

# OBJETIVO ESTRATÉGICO

## 2

### EVITAR LA DISPERSIÓN URBANA Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE

- |       |   |       |   |
|-------|---|-------|---|
| 2 / 1 | Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos | 2 / 4 | Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación |
| 2 / 2 | Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos   | 2 / 5 | Impulsar la regeneración urbana                             |
| 2 / 3 | Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos                                 | 2 / 6 | Mejorar la calidad y sostenibilidad de los edificios        |

# INTRODUCCIÓN

El fuerte crecimiento urbanístico experimentado por La Rinconada entre 2000 y 2010 se produjo sustentado en las antedichas ventajas de su proximidad a Sevilla, de su buena accesibilidad y de unos precios inmobiliarios comparativamente más bajos por la mayor disponibilidad de suelo. Dicho crecimiento trajo consigo un innegable progreso en la medida que el municipio aumentó su población y se implantaron un gran número de empresas, pero también generó varias externalidades negativas para el medio urbano que a día de hoy siguen sin resolverse:

- Una parte del crecimiento residencial se ejecutó en zonas aisladas fuera de suelo urbano y su desarrollo urbanístico aún no ha culminado, por lo que actualmente son núcleos de viviendas que están fuera de la ordenación urbanística y que han agravado el problema de la escasa compacidad y cohesión urbana que provoca la existencia de dos núcleos urbanos principales.
- Otra parte del crecimiento residencial se localizó muy próximo al suelo industrial, ejes viarios e infraestructuras de transporte, lo que ha traído consigo un empeoramiento de las condiciones medioambientales derivadas de un mayor nivel de contaminación atmosférica, acústica y visual.
- Por último, el crecimiento urbanístico no se produjo de forma equilibrada. La ciudad creció en "islas urbanas independientes" de alta especialización funcional y apenas se previó la diversidad que reclaman las ciudades modernas, lo que en último término ha traído aparejado una menor cohesión social y territorial.

Este crecimiento urbanístico se ejecutó en el marco de un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de la Rinconada que si bien respetaba las determinaciones del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) aún no se había adaptado a las directrices del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), documento que, aprobado en 2007, establecía las bases para un desarrollo urbanístico equilibrado, multifuncional, compacto y medioambientalmente sostenible, curiosamente muy bien alineado con las directrices estratégicas que 14 años después definiría la Agenda Urbana Española.

No obstante, desde el año 2015 el Ayuntamiento de La Rinconada ha llevado a cabo una intensa actividad normativa que ha cristalizado en un completo catálogo de instrumentos de planificación estratégica que buscan revertir esta situación y adecuar su ordenación territorial a un modelo racional y sostenible:

- En septiembre de 2016 se aprobó la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI) de La Rinconada "Ciudad Única", que planteaba intervenciones sobre ordenación urbana, accesibilidad y transportes, edificación y vivienda, infraestructuras, medio ambiente y equipamientos, entre otros ámbitos.
- En febrero de 2018 se aprobó la adaptación del PGOU de La Rinconada a las determinaciones del POTAUS, las cuales quedaron plenamente incorporadas a su normativa consagrándose por tanto en el planeamiento general el modelo de ciudad compacta, diversa y sostenible. Sin embargo, esta revisión del instrumento de planeamiento general ha sido invalidada por sentencia judicial, habiendo recuperado vigencia el PGOU de 2007 que, como es de suponer, está parcialmente desactualizado.
- En mayo de 2018 se aprobó el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de La Rinconada cuyas actuaciones permitirán, además de dar respuesta a las necesidades residenciales, promover la consolidación edificatoria.
- En abril de 2019 se aprobó el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible (PACES) de La Rinconada, que plantea intervenciones para mitigar los efectos del cambio climático y en favor del medio ambiente en el medio urbano.
- En marzo de 2020 se aprobó el Plan de Reactivación Económica, Social de Empleo y Territorial (RESET) de La Rinconada, que como una extensión de los planes anteriormente enumerados, pretende dar respuesta al agravamiento de los problemas urbanos provocado por la crisis del Covid-19.

Todos estos planes y documentos, que son el resultado de profundos análisis del territorio y su realidad socioeconómica y de intensos procesos de participación ciudadana, plantean un amplio abanico de estrategias y actuaciones que entroncan directamente con este Objetivo Estratégico 2 de la AUE.

# INDICADORES



## Porcentaje de áreas de suelo de desarrollo respecto al total del suelo urbano

La Rinconada cuenta con una considerable proporción de suelo en desarrollo (56,52% del suelo urbano), mayor que la del resto de ámbitos de comparación. Esto pone de manifiesto el intenso proceso de crecimiento urbanístico que está experimentando, originado tanto por desarrollos urbanísticos residenciales e industriales como por infraestructuras de transporte.

Fuente: AUE, 2021



## Porcentaje de áreas de suelo en desarrollo de uso residencial respecto al total del suelo urbano

La gran proporción de suelo en desarrollo señalado en el indicador D.ST.02 (56,52% del suelo urbano) se distribuye en La Rinconada entre el suelo residencial (16,70%) y el suelo industrial (42,36%), lo que viene a confirmar la importancia del suelo industrial en el actual crecimiento urbanístico del municipio.

Fuente: AUE, 2021



## Porcentaje de áreas de suelo en desarrollo de uso de actividades económicas (industrial o terciario) respecto al total del suelo urbano

La gran proporción de suelo en desarrollo señalado en el indicador D.ST.02 (56,52% del suelo urbano) se distribuye en La Rinconada entre el suelo residencial (16,70%) y el suelo industrial (42,36%), lo que viene a confirmar la importancia del suelo industrial en el actual crecimiento urbanístico del municipio.

Fuente: AUE, 2021

# INSTRUMENTOS

- Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)
- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de La Rinconada
- Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) del Término Municipal de La Rinconada
- Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI) de La Rinconada
- Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible (PACES) de La Rinconada
- Plan de Reactivación Económica, Social de Empleo y Territorial (Plan RESET) de La Rinconada

# PRINCIPALES RETOS DE LA CIUDAD

- ① **Incrementar la compacidad del medio urbano.** El incremento de compacidad urbana se logrará mediante dos acciones: el desarrollo del Pago de Enmedio (que permitirá optimizar la dotación de servicios públicos urbanos al centralizar su ubicación, adecuar su dimensión y eliminar duplicidades) y la mejora de las conexiones viarias con los núcleos dispersos.
- ② **Aumentar la accesibilidad y permeabilidad con la aglomeración urbana de Sevilla.** La Rinconada debe explotar su proximidad y su dotación de infraestructuras de transporte para conformarse como la alternativa a la capital metropolitana para residentes y empresas. Para ello, es imprescindible culminar la construcción de varios ejes viarios (SE-40, A-8009, conexión A-8002/A-8009).
- ③ **Contener y ordenar las tensiones urbanísticas que se están produciendo en el municipio** como consecuencia de las nuevas infraestructuras viarias: la conexión de Majaravique con los nuevos desarrollos en torno a la Nacional IV; el trazado proyectado de la SE-40 en su tramo Norte; el nuevo espacio de oportunidad generado entre la A-8002 y el río Guadalquivir, etc. En este sentido, la redacción del PGOM debe de poner un cierto orden y evitar estas tensiones territoriales.
- ④ **Promover la diversificación de usos.** La Rinconada debe explotar el potencial asociado a su buena accesibilidad para impulsar la diversificación de su perfil de especialización productiva. El municipio puede complementar los usos residencial e industrial con los alojamientos turísticos de segunda línea, los espacios comerciales, la actividad hostelera y de ocio, la actividad logística o las actividades con alto componente de I+D+i.
- ⑤ **Regenerar urbanísticamente los barrios tradicionales de la ciudad.** Regeneración urbanística, medioambiental, económica y social de aquellas zonas de la ciudad que, como consecuencia del paso del tiempo, presentan un mayor deterioro. Entre las actuaciones necesarias se plantea la atemperación del viario, mediante la incorporación de árboles y nuevas zonas de sombra.
- ⑥ **Estudiar la idoneidad de desarrollos urbanísticos no ajustados a las necesidades actuales.** Como el caso de Los Labrados, que plantea un desarrollo sobre parcelas mínimas de 10.000 m<sup>2</sup>; Las Graveras, con una parcelación mínima de 1.000 m<sup>2</sup>; o El Cáñamo 3, con grandes parcelas industriales y ciertos problemas de accesibilidad. Se plantea la idoneidad de aprobar nuevos PERI que ajusten el suelo existente a la demanda de usos y superficies actuales.

## DEBILIDADES

### D01

Existencia de dos núcleos urbanos de entidad con dinámicas independientes, que resta cohesión social y territorial y dificulta la prestación de servicios públicos.

### D02

Presencia de asentamientos fuera de suelo urbano consolidado, situándose por tanto fuera de ordenación urbanística, acentuando la dispersión y dificultando la regeneración urbana.

### D03

Excesiva densidad de tráfico motorizado derivada de la existencia de ejes viarios interurbanos que penetran en la ciudad.

### D04

Presencia de barreras arquitectónicas en suelo urbano, tanto en los espacios públicos como en un considerable número de edificios.

### D05

Áreas urbanas muy poco diversificadas (o excesivamente especializadas).

## AMENAZAS

### A01

Desplazamiento de la demanda de suelo residencial o industrial hacia otras localizaciones, reduciendo la productividad del suelo transformado.

### A02

Persistencia de los efectos provocados por la crisis del Covid-19, que desincentiva la ejecución de desarrollos urbanísticos de calidad y ambientalmente sostenibles y provoca la desocupación (y consiguiente degradación) de los espacios industriales.

### A03

Retraso en el desarrollo del PGOU vigente, que dificulte la implementación de las medidas dirigidas a aumentar la compacidad, regularizar las urbanizaciones fuera de ordenación y la recualificación de espacios urbanos.

## FORTALEZAS

### F01

Existencia de un sólido marco estratégico en el ámbito de la ordenación urbana que sintoniza perfectamente con los objetivos de la Agenda Urbana Española.

### F02

Disponibilidad de suelo de titularidad pública para desarrollos urbanísticos residenciales e industriales.

### F03

Posición geográfica. Los núcleos urbanos están muy próximos a la capital provincial al tiempo que se localizan en un entorno de gran riqueza ambiental y paisajística.

### F04

Dotación de infraestructuras de transporte, que incrementa la accesibilidad de La Rinconada desde la capital.

### F05

Presencia de espacios empresariales con un alto nivel de consolidación urbanística y que son polos de actividad económica de ámbito metropolitano.

## OPORTUNIDADES

### 001

Importante dotación de parques y espacios naturales periurbanos que pueden conectar fácilmente con el medio urbano y contribuir al desarrollo de zonas verdes.

### 002

Experiencia, solvencia técnica y disponibilidad presupuestaria del Ayuntamiento de La Rinconada para acometer intervenciones de regeneración urbana de envergadura.

### 003

Existencia de un espacio no urbanizado entre los dos principales núcleos urbanos que permite ejecutar un desarrollo urbanístico para conectar ambos núcleos sin necesidad de invadir espacios libres con valor ambiental.

### 004

Tendencia de la población residente en Sevilla a trasladarse a la primera corona metropolitana, atraídos por los menores precios de la vivienda y las ventajas de ciudades de menor dimensión.