MODIFICACIONES NO ESTRUCTURALES

- MODIFICACIÓN PRIMERA
- MODIFICACIÓN SEXTA
- MODIFICACIÓN UNDÉCIMA
- MODIFICACIÓN DÉCIMO CUARTA
- MODIFICACIÓN DÉCIMO SÉPTIMA
- MODIFICACIÓN DÉCIMO OCTAVA

PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PGOU 2007

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Marzo 2012

PGOU
LA RINCONADA

ÍNDICE:

0. PRESENTACIÓN Y CONTENIDO.

1. PROPUESTA DE MODIFICACIONES.

1.1. MODIFICACIÓN RELATIVA A LA MEJORA DEL SISTEMA VIARIO EN SAN JOSÉ DE LA RINCONADA.
1.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.
1.1.2. MODIFICACIÓN PRIMERA PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.
1.2. MODIFICACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE SECTOR SUS/R-1.
1.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.
1.2.2. MODIFICACIÓN SEXTA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL SECTOR SUS/R-1.
1.3. MODIFICACIÓN RELATIVA A LA ANULACIÓN DE LA DEROGACIÓN Y NUEVA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN PARCIAL DEL CAÑÁMO I Y SUS MODIFICACIONES.
1.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.
1.3.2. MODIFICACIÓN UNDÉCIMA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL CÁÑAMO I.
1.4. MODIFICACIONES RELATIVAS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS.
1.4.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.
1.4.2. MODIFICACIÓN DÉCIMA CUARTA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS.
1.5. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA CORRECCIÓN DE ERRORES DETECTADOS.
1.5.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.
1.5.2. MODIFICACIÓN DÉCIMA SÉPTIMA DEL PGOU 2007. DODUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PARQUE DEHESA BOYAL EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA.
1.5.3. MODIFICACIÓN DÉCIMA OCTAVA DEL PGOU 2007. CORRECCIÓN DE ERROR EN LA LEYENDA DE LOS PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS.

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 determinaciones de carácter estructural por lo que no precisan de más declaraciones o informes que los estrictamente urbanísticos y su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de La Rinconada, previo informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

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 a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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.

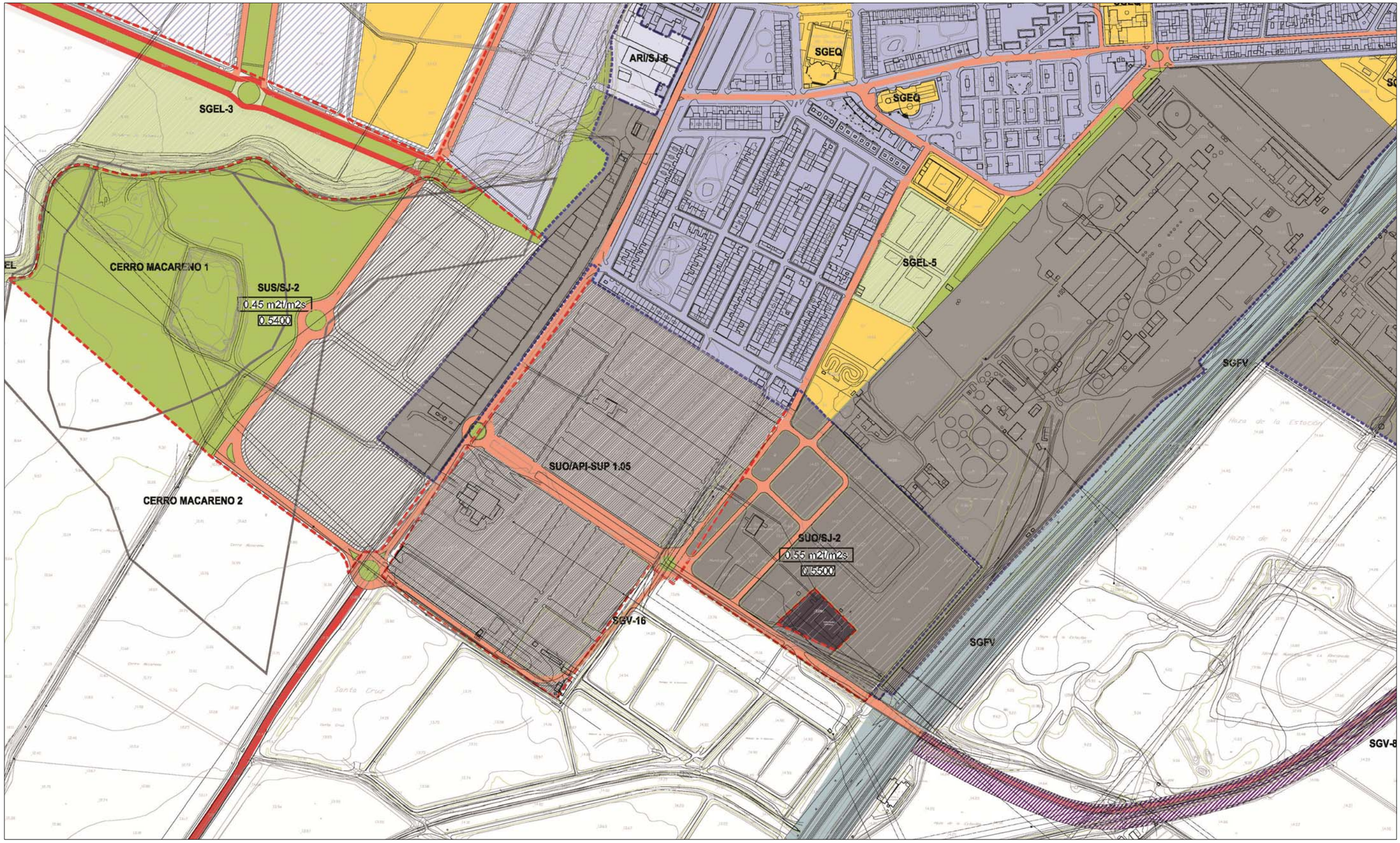
Para la mayor facilidad de comprensión y análisis del presente documento, las 18 innovaciones que lo componen se han agrupado en 10 apartados:

1. Mejora del sistema viario en San José de La Rinconada.
2. Modificación de la programación del Sector SUS/R-1 en La Rinconada.
3. Modificación de la Ordenación Pormenorizada del Polígono Industrial El Cáñamo I.
4. Ajustes en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas.
5. Corrección de errores detectados.

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. MODIFICACIÓN RELATIVA A LA MEJORA DEL SISTEMA VIARIO EN SAN JOSÉ DE LA RINCONADA.

1.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.

El vigente Plan General de La Rinconada previó la posibilidad de conexión entre las zonas este y oeste de la carretera A-8004, al sur del núcleo de San José, si bien, ésta no llegaba a perfeccionarse debido a la existencia intermedia de unas naves industriales del Polígono El Malecón.

La próxima conclusión de las obras del ramal a San José desde el Nuevo Acceso Norte a Sevilla y la importancia de conectar la Ronda Este de San José a dicho ramal, recomiendan ahora modificar el Plan General en el sentido de calificar como viario estructurante el espacio necesario para cerrar el sistema.

La conexión viaria se prevé con un ancho total de 30 metros entre alineaciones, afectando en su integridad a las siguientes parcelas:

- Calle Malecón 94, referencia catastral 8820033TG3581N0001TG.
- Calle Malecón 96, referencia catastral 8820034TG3581N0001FJ.

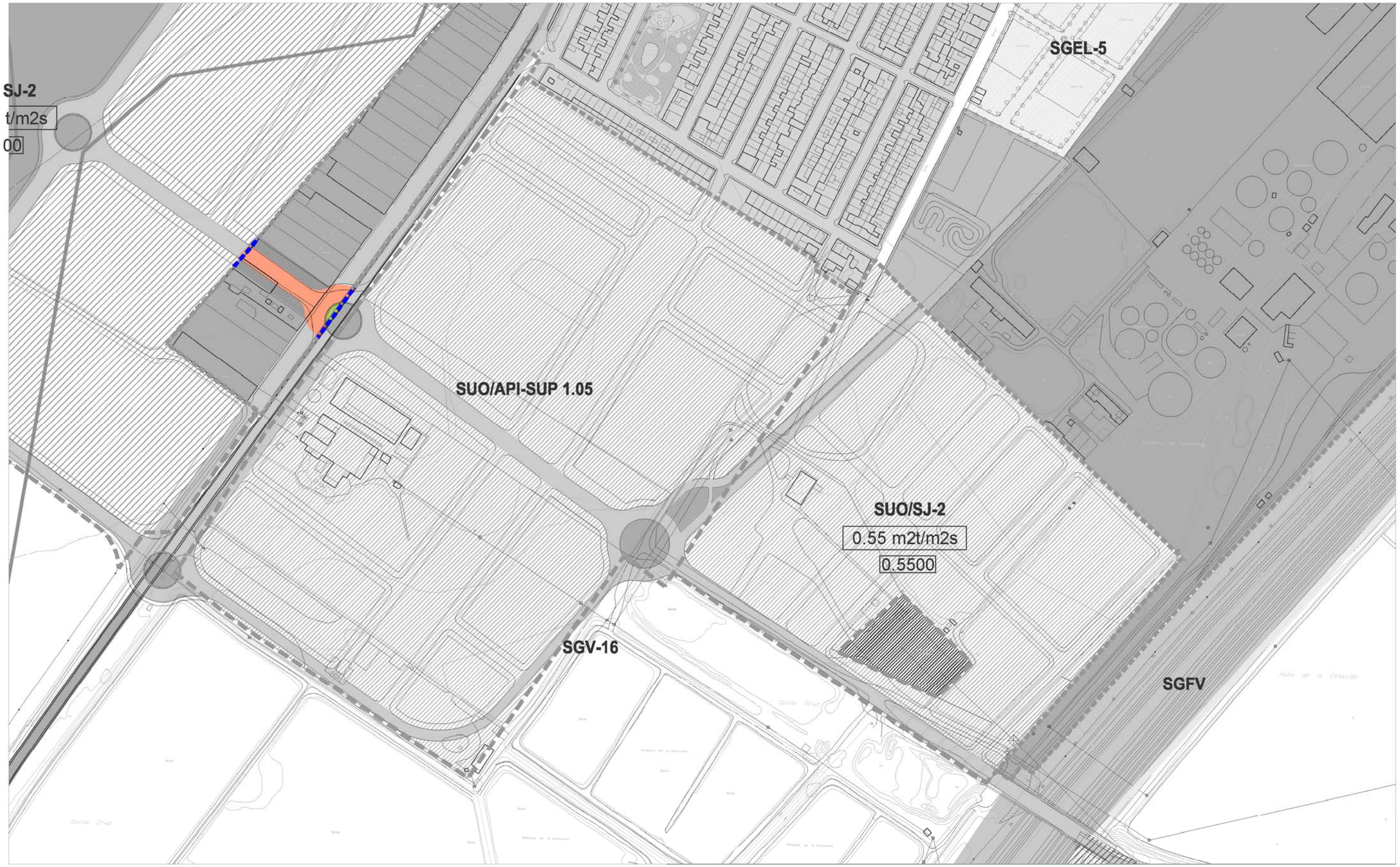
La superficie total de suelo afectada es de 2.170 M2, siendo el uso actual de las edificaciones de industria y almacenaje.

La clasificación del suelo se mantiene inalterada como Suelo Urbano Consolidado y la gestión deberá realizarse mediante expropiación, compra o permuta.

La presente Modificación supone una mejora para el bienestar de la población, por cuanto mejora la funcionalidad del sistema viario. Igualmente, la presente Modificación no aumenta el aprovechamiento lucrativo, no aumenta la población prevista, no desafecta suelos destinados a dotaciones públicas o a viviendas sujetas a protección pública y no afecta a la clasificación del suelo.

1.1.2. MODIFICACIÓN PRIMERA PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.

Como consecuencia de lo indicado, se modifican los planos de Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada, que quedan como se incluyen a continuación.



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
SGVB 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

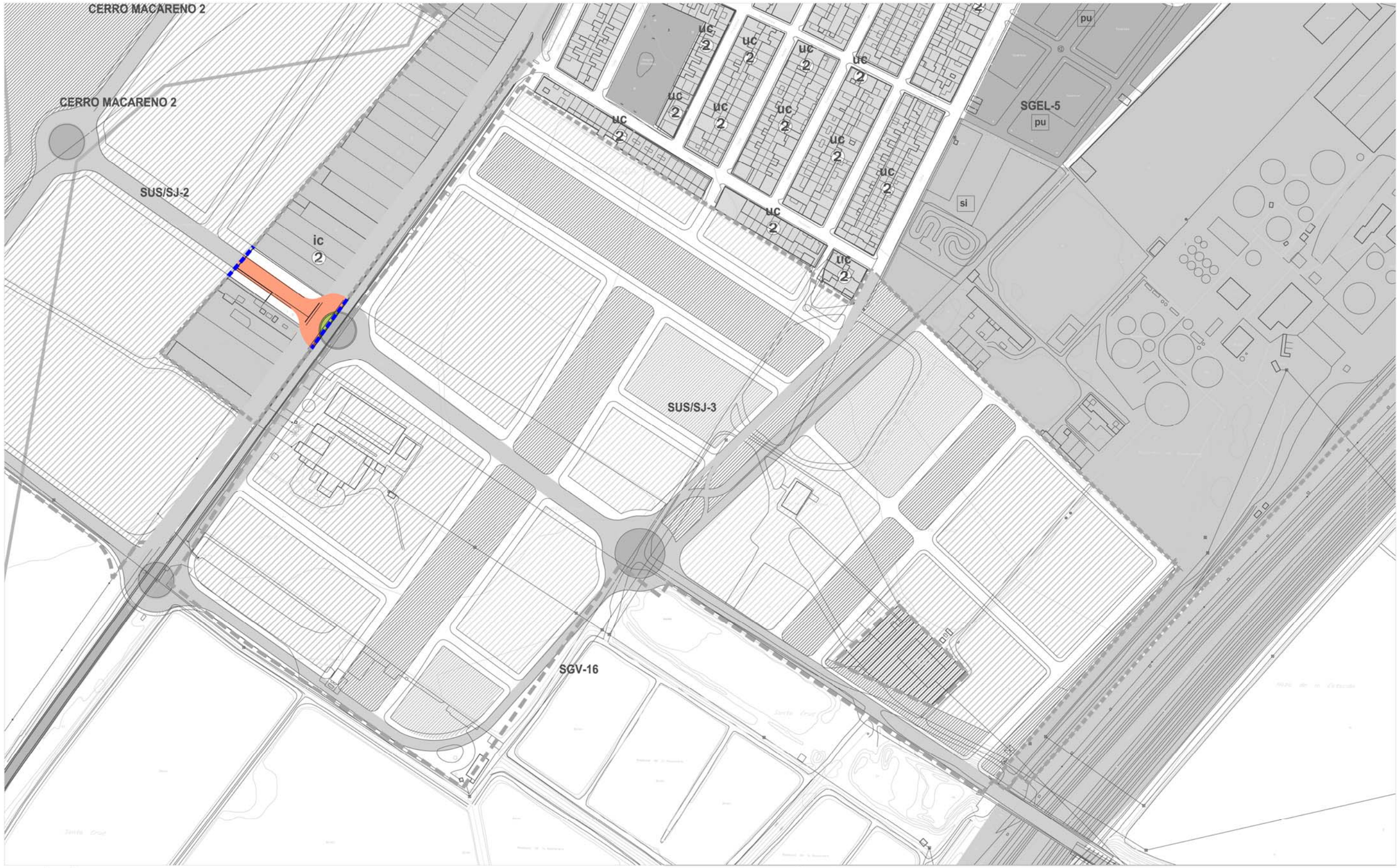
PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN PRIMERA DEL PGOU 2007
DOCUMENTACIÓN MODIFICADA
Ordenación estructural

Escala: 1:3.000

0 10 20 30 40 50 100 150

M-1



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
MP 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
si 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

en suelo urbano, suelo urbanizable ordenado y sectorizado

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
LB : LOS LABRADOS
UR : URBANIZACIONES

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

AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN PRIMERA DEL PGOU 2007
DOCUMENTACIÓN MODIFICADA
Ordenación pormenorizada

M-1

Escala: 1:3.000

0 10 20 30 40 50 100 150

1.2. MODIFICACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE SECTOR SUS/R-1.

1.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.

El Sector SUS/R-1 se localiza al oeste del núcleo de La Rinconada, formando parte de los ámbitos de planeamiento necesarios para la realización de la Ronda Oeste de dicho núcleo.

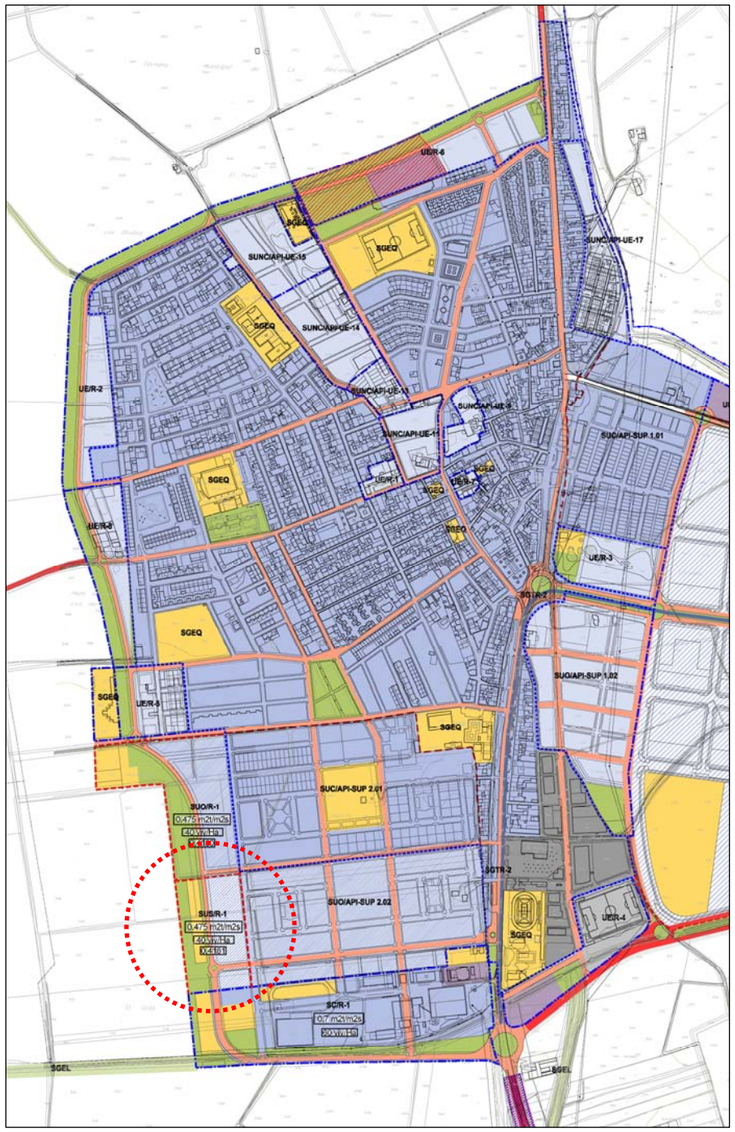
Pese a su escasa entidad, menos de 100 viviendas, la importancia de su posición y estar intermedio entre dos sectores programados en el primer sexenio, el PGOU lo programó en el segundo.

Iniciada la ejecución de los Sectores colindantes, resulta ahora necesario adelantar la programación del mismo, al objeto de poder conectar las respectivas infraestructuras.

La Modificación propuesta tiene como único objeto, por tanto, adelantar la programación del Sector SUS/R-1 al primer sexenio, sin cambio de ninguna otra determinación.

1.2.2. MODIFICACIÓN SEXTA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL SECTOR SUS/R-1.

La Modificación se sustancia en la sustitución de la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo.



LOCALIZACIÓN DEL SECTOR SUS/R-1.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	**URBANIZABLE SECTORIZADO**
Uso global	**RESIDENCIAL**

ORDENACIÓN

Superficie bruta	23.530
Superficie Edificable Total m²t	11.180

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	9.838
Aprovechamiento Medio	0,4181
Area de Reparto	AR-SUS/R-1
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	29
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	65
TOTAL número de viviendas:	**94**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención	Ronda de la Rinconada

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	**Edificabilidad (m2t)**
USR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE	7.825
USR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA	3.355

DOTACIONES

Esp. Libres	**Dotaciones**	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
3.530	2.600	

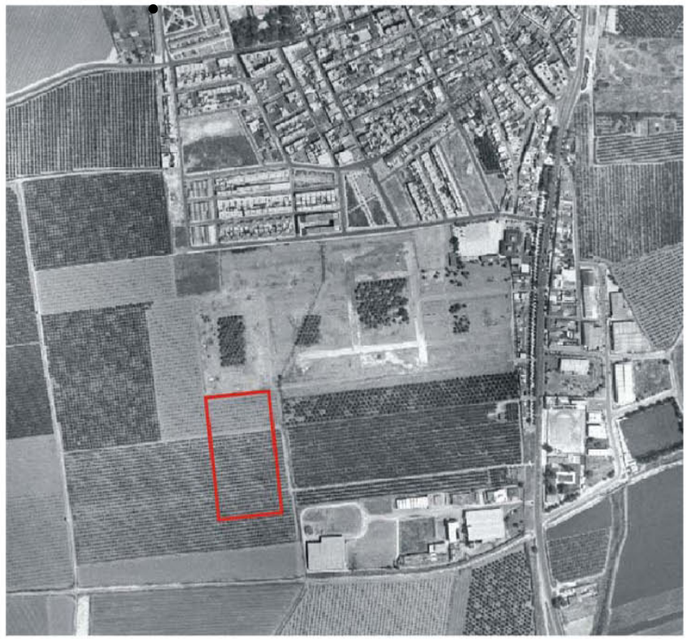
DESARROLLO:

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

PROGRAMACIÓN

Sexenio	2
Prioridad	Alta

DETERMINACIONES BÁSICAS DEL SECTOR SUS/R-1 EN EL PGOU 2007.



MEDIDAS CORRECTORAS:

1. Localización de la zona verde hacia el borde exterior de la actuación con objeto de suavizar el tránsito medio urbano-medio rural.
2. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se traladarán a vivero.
3. 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 13,60 msnm, según el MTA a escala 1:10.000.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global	RESIDENCIAL

ORDENACIÓN

Superficie bruta	23.530
Superficie Edificable Total m²t	11.180

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo	9.838
Aprovechamiento Medio	0,4181
Aprovechamiento Subjetivo	8.854
Area de Reparto	AR-SUS/R-1
Coeficiente de sector	1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	29
Viviendas no sometidas a régimen de protección:	65
TOTAL número de viviendas:	94

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención: Ronda de la Rinconada

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS	Edificabilidad (m2t)
USR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE	7.825
USR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA	3.355

DOTACIONES

Esp. Libres	Dotaciones	(Superficie destinada a dotaciones m2 de suelo)
3.530	2.600	

DESARROLLO:

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

PROGRAMACIÓN

Sexenio	1
Prioridad	Alta

ÁMBITO:

OBJETIVOS:

1. Creación del tramo oeste de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo oeste del Paseo peatonal de borde 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, más dos líneas de aparcamiento, mas dos aceras de ancho mínimo 3 metros.
2. Se prolongarán las calles principales en sentido este-oeste hasta la Ronda de La Rinconada.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Plan Parcial garantizará la continuidad del Paseo peatonal de La Rinconada, con un ancho mínimo de 18 metros.

En relación con los usos:

La altura máxima de edificación será de PB+4.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR:

OBSERVACIONES:

NOMBRE: CÁÑAMO I CODIGO: SUC-21

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**

Uso global: **Industrial**

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Oficinas
Hospedaje
Dotacional y Servicios Públicos

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Residencial

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
IC			1,00

Otras determinaciones:

FICHA DE DETERMINACIONES DEL PGOU 2007 PARA EL SUC-21.

1.3. MODIFICACIÓN RELATIVA A LA ANULACIÓN DE LA DEROGACIÓN Y NUEVA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN PARCIAL DEL CAÑÁMO I Y SUS MODIFICACIONES.

1.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.

Afecta la presente Modificación al denominado Polígono Industrial "El Cáñamo I" en el núcleo urbano de San José, siendo su finalidad reponer la ordenación pormenorizada del Plan Parcial aprobado, así como de los Estudios de Detalle desarrollados.

El Polígono "El Cáñamo I" tuvo su origen en las Normas Subsidiarias de 1991. En enero de 1994 fue aprobado el correspondiente Plan Parcial, que posteriormente fue modificado para cambiar parte del suelo de industrial a residencial.

El Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada de 2000, clasificó el ámbito como Suelo Urbano e incluyó la zona industrial como Área de Planeamiento Incorporado, API-4, si bien con importantes errores en la correspondiente ficha.

El Plan General de 2007 clasificó el ámbito como Suelo Urbano Consolidado, derogó el Plan Parcial aprobado y estableció la ordenación estructural, tanto en la documentación gráfica como en la Ficha correspondiente al SUC-21, y la ordenación pormenorizada directamente, señalando las alineaciones y la ordenanza de aplicación.

Sin embargo, el PGOU 2007 no grafió los retranqueos obligatorios señalados en el Plan Parcial original ni otras determinaciones específicas de posición y forma, dando lugar a problemas de interpretación y a problemas espaciales, dada la práctica consolidación total del ámbito por la edificación.

A la vista de lo anterior, y con el objetivo de mantener la unidad de ordenación, se propone en esta Modificación suprimir la Ficha de Determinaciones del Área de Suelo Urbano Consolidado, SUC-21, y reponer la vigencia del planeamiento parcial original y del Estudio de Detalle aprobado posteriormente para el desarrollo de las parcelas 21, 22 y 23.

Por otra parte, hay que indicar que la edificabilidad de la ordenación que ahora se repone es inferior a la resultante de la aplicación de la ordenanza Ic, por lo que la Modificación propuesta no afecta a determinaciones de carácter estructural.

La comparación de la aplicación del planeamiento original, ahora repuesto, y del vigente, es la siguiente:

PGOU 2007:

SUPERFICIE LUCR.(M2S)	COEF. EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (M2T)
119.353,53	1,00	119.353,53
5.788,49	1,40	8.103,89
TOTAL	--	**127.457,42**

MODIFICACIÓN UNDÉCIMA:
PLAN PARCIAL 1994 Modificado sin zona residencial.

SUPERFICIE LUCR.(M2S)	COEF. EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (M2T)
3.140,56	0,516	1620,62
68.891,19	0,75	51.668,39
30.538,21	0.85	25.957,48
10.040,88	0,90	9.036,79
9.933,60	1,05	10.430,28
5.932,69	1,22	7.237,88
830,81	1,805	1.500,00
TOTAL	--	**107.451,44**

1.3.2. MODIFICACIÓN UNDÉCIMA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL CÁÑAMO I.

La propuesta de Modificación se sustancia en:

- La derogación de la Ficha de Determinaciones del Área de Suelo Urbano Consolidado "SUC-21".
- La consideración del ámbito como Área de Planeamiento Incorporado bajo la denominación SUC/API-SUP-4, estableciendo sus determinaciones en la correspondiente Ficha.
- La modificación de los Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada.

NOMBRE: El Cáñamo Industrial I **CODIGO:** SUC/API-SUP 4

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

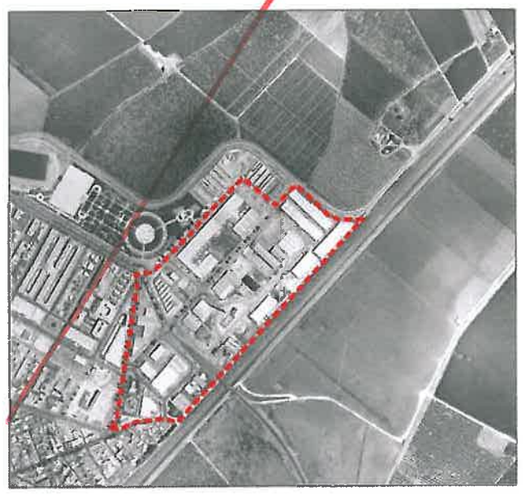
Clase de suelo:	**URBANO CONSOLIDADO**
Uso global:	**Industrial**
Superficie Total ámbito (m2):	**185000**
Sup. Sistemas Generales (m2):	
Edificabilidad (m2t):	**115000**
Número de viviendas:	

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación:	Plan Parcial aprobado 26-01-1994. Estudio de Detalle aprobado para las parcelas 23, 24 y 25.
Otras determinaciones:	Será de aplicación el artículo 14.2.4.7 del PGOU vigente.

OBSERVACIONES: → CORREGIDA



CORRECCION ERROR MATERIAL P.A. 15.04.14

NOMBRE: El Cáñamo Industrial I **CODIGO:** SUC/API-SUP 4

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

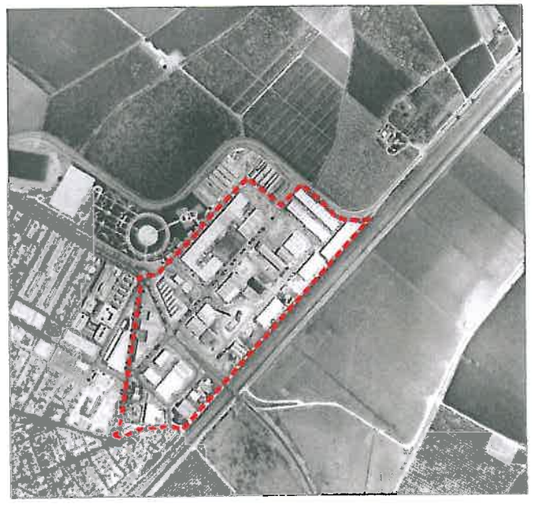
Clase de suelo:	**URBANO CONSOLIDADO**
Uso global:	**Industrial**
Superficie Total ámbito (m2):	**185000**
Sup. Sistemas Generales (m2):	
Edificabilidad (m2t):	**115000**
Número de viviendas:	

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación:	TR Plan Parcial Parque Industrial y de Servicios "El Cáñamo" aprobado 05-10-1992. Modificación nº1 aprobada 18-12-1995 Estudio de Detalle aprobado para las parcelas 23, 24 y 25, aprobado 16-06-2008.
Otras determinaciones:	Será de aplicación el artículo 14.2.4.7 del PGOU vigente.

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 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
MU : MAJARAVIQUE
NIV : CARRETERA N-IV
CR : CÁÑAMOS
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

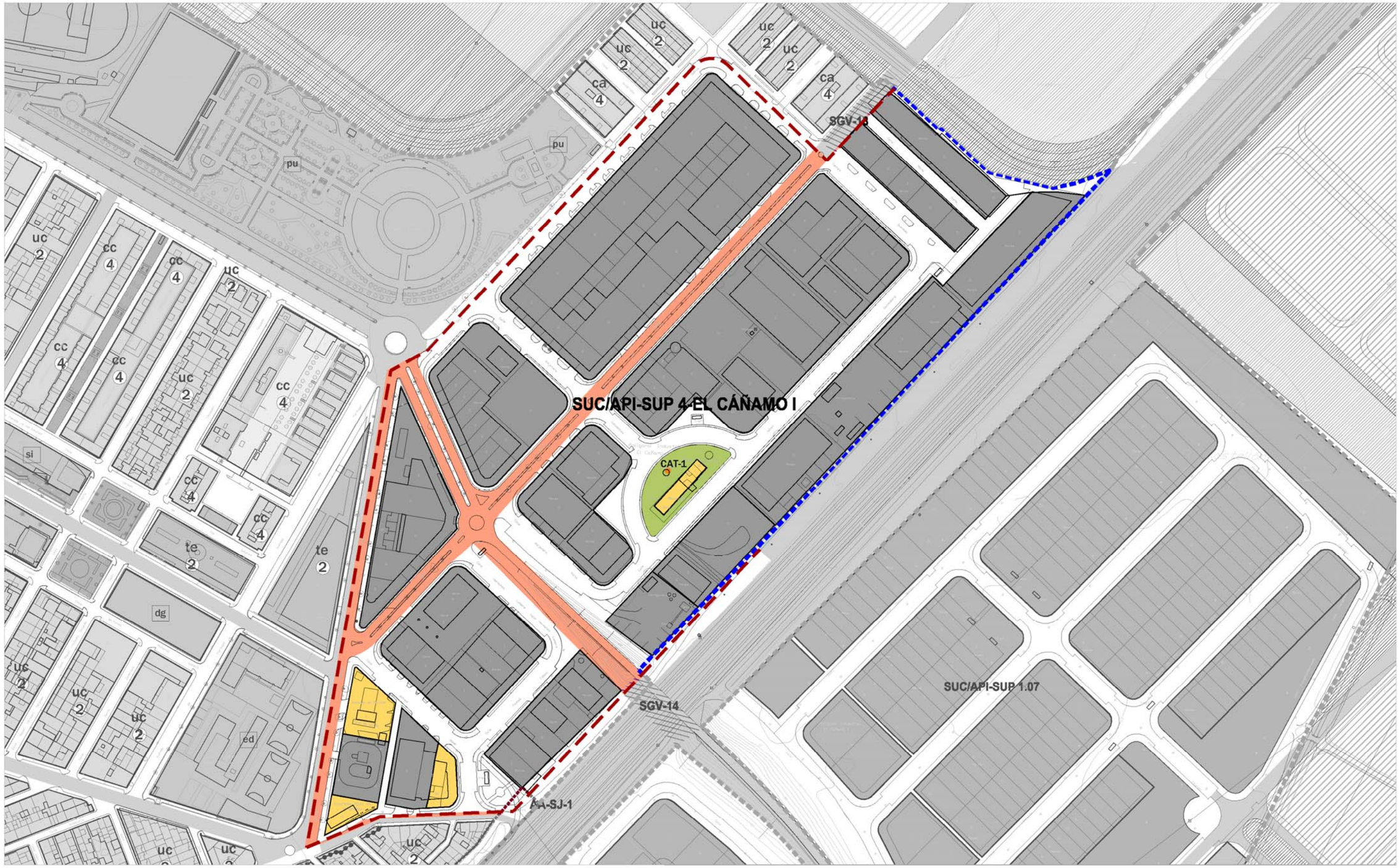
PRIMER GRUPO DE MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA RINCONADA 2007
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA

MODIFICACIÓN UNDÉCIMA DEL PGOU 2007
DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL CÁÑAMO I
Ordenación estructural

Escala: 1:3.000

0 10 20 30 40 50 100 150

M-11



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
MP 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
si 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
en suelo urbano, suelo urbanizable ordenado y sectorizado
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
LB : LOS LABRADOS
UR : URBANIZACIONES

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

MODIFICACIÓN UNDÉCIMA DEL PGOU 2007
DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL CÁÑAMO I
Ordenación pormenorizada

Escala: 1:3.000

0 10 20 30 40 50 100 150

M-11

1.4. MODIFICACIONES RELATIVAS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS .

1.4.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.

Desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de 2007 se han detectado algunos problemas en la aplicación de determinadas normas y ordenanzas, así como algunas indeterminaciones en su contenido o ausencia de regulación de algunos aspectos que pueden plantear problemas.

La Modificación Décimo Sexta trata de solventar los problemas detectados. En concreto, se Modifican los siguientes artículos:

1.4.1.1. ***Artículo 2.11 Condición de Solar.***

A los efectos de este Plan, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

a. Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.

b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.

c. Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.

d. Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

Se modifica en el sentido de prohibir la creación de nuevos solares o parcelas que carezcan de acceso rodado, cuando la parcela de la que se produce la segregación cuente con dicho servicio.

1.4.1.2. ***Artículo 11.24. Construcciones por Encima de la Altura Máxima.***

Las únicas construcciones por encima de la altura máxima de cornisa que se podrán admitir son aquellas destinadas a servicios del edificio o acceso a la azotea en su caso, tales como cuarto de maquinaria de ascensores, cuartos del servicio de telecomunicaciones, cuartos o armarios destinados a contadores de gas, tendederos no cubiertos, etc., con un límite de 3 metros sobre la altura de cornisa y una distancia mínima al plano de fachada de 4 metros, ocupando un máximo del 20% de la superficie de la última planta. También se podrán admitir elementos decorativos que no sobrepasen en ningún caso los 1,5 metros sobre la altura de cornisa, a excepción de elementos puntuales de cerrajería o que sean imprescindibles para el correcto funcionamiento del edificio, tales como chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción, paneles de energía solar, ...etc.

Se modifica en el sentido de ampliar la definición de las construcciones por encima de la altura, para evitar actuaciones indeseadas.

1.4.1.3. ***Artículo 11.40. Dotación de Servicio de Evacuación de Humos.***

No se permitirá en ningún edificio la salida libre de humos en fachada o en patios comunes, siendo obligatorio el aislamiento de las preceptivas chimeneas o conductos de forma que no causen molestias a terceros. En ningún caso se admitirá la disposición de estos conductos en fachada, elevándose además un mínimo de 1m sobre la cubierta y separándose un mínimo de 10 metros de cualquier hueco situado a la misma altura de la salida de humos. En usos industriales o instalaciones colectivas deberán disponerse filtros depuradores en las salidas de humos, siendo de obligado cumplimiento la normativa que sobre contaminación atmosférica esté vigente.

Se modifica para perfeccionar la regulación en el sentido de evitar molestias a los vecinos.

1.4.1.4. ***Artículo 11.41. Dotación de Servicio de Evacuación de Residuos Sólidos Urbanos.***

Los edificios residenciales colectivos así como los usos no residenciales deberán contar con un local para cubos de basura y cumplir las condiciones establecidas por las Ordenanzas Municipales sobre residuos sólidos urbanos. Complementariamente deberá ser observada las disposiciones de la Ley 42/75 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se prohíben expresamente la trituración de residuos y los vertidos a la red de alcantarillado.

Se modifica para perfeccionar la regulación establecida para el uso industrial y comercial.

1.4.1.5. ***Artículo 11.42. Dotación de Servicio de Calefacción y Climatización.***

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calor o acondicionamiento de aire. En el diseño de dicha instalación se buscará el mayor ahorro energético, intentándose primar desde las instituciones autonómicas o municipales proyectos de arquitectura bioclimática que incluyan soluciones de energía pasiva.

2. Los proyectos de edificación deberán prever la localización de la maquinaria, tanto interna como externa, y las preinstalaciones fijas necesarias para que pueda realizarse la puesta en marcha de los sistemas de acondicionamiento sin alteraciones del aspecto exterior del edificio.

3. Las instalaciones deberán cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, no pudiendo en ningún caso localizarse la salida de aire caliente hacia espacio público alguno a menos de 3 metros sobre la rasante del terreno, siendo, siempre que sea posible, preferible su localización en cubierta y en patios interiores.

Se modifica en el sentido de regular la instalación de aparatos de aire acondicionado en edificaciones existentes.

1.4.1.6. ***Artículo 11.44. Dotación de Servicio de Aparcamiento.***

1. La dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas será como mínimo la siguiente:

a. Uso residencial: 1 plaza/100 M2 construidos o fracción.

b. Uso industrial: 1 plaza/100 M2 construidos o fracción.

c. Uso terciario en edificio no exclusivo: 1 plaza/100 M2 construidos o fracción.

d. Uso terciario en edificio exclusivo: 1 plaza/50 M2 construidos o fracción.

e. Usos dotacionales: 1 plaza/100 M2 construidos o fracción, siempre que sea racionalmente posible.

2. En las nuevas edificaciones residenciales situadas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sólo se autorizará uno o dos accesos rodados al sótano o al interior del conjunto edificado, en función del número de plazas de aparcamiento a servir. con independencia de que se trate de edificaciones unifamiliares o plurifamiliares. A estos efectos, se considera conjunto edificado a la manzana, o parte de ella, que sea objeto de una promoción inmobiliaria unitaria, con una superficie superior a 1.000 M2.

3. La dotación de aparcamiento deberá localizarse preferentemente en sótano, permitiéndose como máximo que un 40% de la superficie de los espacios comunales de las parcelas o conjuntos edificados pueda destinarse a viales rodados privados o aparcamientos.

4. En edificaciones unifamiliares con frente de fachada superior a 10 metros se podrá autorizar por el Ayuntamiento un acceso rodado por vivienda, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Se garantice que el número de plazas de aparcamiento interiores que se dispongan sea superior al número de plazas que deberán suprimirse por los vados.

b. La calle sobre la que den los acceso rodados tenga como máximo 1 carril de circulación por sentido.

Se modifica en el sentido de establecer las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento y sus accesos.

1.4.1.7. ***Artículo 11.52. Uso Terciario.***

1. Se considera uso terciario aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público y a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otros. De este modo, se distingue entre:

a. Hospedaje: alojamiento de personas.

b. Comercio mayorista: el que tiene por finalidad la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas o a empresarios industriales o artesanos para su transformación. Las condiciones para la implantación de este uso se regulan en el artículo anterior, uso industrial.

c. Comercio minorista: suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o prestación de servicios a particulares, en los términos establecidos en el artículo 3 de la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía.

d. Oficinas: actividades terciarias, con función principal la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente mediante la manipulación y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

e. Salas de Reunión: servicio destinado a actividades de ocio y reunión, acompañadas a veces de espectáculos, tales como cafés-concierto, bingos, clubs nocturnos, discotecas, casinos, salas de juego, etc.

2. Las condiciones que se señalan son de aplicación en nueva edificación y en reestructuraciones.

3. El uso de hospedaje se regulará por las condiciones establecidas en su normativa específica

4. Las condiciones del uso comercial vienen establecidas en función de su superficie de venta, según la define la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía. Se distingue entre:

a. Local Comercial: Cuando la superficie de venta es inferior a 2500 M2.

b. Centro Comercial: El conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

c. Gran Superficie Comercial: Todo establecimiento o Centro Comercial dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a 2.500 M2.

5. Los locales comerciales tendrán recorridos accesibles al público con un ancho mínimo de 1m; si la superficie de venta se halla fraccionada en distintos niveles, se deberá dotar al menos de una escalera para cada 500 M2 en el piso superior. La altura libre de piso mínima será de 4,5 m. Se deberán incluir además aseos en una proporción de un retrete y un lavabo hasta 100 M2 y después uno por cada 200 M2 o fracción.

6. Para las Grandes Superficies Comerciales se exigirá la calificación específica para dicho uso y la aprobación por parte de los organismos competentes de la Comunidad Autónoma, teniendo especial importancia el estudio de su impacto ambiental, valor ecológico de los terrenos en los que se localice, justificación funcional y problemática que en cuanto a accesibilidad pueda generar su implantación, considerando la proximidad del municipio al casco urbano de Sevilla y a su aeropuerto. Se dispondrán dotaciones adecuadas de aparcamientos, aseos y espacio de carga y descarga conforme a la normativa supramunicipal que le sea de aplicación.

7. El uso de oficina exigirá el cumplimiento de las siguientes dotaciones:

a. Una dimensión mínima en planta de 1,3 m en los espacios de circulación interior accesibles al público y altura libre de piso de 3m. Dicha altura podrá ser menor si no se trata de uso exclusivo, regulándose entonces conforme la norma zonal que sea de aplicación. También se habilitará una escalera, en el caso de locales en diferentes niveles, cada 500 M2 o fracción. En planta superior; la dotación de escaleras vendrá complementada con ascensor cuando en el local se hayan de salvar más de 8m.

b. Los locales dispondrán de un retrete y un lavabo en una superficie de hasta 100 M2, aumentándose sucesivamente un retrete y un lavabo por cada 200 M2 o fracción, separándose entonces para cada uno de los sexos.

c. La dotación de aparcamiento será de 1 plaza por cada 100 M2 cuando ésta no sea visitable por el público, en cuyo caso la dotación deberá ampliarse a 1 plaza por cada 50 M2.

8. Las salas de reunión deberán acogerse a la normativa aplicable de la Comunidad Autónoma en materia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Se modifica con la doble finalidad de limitar determinados usos en locales comerciales difícilmente compatibles con el uso residencial y de disminuir la altura mínima, también de los locales comerciales.

1.4.1.8. ***Artículo 14.2.16. Estancias Habitables.***

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una de sus dimensiones en planta no inferior a 2,50 metros y una superficie no inferior a 7 m2.

Se modifica para adaptar las dimensiones mínimas de los patios al Código Técnico de la Edificación.

1.4.1.9. ***Artículo 14.2.43. Estancias Habitables.***

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una de sus dimensiones en planta no inferior a 2,50 metros y una superficie no inferior a 7 m2.

Se modifica para adaptar las dimensiones mínimas de los patios al Código Técnico de la Edificación.

1.4.1.10. ***Artículo 14.2.59. Estancias Habitables.***

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una de sus dimensiones en planta no inferior a 2,50 metros y una superficie no inferior a 7 m2.

Se modifica para adaptar las dimensiones mínimas de los patios al Código Técnico de la Edificación.

1.4.1.11. ***Artículo 14.2.79. Altura de la Edificación.***

1. El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, no superando las siguientes alturas métricas medidas desde el punto medio de la rasante de fachada:

a. Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 10 m.

b. Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 13 m.

c. Parcelas con altura máxima establecida de 5 plantas (PB+4): 16 m.

2, Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos.

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

4. En parcelas en esquina se permitirá el mantenimiento de la altura máxima autorizada en una vía principal hasta un máximo de 10 m de fondo edificado medido perpendicularmente a la misma.

5. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

Se modifica para corregir la referencia al artículo 12.24, que debe ser al 11.24.

1.4.1.12. ***Artículo 14.2.96. Altura de la Edificación.***

1. El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, no superando las siguientes alturas métricas medidas desde el punto medio de la rasante de fachada:

a. Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 10 m.

b. Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 13 m.

c. Parcelas con altura máxima establecida de 5 plantas (PB+4): 16 m.

2, Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos.

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

4. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

Se modifica para corregir la referencia al artículo 12.24, que debe ser al 11.24.

1.4.1.13. ***Artículo 14.2.112. Altura de la Edificación.***

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

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

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

Se modifica para corregir la referencia al artículo 12.24, que debe ser al 11.24.

1.4.1.14. ***Artículo 14.2.127 Altura de la Edificación.***

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

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

Se modifica para corregir la referencia al artículo 12.24, que debe ser al 11.24.

1.4.1.15. ***Artículo 14.2.142. Altura de la Edificación.***

El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando en ningún caso los 10 m de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada. Por encima de la planta primera sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el Artículo 12.24 de las presentes Normas.

Se modifica para corregir la referencia al artículo 12.24, que debe ser al 11.24.

Como puede apreciarse ninguna de las modificaciones propuestas suponen aumento de la edificabilidad, de la densidad o del aprovechamiento, teniendo todas ellas carácter pormenorizado.

1.4.2. MODIFICACIÓN DÉCIMA CUARTA DEL PGOU 2007. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS.

La Modificación se sustancia en la sustitución del texto vigente de los artículos que se indican por la siguiente redacción:

1.4.2.1. ***Artículo 2.11 Condición de Solar.***

A los efectos de este Plan, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

a. Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas. En los casos de que un solar o parcela preexistente cuente con acceso rodado, no podrán producirse segregaciones del mismo que den lugar a nuevos solares o parcelas independientes sin acceso rodado.

b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.

c. Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.

d. Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

1.4.2.2. ***Artículo 11.24. Construcciones por Encima de la Altura Máxima.***

Las únicas construcciones por encima de la altura máxima de cornisa que se podrán admitir, sean estas de carácter fijo, efímero o provisional, son aquellas destinadas a servicios del edificio o acceso a la azotea en su caso, tales como cuarto de maquinaria de ascensores, cuartos del servicio de telecomunicaciones, cuartos o armarios destinados a contadores de gas, tendederos no cubiertos, etc., con un límite de 3 metros sobre la altura de cornisa y una distancia mínima al plano de fachada de 4 metros, ocupando un máximo del 20% de la superficie de la última planta. También se podrán admitir elementos decorativos que no sobrepasen en ningún caso los 1,5 metros sobre la altura de cornisa, a excepción de elementos puntuales de cerrajería o que sean imprescindibles para el correcto funcionamiento del edificio, tales como chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción, paneles de energía solar, ...etc.

Computando edificabilidad y sin sobrepasar la altura y ocupación indicadas ni disminuir el retranqueo mínimo establecido desde el plano de fachada podrán autorizarse cuartos trasteros vinculados funcional y registalmente a la edificación de las plantas inferiores.

1.4.2.3. ***Artículo 11.40. Dotación de Servicio de Evacuación de Humos.***

No se permitirá en ningún edificio la salida libre de humos en fachada o en patios comunes, siendo obligatorio el aislamiento de las preceptivas chimeneas o conductos de forma que no causen molestias a terceros. En ningún caso se admitirá la disposición de estos conductos en fachada, elevándose además un mínimo de 1m sobre la cubierta y separándose un mínimo de 10 metros de cualquier hueco situado a la misma altura de la salida de humos. Las conducciones por patios comunes se separarán desde su perímetro un mínimo de 1,5 metros de cualquier hueco de luces o ventilación. En usos industriales o instalaciones colectivas deberán disponerse filtros depuradores en las salidas de humos, siendo de obligado cumplimiento la normativa que sobre contaminación atmosférica esté vigente.

Cuando sea posible, en las nuevas edificaciones que prevean usos comerciales, se reservarán huecos de paso cerrados lateralmente entre las distintas plantas para posibilitar el trazado de los conductos hasta la cubierta.

1.4.2.4. ***Artículo 11.41. Dotación de Servicio de Evacuación de Residuos Sólidos Urbanos.***

Los edificios residenciales colectivos así como los usos no residenciales deberán contar con un local para cubos de basura y cumplir las condiciones establecidas por las Ordenanzas Municipales sobre residuos sólidos urbanos. Complementariamente deberá ser observada las disposiciones de la Ley 42/75 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho cuarto de basuras será obligatorio para el uso industrial y comercial en locales o naves de más de 150 M2 de superficie y para el uso de hostelería en locales de más de 100 M2 de superficie.

Se prohíben expresamente la trituración de residuos y los vertidos a la red de alcantarillado.

1.4.2.5. ***Artículo 11.42. Dotación de Servicio de Calefacción y Climatización.***

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calor o acondicionamiento de aire. En el diseño de dicha instalación se buscará el mayor ahorro energético, intentándose primar desde las instituciones autonómicas o municipales proyectos de arquitectura bioclimática que incluyan soluciones de energía pasiva.

2. Los proyectos de edificación (obra nueva, reforma integral/estructural y de reforma y adecuación de locales) deberán prever la localización de la maquinaria, tanto interna como externa, y las preinstalaciones fijas necesarias para que pueda realizarse la puesta en marcha de los sistemas de acondicionamiento sin alteraciones del aspecto exterior del edificio.

3. Las instalaciones deberán cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, no pudiendo en ningún caso localizarse la salida de aire caliente hacia espacio público alguno a menos de 3,5 metros sobre la rasante del terreno y a una distancia de 1,5 metros a cualquier hueco de la misma parcela o parcelas colindantes, siendo, siempre que sea posible, preferible su localización en cubierta y en patios interiores, debiéndose cumplir igualmente la separación a huecos indicada.

4. La instalación de aparatos individuales de aire acondicionado en edificaciones existentes, se realizará mediante un acto comunicado previo al Ayuntamiento, comprometiéndose el peticionario a mantener las distancias establecidas en el apartado anterior y a solventar la recogida de aguas procedentes de la nueva instalación.

1.4.2.6. ***Artículo 11.44. Dotación de Servicio de Aparcamiento.***

1. La dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas será como mínimo la siguiente:

a. Uso residencial: 1 plaza/100 M2 construidos o fracción.

b. Uso industrial: 1 plaza/100 M2 construidos o fracción.

c. Uso terciario en edificio no exclusivo: 1 plaza/100 M2 construidos o fracción.

d. Uso terciario en edificio exclusivo: 1 plaza/50 M2 construidos o fracción.

e. Usos dotacionales: 1 plaza/100 M2 construidos o fracción, siempre que sea racionalmente posible.

2. En las nuevas edificaciones residenciales situadas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sólo se autorizará uno o dos accesos rodados al sótano o al interior del conjunto edificado, en función del número de plazas de aparcamiento a servir. con independencia de que se trate de edificaciones unifamiliares o plurifamiliares. A estos efectos, se considera conjunto edificado a la manzana, o parte de ella, que sea objeto de una promoción inmobiliaria unitaria, con una superficie superior a 1.000 M2.

3. La dotación de aparcamiento deberá localizarse preferentemente en sótano, permitiéndose como máximo que un 40% de la superficie de los espacios comunales de las parcelas o conjuntos edificados pueda destinarse a viales rodados privados o aparcamientos.

4. En edificaciones unifamiliares con frente de fachada superior a 10 metros se podrá autorizar por el Ayuntamiento un acceso rodado por vivienda, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Se garantice que el número de plazas de aparcamiento interiores que se dispongan sea superior al número de plazas que deberán suprimirse por los vados.

b. La calle sobre la que den los acceso rodados tenga como máximo 1 carril de circulación por sentido.

5. Las plazas de aparcamiento ajustarán sus dimensiones al tipo de vehículos previsible, debiendo tener como mínimo las siguientes dimensiones:

a. Para plazas no cerradas lateralmente 2,50 metros de ancho por 4,50 metros de largo.

b. Para plazas cerradas lateralmente 3,0 metros de ancho por 4,50 metros de largo.

1.4.2.7. ***Artículo 11.52. Uso Terciario.***

1. Se considera uso terciario aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público y a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otros. De este modo, se distingue entre:

a. Hospedaje: alojamiento de personas.

b. Comercio mayorista: el que tiene por finalidad la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas o a empresarios industriales o artesanos para su transformación. Las condiciones para la implantación de este uso se regulan en el artículo anterior, uso industrial.

c. Comercio minorista: suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o prestación de servicios a particulares, en los términos establecidos en el artículo 3 de la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía.

d. Oficinas: actividades terciarias, con función principal la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente mediante la manipulación y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

e. Salas de Reunión: servicio destinado a actividades de ocio y reunión, acompañadas a veces de espectáculos, tales como cafés-concierto, bingos, clubs nocturnos, discotecas, casinos, salas de juego, etc.

2. Las condiciones que se señalan son de aplicación en nueva edificación y en reestructuraciones.

3. El uso de hospedaje se regulará por las condiciones establecidas en su normativa específica.

4. Las condiciones del uso comercial vienen establecidas en función de su superficie de venta, según la define la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía. Se distingue entre:

a. Local Comercial: Cuando la superficie de venta es inferior a 2500 M2.

b. Centro Comercial: El conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

c. Gran Superficie Comercial: Todo establecimiento o Centro Comercial dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a 2.500 M2.

5. Los locales comerciales tendrán recorridos accesibles al público con un ancho mínimo de 1m; si la superficie de venta se halla fraccionada en distintos niveles, se deberá dotar al menos de una escalera para cada 500 M2 en el piso superior. La altura libre de piso mínima será de 3,5 m, que podrá disminuirse hasta 2,5 metros en locales preexistentes de menos de 100 M2 de superficie, así como en los aseos, vestuarios y oficinas. Se deberán incluir además aseos en una proporción de un retrete y un lavabo hasta 100 M2 y después uno por cada 200 M2 o fracción, separado por sexo y al menos uno de ellos adaptado según normativa de accesibilidad. Cuando el local comercial vaya a destinarse a la venta y consumo de bebidas y comidas dispondrá siempre, independientemente de la superficie, uno por sexo y uno adaptado, a partir de los 100 M2, se incrementarán sucesivamente uno por sexo para cada 200 M2 o fracción.

6. Para las Grandes Superficies Comerciales se exigirá la calificación específica para dicho uso y la aprobación por parte de los organismos competentes de la Comunidad Autónoma, teniendo especial importancia el estudio de su impacto ambiental, valor ecológico de los terrenos en los que se localice, justificación funcional y problemática que en cuanto a accesibilidad pueda generar su implantación, considerando la proximidad del municipio al casco urbano de Sevilla y a su aeropuerto. Se dispondrán dotaciones adecuadas de aparcamientos, aseos y espacio de carga y descarga conforme a la normativa supramunicipal que le sea de aplicación.

7. El uso de oficina exigirá el cumplimiento de las siguientes dotaciones:

a. Una dimensión mínima en planta de 1,3 m en los espacios de circulación interior accesibles al público y altura libre de piso de 3m. Dicha altura podrá ser menor si no se trata de uso exclusivo, regulándose entonces conforme la norma zonal que sea de aplicación. También se habilitará una escalera, en el caso de locales en diferentes niveles, cada 500 M2 o fracción. En planta superior; la dotación de escaleras vendrá complementada con ascensor cuando en el local se hayan de salvar más de 8m.

b. Los locales dispondrán de un retrete y un lavabo en una superficie de hasta 100 M2, aumentándose sucesivamente un retrete y un lavabo por cada 200 M2 o fracción, separándose entonces para cada uno de los sexos y, al menos, uno adaptado.

c. La dotación de aparcamiento será de 1 plaza por cada 100 M2 cuando ésta no sea visitable por el público, en cuyo caso la dotación deberá ampliarse a 1 plaza por cada 50 M2.

8. Las salas de reunión deberán acogerse a la normativa aplicable de la Comunidad Autónoma en materia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

1.4.2.8. ***Artículo 14.2.16. Estancias Habitables.***

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una de sus dimensiones en planta no inferior a 3,0 metros y una superficie no inferior a 9 M2.

1.4.2.9. ***Artículo 14.2.43. Estancias Habitables.***

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una de sus dimensiones en planta no inferior a 3,0 metros y una superficie no inferior a 9 M2.

1.4.2.10. ***Artículo 14.2.59. Estancias Habitables.***

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una de sus dimensiones en planta no inferior a 3,0 metros y una superficie no inferior a 9 M2.

1.4.2.11. ***Artículo 14.2.79. Altura de la Edificación.***

1. El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, no superando las siguientes alturas métricas medidas desde el punto medio de la rasante de fachada:

a. Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 10 m.

b. Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 13 m.

c. Parcelas con altura máxima establecida de 5 plantas (PB+4): 16 m.

2, Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos.

3. Por encima de la última planta sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el Artículo 11.24 de las presentes Normas.

4. En parcelas en esquina se permitirá el mantenimiento de la altura máxima autorizada en una vía principal hasta un máximo de 10 m de fondo edificado medido perpendicularmente a la misma.

5. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

1.4.2.12. ***Artículo 14.2.96. Altura de la Edificación.***

1. El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, no superando las siguientes alturas métricas medidas desde el punto medio de la rasante de fachada:

a. Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 10 m.

b. Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 13 m.

c. Parcelas con altura máxima establecida de 5 plantas (PB+4): 16 m.

2, Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos.

3. Por encima de la última planta sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el Artículo 11.24 de las presentes Normas.

4. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

1.4.2.13. ***Artículo 14.2.112. Altura de la Edificación.***

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

2. Para el uso Hospedaje y de Oficinas el número máximo de plantas será de tres, no superando los 12m de altura desde el punto medio de la rasante de fachada.
3. Por encima de la planta primera sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el Artículo 11.24 de las presentes Normas.

1.4.2.14. ***Artículo 14.2.127 Altura de la Edificación.***
1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando los 10 m de altura máxima desde el punto medio de la rasante de fachada.
2. Por encima de la planta primera sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el Artículo 11.24 de las presentes Normas.

1.4.2.15. ***Artículo 14.2.142. Altura de la Edificación.***
El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando en ningún caso los 10 m de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada. Por encima de la planta primera sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el Artículo 11.24 de las presentes Normas.

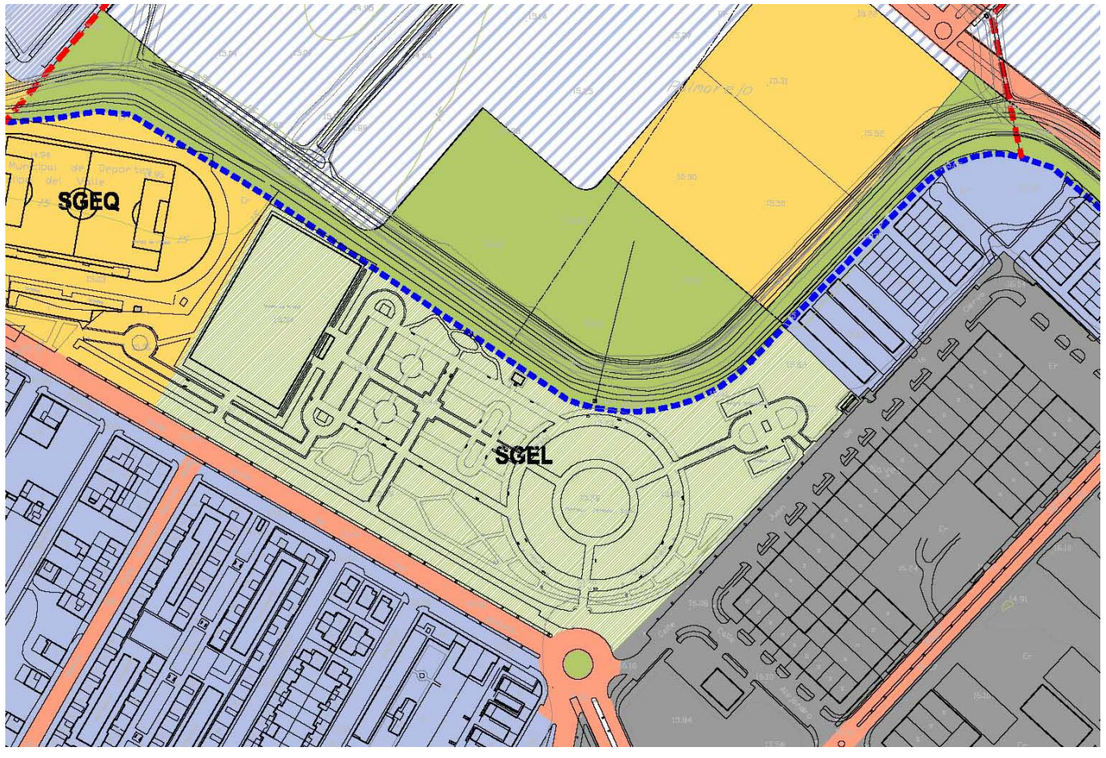
1.5. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA CORRECCIÓN DE ERRORES DETECTADOS.

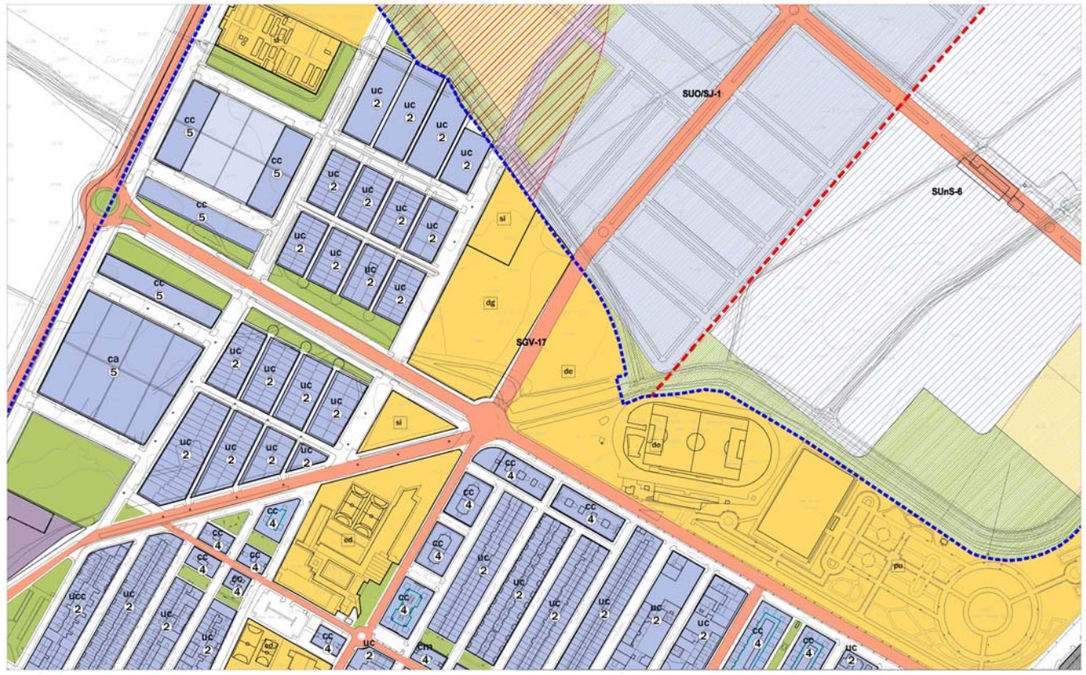
1.5.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES.

Recoge este apartado dos correcciones de errores materiales detectadas durante el período de vigencia del Plan General de 2007.

La Modificación Décimo Séptima se refiere al Parque Dehesa Boyal que erróneamente se grafía en los planos de ordenación completa del Plan General como equipamiento, aun cuando con las siglas “pu” de Parque Urbano, mientras en los planos de ordenación estructural de forma acertada se grafía como Sistema General de Espacios Libres.
La corrección consiste en adecuar la grafía de los planos de ordenación completa.

La Modificación Décimo Séptima se refiere a un error en la leyenda de los planos de ordenación completa, consistente en que en la leyenda el equipamiento SIPS aparece con las siglas “eq” mientras en los planos aparece como “si”
La corrección consiste en modificar la leyenda de los planos en el sentido de que aparezcan las siglas “si” en lugar de “eq”.





PLANO DE ORDENACIÓN COMPLETA

1.5.2. MODIFICACIÓN DÉCIMA SÉPTIMA DEL PGOU 2007. DODUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PARQUE DEHESA BOYAL EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA.

La propuesta de Modificación se sustancia en el cambio de los planos de Ordenación Completa en el sentido indicado.

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
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
si 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
en suelo urbano, suelo urbanizable ordenado y sectorizado
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
N-V : CARRETERA N-V
CÑ : CÁÑAMOS
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 DECIMOSÉPTIMA DEL PGOU 2007
DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PARQUE DEHESA BOYAL
Ordenación pormenorizada

M-17

Escala: 1:3.000

0 10 20 30 40 50 100 150

1.5.3. MODIFICACIÓN DÉCIMO OCTAVA DEL PGOU 2007. CORRECCIÓN DE ERROR EN LA LEYENDA DE LOS PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS.

La Modificación se sustancia en la sustitución en la leyenda de los Planos de Ordenación Completa de las sigas “eq” por las siglas “si” en el apartado SUELO URBANO, Uso Dotacional, SIPS.

2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

2.1. INTRODUCCIÓN.

El presente grupo de Modificaciones no supone alteración del número de viviendas ni de la edificabilidad de ningún área o sector, limitándose a mejorar la ordenación, ajustar algunas cuestiones a la realidad sobrevenida, a o a corregir errores detactados.

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.

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, las Innovaciones propuestas tienen carácter no estructural, limitándose a un reajuste de determinaciones y a la corrección de algunos errores detectados.

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 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.

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.