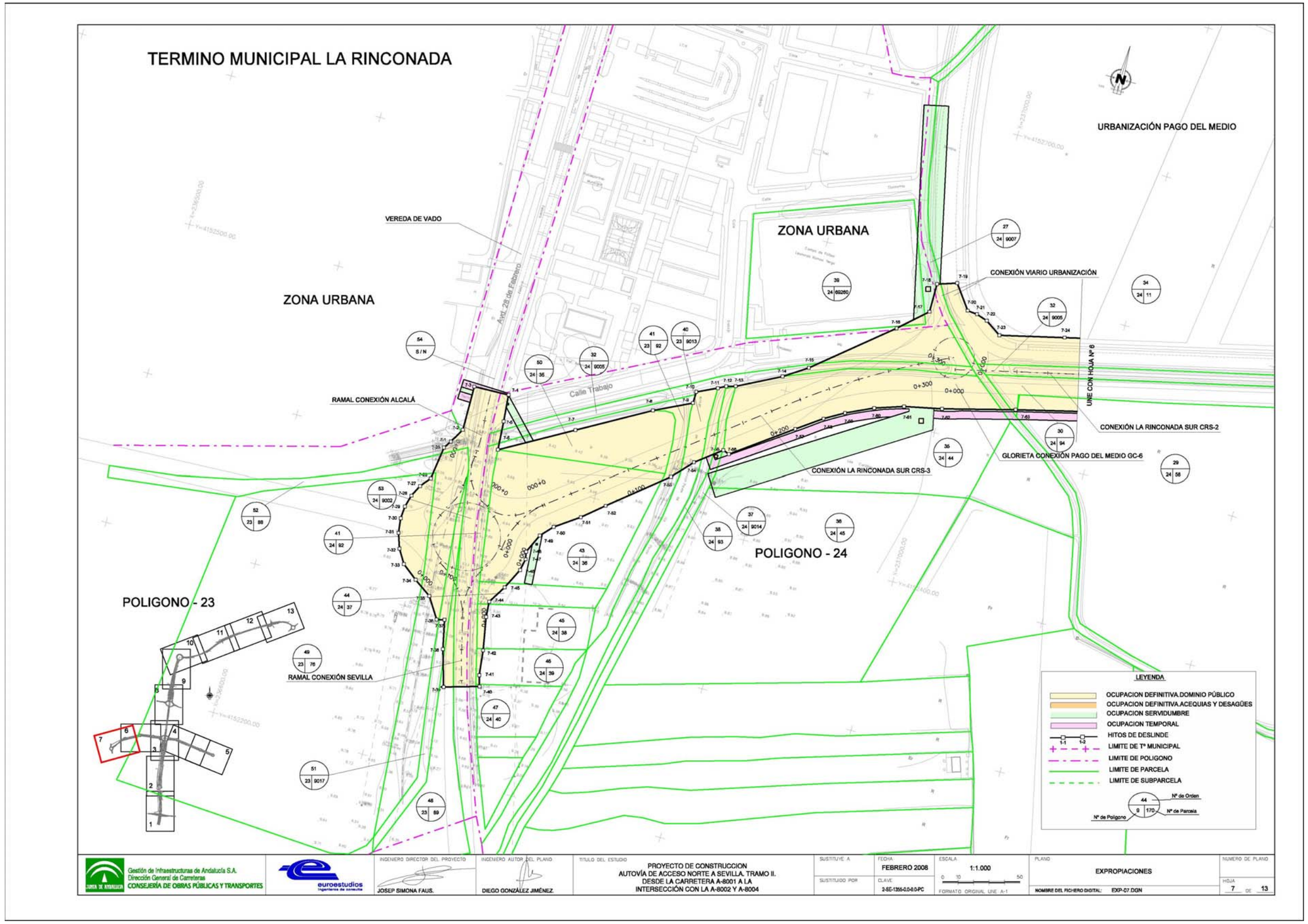
Todos estos cambios justifican la formulación de una serie de Modificaciones al Plan General de Ordenación Urbanística de 2007, para adaptarlo a las nuevas condiciones económicas, territoriales y urbanas, sin que dichas Modificaciones supongan la alteración del Modelo de Ordenación diseñado, cuya vigencia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

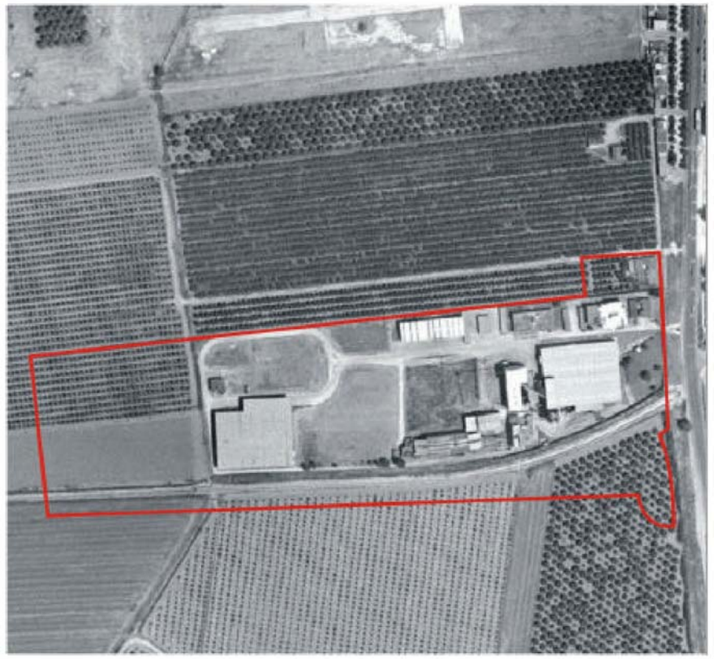
El artículo 38.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que *toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada* como revisión *se entenderá como modificación* y el apartado 3 del mismo artículo establece que *la modificación* de los planes *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.

Por otra parte, de manera simultánea al presente documento, y resto de Innovaciones del Primer Grupo de Modificaciones, 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.

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.


TERMINO MUNICIPAL LA RINCONADA
URBANIZACIÓN PAGO DEL MEDIO
ZONA URBANA
ZONA URBANA
VEREDA DE VADO
Avd. 28 de Febrero
Calle Trabajo
RAMAL CONEXIÓN ALCALÁ
CONEXIÓN VIARIO URBANIZACIÓN
UNE CON HOJA Nº 6
CONEXIÓN LA RINCONADA SUR CRS-2
GLORIETA CONEXIÓN PAGO DEL MEDIO GC-6
CONEXIÓN LA RINCONADA SUR CRS-3
POLIGONO - 24
POLIGONO - 23
RAMAL CONEXIÓN SEVILLA
LEYENDA
OCUPACION DEFINITIVA.DOMINIO PÚBLICO
OCUPACION DEFINITIVA.ACEQUIAS Y DESAGÜES
OCUPACION SERVIDUMBRE
OCUPACION TEMPORAL
HITOS DE DESLINDE
LIMITE DE Tª MUNICIPAL
LIMITE DE POLIGONO
LIMITE DE PARCELA
LIMITE DE SUBPARCELA
Nº de Orden
Nº de Parcela
Nº de Polígono
Gestión de Infraestructuras de Andalucía S.A.
Dirección General de Carreteras
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
euroestudios
INGENIERO DIRECTOR DEL PROYECTO
JOSEP SIMONA FAUS.
INGENIERO AUTOR DEL PLANO
DIEGO GONZÁLEZ JIMÉNEZ.
TITULO DEL ESTUDIO
PROYECTO DE CONSTRUCCION
AUTOVÍA DE ACCESO NORTE A SEVILLA. TRAMO II.
DESDE LA CARRETERA A-8001 A LA
INTERSECCIÓN CON LA A-8002 Y A-8004
SUSTITUYE A
SUSTITUIDO POR
FECHA
FEBRERO 2008
CLAVE
2-SE-1355-0.0-0.0-PC
ESCALA
1:1.000
FORMATO ORIGINAL UNE A-1
PLANO
EXPROPIACIONES
NOMBRE DEL FICHERO DIGITAL: EXP-07.DGN
NUMERO DE PLANO
HOJA
7 DE 13



DELIMITACIÓN DEL SECTOR SR/R-1 "PIONNER" EN EL PGOU DE 2007.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Uso global	**RESIDENCIAL**

ORDENACIÓN

Superficie bruta	81.630
Superficie Edificable Total m²t	57.141

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	51.874
Aprovechamiento Medio	0,6355
Area de Reparto	AR-SC/R-1
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	147
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	343
TOTAL número de viviendas:	**490**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención	Ronda de la Rinconada

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	**Edificabilidad (m2t)**
URM-COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	36.149
URM-COLECTIVA PROTEGIDA	15.492
URM-TERCIARIO EXCLUSIVO	5.500

DOTACIONES

Esp. Libres	**Dotaciones**	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
10.200	12.335	

DESARROLLO:

Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	
Iniciativa de Planeamiento	Privada

PROGRAMACIÓN

Sexenio	1
Prioridad	Alta

DETERMINACIONES DEL SECTOR SR/R-1 "PIONNER" EN EL PGOU 2007.

1. MODIFICACIÓN RELATIVA A AJUSTES DERIVADOS DE OBRAS PÚBLICAS EJECUTADAS Y EN EJECUCIÓN.

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.

El Sector SR/R-1 "Pionner" se localiza al sur del núcleo urbano de La Rinconada.

En la delimitación realizada por el PGOU 2007 se incluyó en su ámbito, para su cesión, la parte oeste de la rotonda de conexión entre el ramal a La Rinconada desde el Nuevo Acceso Norte y la carretera A-8002. La delimitación realizada abarcaba una superficie total de 81.630 M2.

Pese a la previsión realizada por el Plan General, la entonces Consejería de Obras Públicas y Vivienda procedió a la expropiación de los suelos necesarios para el ramal, incluyendo los necesarios para la ejecución completa de la rotonda, dándose el hecho de que suelos expropiados para el dominio público carretero y, por tanto afectos a dicho uso, se incluyen también el Sector.

El artículo 34 de la Ley de Carreteras de Andalucía obliga a los municipios afectados a adecuar su planeamiento urbanístico a los proyectos de carreteras, una vez aprobados.

"Artículo 34. Planeamiento urbanístico.

1. Los estudios de carreteras que afecten al planeamiento urbanístico vigente se someterán a informe de los municipios afectados en relación con la adecuación del trazado propuesto al planeamiento urbanístico. Transcurrido el plazo de un mes sin que la Administración titular de la carretera haya recibido el informe, se entenderá que están conformes con la propuesta formulada.

2. Si el municipio está conforme con el estudio de carretera que afecta al planeamiento urbanístico vigente, iniciará, en su caso, los trámites para la modificación o revisión del mismo, el cual deberá estar adaptado en el plazo máximo de un año.

3. En el caso de disconformidad debidamente motivada por el municipio, el expediente de información a las Administraciones Públicas se elevará al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, que resolverá sobre la aprobación del trazado y la ejecución de las obras, instando, en su caso, la modificación o revisión del planeamiento urbanístico vigente.

4. La aprobación de los estudios de carreteras conllevará la obligación de los municipios afectados de incluir las actuaciones de carreteras propuestas en los instrumentos de planeamiento urbanístico general que se estén tramitando o se tramiten con posterioridad a dicha aprobación."

En consecuencia, no se trata de una innovación de planeamiento voluntariamente realizada por el Ayuntamiento de La Rinconada, sino del cumplimiento de un mandato legal, que compatibilice el interés público autonómico de la ejecución de la carretera y el interés público municipal de posibilitar la ejecución material del resto de lo planificado.

Para resolver esta cuestión, se propone redelimitar el ámbito del Sector para excluir los suelos expropiados para el dominio público carretero, es decir unos 2.850 M2, el 3,5% de la superficie inicial, calificándolos de Sistema General Viario. Pese a reducirse el ámbito espacialmente, se propone mantener inalteradas el resto de las determinaciones.

Por otra parte, al tratarse de Suelo Ordenado, se prevé que esta alteración no conlleve la Modificación de la Ordenación Pormenorizada y que la nueva delimitación se recoja directamente en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

Finalmente, se suprime la carga como obra exterior de la rotonda, al encontrarse en ejecución por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

1.2. MODIFICACIÓN DÉCIMA SEGUNDA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL SECTOR SR/R-1.

La propuesta de Modificación se sustancia en:

- El cambio de la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo del Sector SC/R-1.
- El cambio de la Ficha del Área de Reparto AR- SC/R-1.
- La modificación de los Planos de Ordenación Estructural y Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

FICHA DE DETERMINACIONES DEL ÁREA DE REPARTO

NOMBRE: *Rinconada Sur. Pioneer*

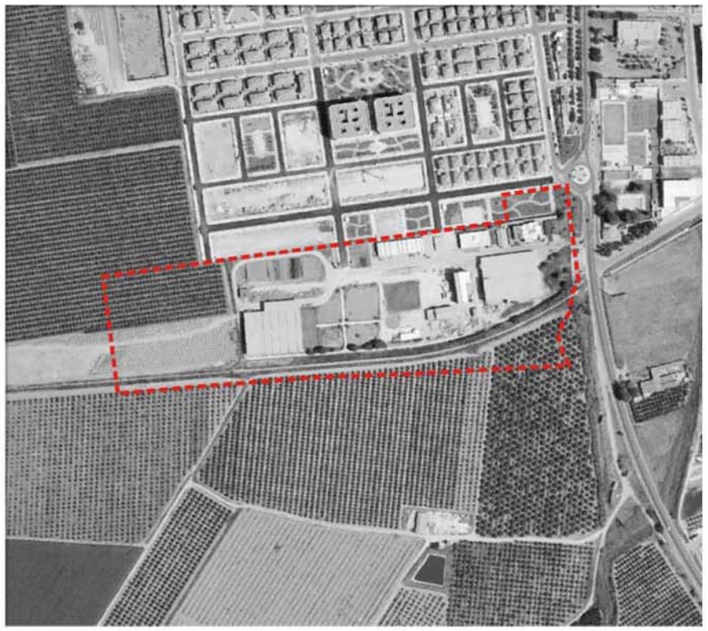
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	51.874
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	78.780
Aprovechamiento Medio:	***0,6585***
Clase de Suelo:	*URBANO NO CONSOLIDADO*

Usos y Tipologías	*Coeficiente*
URM-COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	1,00
URM-COLECTIVA EN MANZANA CERRADA	1,00
URM-COLECTIVA PROTEGIDA	0,66
URM-TERCIARIO EXCLUSIVO	1,00
URM-UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	1,30
URM-UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	1,30
URM-UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA PROTEGIDA	0,66

Sectores, Unidades y Sistemas incluidos en el Área de Reparto

SC/R-1

AR-SC/R-1



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global	RESIDENCIAL

ORDENACIÓN

Superficie bruta	78.780
Superficie Edificable Total m²t	57.141

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	51.874
Aprovechamiento Medio	0,6585
Aprovechamiento Subjetivo	46.686
Area de Reparto	AR-SC/R-1
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	147
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	343
TOTAL número de viviendas:	490

MEDIDAS CORRECTORAS:

Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir. Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,00 msnm, según el MTA a escala 1:10.000.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención	Ronda de la Rinconada

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m2t)
URM-COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	36.149
URM-COLECTIVA PROTEGIDA	15.492
URM-TERCIARIO EXCLUSIVO	5.500

DOTACIONES

Esp. Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
10.200	12.335	

DESARROLLO:

Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	
Iniciativa de Planeamiento	Privada

PROGRAMACIÓN

Sexenio	1
Prioridad	Alta

ÁMBITO:

OBJETIVOS:

1. Creación del tramo sur de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo sur del Paseo peatonal de borde de La Rinconada.
3. Sustitución de las instalaciones industriales en desuso.
4. Activación y reequipamiento comercial del sur de La Rinconada.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

En relación con el viario:

1. El vial en Ronda tendrá una sección de 1 carril por sentido, mas dos aceras de ancho mínimo 3 metros.
2. Se prolongará al menos una de las calles principales en sentido norte-sur.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

Se garantizará la continuidad del Paseo de La Rinconada.

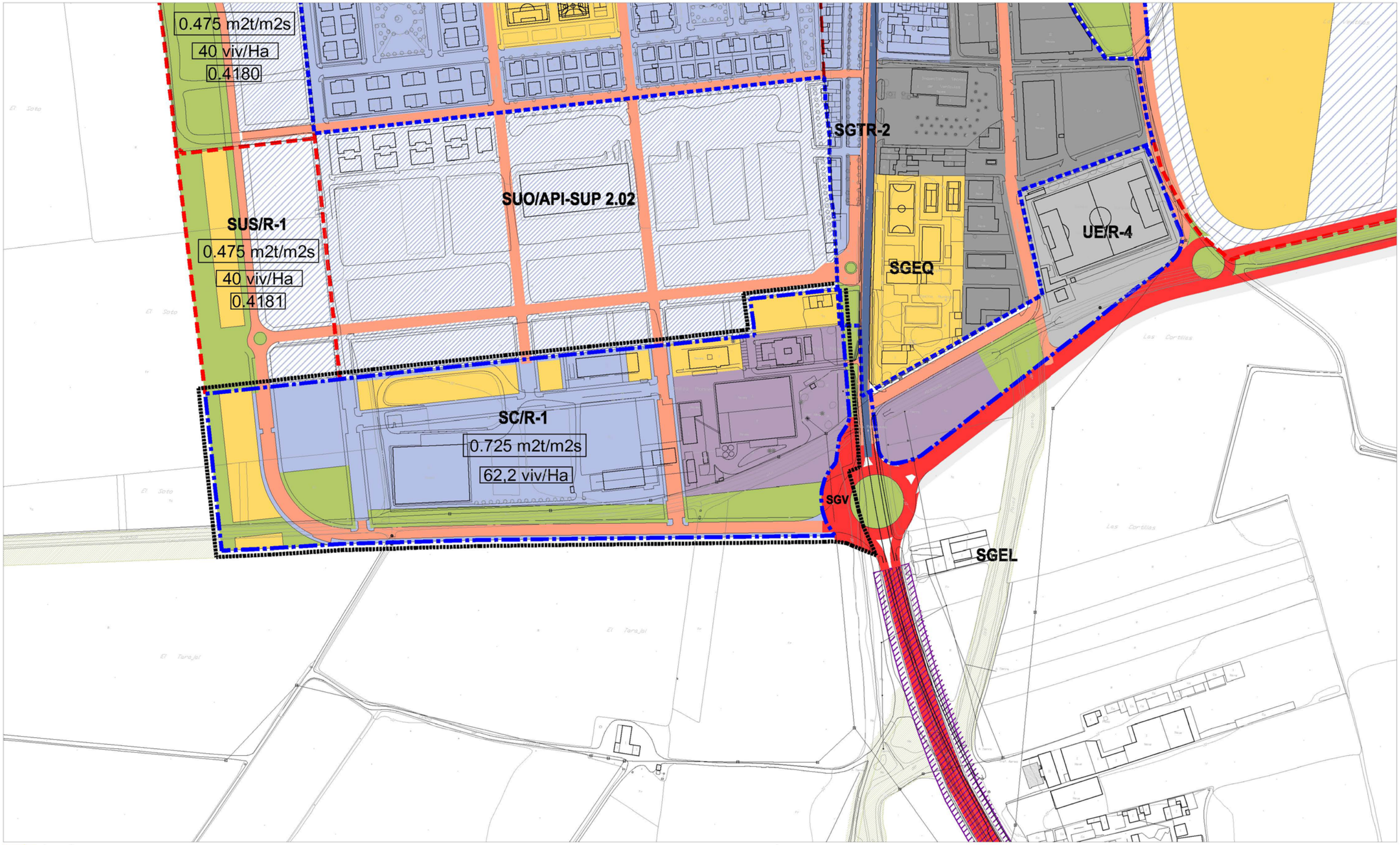
En relación con los usos:

La altura máxima de edificación será de PB+4+ ático.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR:

OBSERVACIONES:

La Modificación del ámbito no precisa de la innovación de la ordenación pormenorizada, debiendo materializarse en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.



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
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 DÉCIMO SEGUNDA DEL PGOU 2007
Documentación modificada del sector SC/R-1
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

M-12

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
ue 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

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

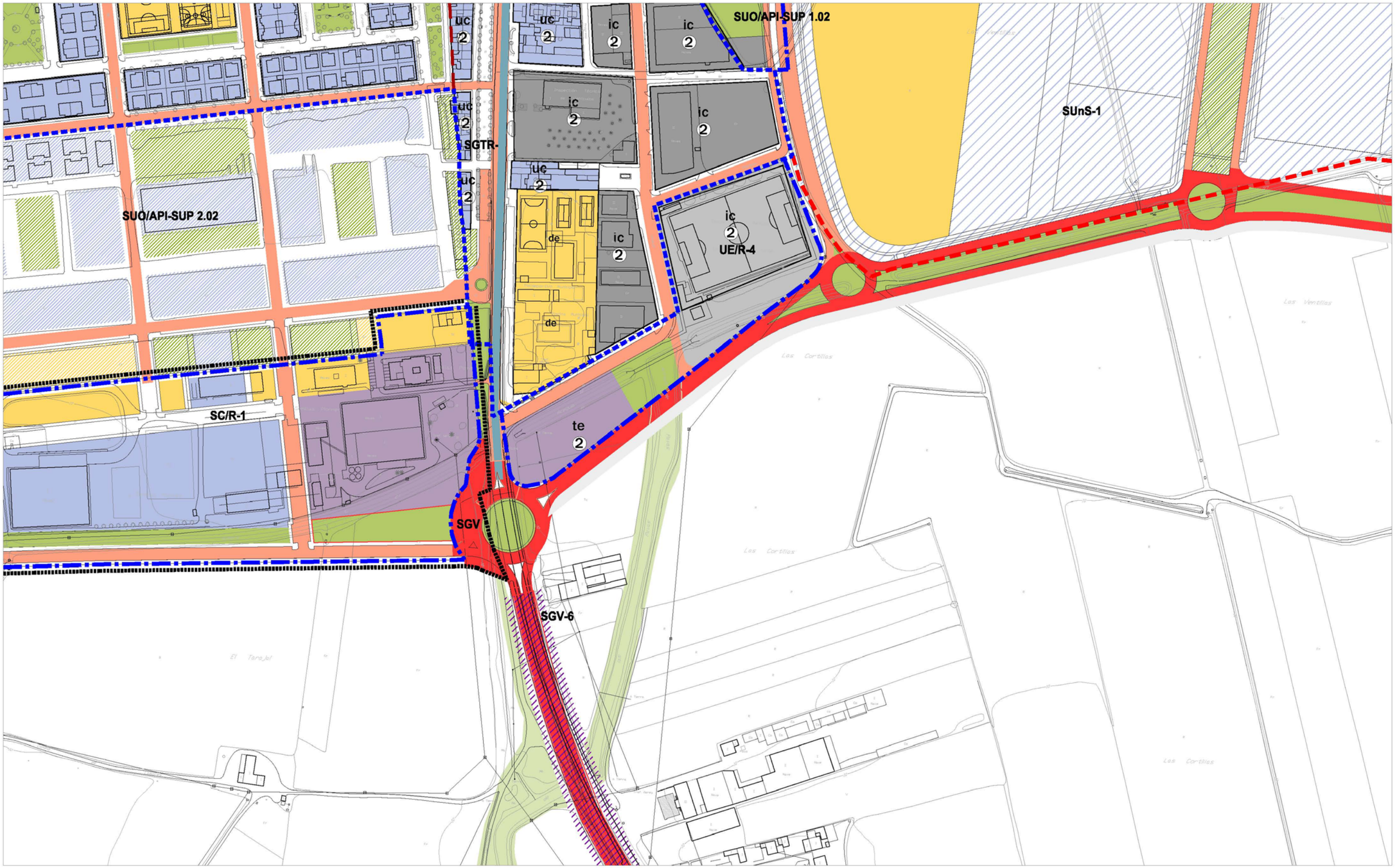
PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN DÉCIMO SEGUNDA DEL PGOU 2007
Documentación modificada del sector SC/R-1
ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS

M-12
Hoja D2
PGOU 2007

ÁMBITO DE LA MODIFICAC

a: 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 DÉCIMO SEGUNDA DEL PGOU 2007

Documentación modificada del sector SC/R-1

ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS

M-12
Hoja D3
PGOU 2007

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

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

2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

2.1. INTRODUCCIÓN.

La presente Modificación no supone alteración del número de viviendas ni de la edificabilidad de ningún área o sector, limitándose a ajustar algunas cuestiones a la realidad sobrevenida.

La presente Modificación no altera la ordenación pormenorizada completa, por lo que no resulta preceptiva la notificación a los propietarios del suelo en el trámite de información pública.

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

Al no suponer las Modificaciones incremento de viviendas o de población, no es necesario prever nuevos espacios libres o dotaciones generales.

Por otra parte, la Modificación mantiene inalterada la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico objetivo del sector, así como los espacios libres y las dotaciones locales previstos, por lo que se mantiene el equilibrio previsto en el PGOU 2007.

2.3. EL CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Las Modificaciones contenidas en el presente documento no afectan a los suelos previstos para viviendas protegidas, ni prevén incrementos residenciales, por lo que no es necesario adoptar ninguna determinación al respecto.

3. ESTUDIO DE INCIDENCIA TERRITORIAL.

3.1. INTRODUCCIÓN.

Como se ha ido poniendo de manifiesto a lo largo del presente documento, la Innovación propuesta se limita a un reajuste de determinaciones, con base en actuaciones sobrevenidas.

Por otra parte, la Innovación contenida en el presente documento no afecta al sistema de ciudades, a los sistemas generales viarios de carácter supramunicipal, ni a espacios libres o equipamientos de incidencia metropolitana.

Finalmente, la Innovación contenida en el presente documento no supone incremento del número de viviendas ni conlleva ocupación de nuevos suelos.

3.2. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

Con base en todo lo anterior, puede concluirse que la Innovación contenida en el presente documento no tiene incidencia territorial.

Este **DOCUMENTO DE PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA DE 2007 M12** 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.