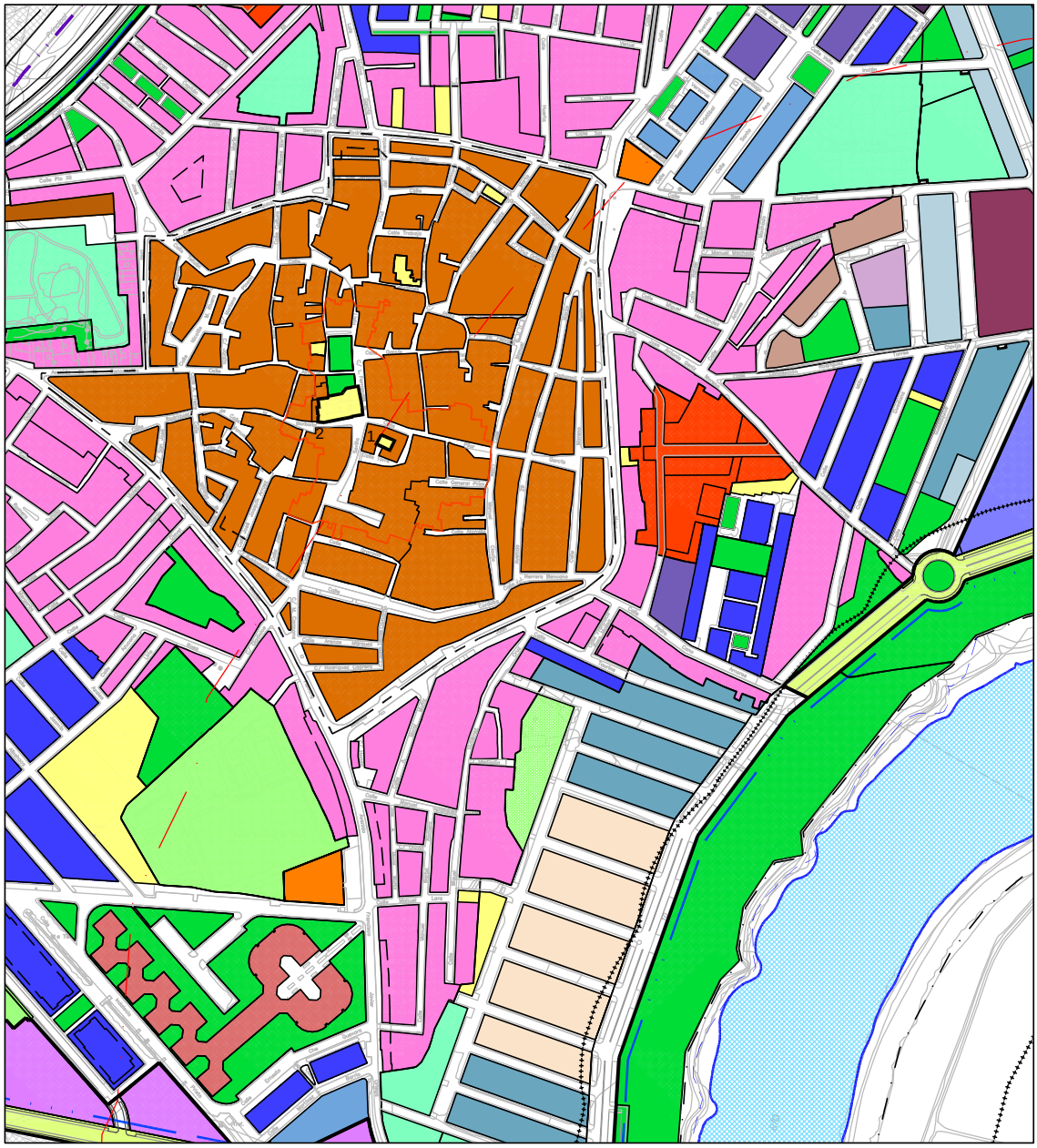


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE LA ALGABA (SEVILLA)

MEMORIA GENERAL

ARQUITECTO. MANUEL LOPEZ GARCIA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ALGABA (SEVILLA)

ENERO 2009

ÍNDICE GENERAL

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN 6

1 ANTECEDENTES 7

1.1 Desarrollo de los trabajos 7
1.2 Autoría 7
1.3 Memoria complementaria de información urbanística 8
1.4 Otros datos empleados 8

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN 9

2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN 10

2.1 Modelo territorial propuesto 10
2.1.1 Líneas generales 10
2.1.2 Integración en el ordenamiento territorial 11
2.1.2.1 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía 11
2.1.2.2 Modelo de ciudad resultante 12
2.1.2.3 Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla 14
2.1.3 Integración en el marco derivado de la legislación sectorial 17
2.1.4 Integración de los nuevos desarrollos con la ciudad consolidada 17
2.1.5 Objetivos y criterios generales. 18
2.1.5.1 Usos globales 18
2.1.5.2 Dotaciones: sistemas de espacios libres y equipamientos 18
2.1.5.3 Vivienda. Capacidad residencial del Plan General. 19
2.1.5.4 Sistema de transportes, tráfico y aparcamientos 22
2.1.5.5 Protección del patrimonio histórico, medioambiental y del paisaje 23
2.2 La red de Sistemas Generales 23
2.2.1 Sistema General de Comunicaciones 23
2.2.1.1 Sistema General de Vías Pecuarias 26
2.2.1.2 Sistema General Peatonal-Ciclista 26
2.2.2 Sistema General de Espacios Libres 26
2.2.3 Sistema General de Equipamientos 29
2.2.3.1 Deportivo 29
2.2.3.2 Docente 29
2.2.3.3 Administrativo 30
2.2.3.4 Cultural 30
2.2.3.5 Asistencial 30
2.2.3.6 Servicios Urbanos 31
2.2.3.7 Funerario 31

2.2.3.8 Sanitario 31
2.2.3.9 Religioso 31
2.2.4 Sistema General de Infraestructuras y Transportes 31
2.3 Ordenación del suelo Urbano. Justificación y actuaciones previstas 32
2.3.1 Suelo Urbano Consolidado 33
2.3.2 Suelo Urbano No Consolidado 34
2.3.2.1 Delimitación 34
2.3.2.2 Áreas de Reparto en suelo Urbano No Consolidado 36
2.3.2.3 Justificación de los estándares de equipamiento en suelo Urbano No Consolidado 37
2.3.3 Áreas homogéneas en suelo Urbano 37
2.3.4 Usos globales en Suelo Urbano 39
2.3.5 Actuaciones de Reforma Interior 39
2.3.6 Justificación de la dotación de viviendas protegidas 39
2.4 Suelo Urbanizable 40
2.4.1 Suelo urbanizable Sectorizado 40
2.4.1.1 Áreas de Reparto en suelo Urbanizable Sectorizado 40
2.4.1.2 Justificación de Aprovechamientos Medios y coeficientes de ponderación 41
2.4.1.3 Justificación de los estándares de equipamiento en suelo Urbanizable Sectorizado 42
2.4.1.4 Justificación de la dotación de Viviendas Protegidas 42
2.4.2 Suelo urbanizable No Sectorizado 42
2.4.2.1 Justificación de la delimitación 42
2.4.2.2 Determinaciones estructurales. Criterios de sectorización 43
2.4.3 Suelo No Urbanizable 44
2.4.3.1 Determinaciones de carácter estructural 44
2.4.3.2 Criterios de ordenación pormenorizada 44
3 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS MEDIO S.U.S. 45
4 FICHAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 46
4.1 Áreas de Suelo Urbanizable Sectorizado 46
4.2 Áreas de Suelo Urbano No Consolidado 47
C. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO 48
5 OBJETO 49
5.1 Procedencia del documento 49
5.2 Contenido 49
5.3 Inversiones necesarias 49
5.3.1 Infraestructura de energía eléctrica 49
5.3.2 Abastecimiento 50
5.3.3 Saneamiento 51

5.3.3.1 Colectores 51
5.4 Valoración de las nuevas necesidades 51
5.4.1 Electricidad 51
5.4.2 Abastecimiento 52
5.4.3 Saneamiento 52
5.4.3.1 Colectores 52
5.4.4 Ejecución del Sistema General Viario 52
5.4.5 Ejecución del Sistema General de Áreas Libres 52
5.4.6 Infraestructuras de protección contra inundaciones 53
5.4.7 Agentes inversores 53
5.5 Costes totales de la inversión a cargo de agentes privados 54
5.6 Distribución de la inversión necesaria entre los agentes privados 54
D. PROGRAMACIÓN 55
6 PROGRAMACIÓN 56
6.1 Generalidades 56
6.2 Consideraciones generales 56
6.3 Infraestructuras de carácter general 56
6.3.1 Gestión de los terrenos soporte 56
6.4 Horizonte temporal 57
6.4.1 Suelo Urbano No Consolidado 57
6.4.2 Suelo Urbanizable 58
6.4.3 Sistema General Viario 58
E. ANEXO. INFORMES SECTORIALES 59
7 MEDIO AMBIENTE 61
7.1 Medidas introducidas 62
7.1.1 Medidas de carácter general 62
7.1.2 Medidas de compatibilidad de usos 62
7.1.3 Medidas de protección del medio hídrico 63
7.2 Protección del dominio público marítimo terrestre 63
7.3 Saneamiento, vertidos y abastecimiento 63
7.4 Gestión de residuos 64
7.5 Prevención de la contaminación acústica 64
7.6 Ejecución de la urbanización 64
7.7 Medidas relativas a la sostenibilidad y la programación 65
7.8 Espacios libres 65
7.9 Suelo no urbanizable 66
7.10 Flora y fauna 66

7.11 Vías pecuarias....66
7.12 Patrimonio histórico....66
8 DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS....67
8.1 Informe al Plan aprobado provisionalmente el 22 de junio de 2.006....67
8.2 Informe al Plan aprobado el 20 de febrero de 2.008....67
8.2.1 Representación del D.P.M.T. y límite de la servidumbre de protección....67
8.2.2 Determinaciones relativas a la legislación de Costas....68
8.2.2.1 A contener en la memoria del PGOU....68
8.2.2.2 Sectores urbanizables afectados por la zona de influencia....69
8.2.2.3 A contener en las Normas Urbanísticas del Plan General....69
8.2.3 Justificación del art. 58 del reglamento de la Ley de Costas....70
8.2.3.1 Desarrollo y ejecución en la banda de 500,00 m a partir de la ribera del mar....70
8.2.4 Clasificación del D.P.M.T y la zona de servidumbre de protección....71
8.2.4.1 Suelo no urbanizable de especial protección....71
9 SERVICIO DE CARRETERAS. DELEGACIÓN PROVINCIAL C.O.P.T....71
10 DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO....72
10.1 Informe al Plan aprobado inicialmente el 22 de junio de 2.006....72
10.2 Informe al Plan aprobado provisionalmente el 20 de febrero de 2.008....72
11 DELEGACIÓN DE CULTURA....73
12 PRESTACIÓN DE SERVICIOS HIDRÁULICOS (ALJARAFESA)....74
13 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (SEVILLANA ENDESA)....75

Índice tablas

Tabla 1 Capacidad residencial generada por el plan 13
Tabla 2 Superficie de suelo urbano clasificada 13
Tabla 3 Suelo urbanizable 14
Tabla 4 Ámbitos de planeamiento residencial desarrollados NN.SS. 21
Tabla 5 Regularización parcelaciones urbanísticas existentes 21
Tabla 6 Áreas reforma interior SUNC 21
Tabla 7 Previsión de viviendas nuevo SUS 21
Tabla 8 Capacidad residencial generada por el Plan. 22
Tabla 9 Sistema general viario 25
Tabla 10 Sistema general áreas libres existentes 27
Tabla 11 Sistema general áreas libres generados 28
Tabla 12 Cuantificación total sistema general áreas libres 28
Tabla 13 Sistema general deportivo 29
Tabla 14 Sistema general docente 29
Tabla 15 Sistema general de infraestructuras 32
Tabla 16 Actuaciones desarrolladas suelo urbano consolidado 33
Tabla 17 Suelo urbano no consolidado 35
Tabla 18 Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado 36
Tabla 19 Sectores suelo urbanizable sectorizado 40
Tabla 20 Áreas de reparto S.U.S. 41
Tabla 21 Coeficientes de ponderación 41
Tabla 22 Justificación de la dotación de Viviendas Protegidas 42
Tabla 23 Ejecución del Sistema General Viario 52
Tabla 24 Ejecución del Sistema General de Áreas Libres 53
Tabla 25 Costes totales de la inversión a cargo de agentes privados 54
Tabla 26 Distribución de la inversión necesaria entre los agentes privados 54
Tabla 27 Terrenos reservados para el trazado de las infraestructuras 56
Tabla 28 Justificación del art. 58 del reglamento de la Ley de Costas 70

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1 Antecedentes

1.1 Desarrollo de los trabajos

El **Plan General de Ordenación Urbana de La Algaba** inició su andadura con el encargo, por parte del Excmo. Ayuntamiento, de las **Fases I, II y III** al equipo dirigido por el arquitecto D. Pablo Diáñez Rubio, el cual se encargó de recopilar los datos necesarios para elaborar la **Memoria Informativa** del mismo y acometer la redacción de los **ACTOS PREPARATORIOS**, hasta formalizar el **documento de AVANCE DE PLANEAMIENTO** al que se refiere el articulo 29º de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en 2004.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó, con carácter inicial el documento del Plan General, con fecha de febrero de 2005. Posteriormente se llevó a cabo la **aprobación provisional**, con fecha 23 de marzo de 2006. Dicho documento obtuvo **informes favorables sectoriales**, emitidos por los siguientes organismos: ALJARAFESA (infraestructuras de abastecimiento y saneamiento), SEVILLANA-ENDESA (infraestructura de electricidad), CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR (aguas), SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES (carreteras), DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS (costas) y CONSEJERÍA DE CULTURA (patrimonio arqueológico e histórico cultural), estando pendiente de la Declaración definitiva de Impacto Ambiental por la CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE[1].

Por su parte, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, aprobó el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**, planeamiento territorial que establece unas normas y directrices de obligado cumplimiento por las Administraciones públicas a la hora de formular y aprobar sus respectivos planeamientos generales municipales. En este marco, el Ayuntamiento de La Algaba ha procedido a adaptar el Plan General aprobado provisionalmente al referido planeamiento territorial vigente, publicado en el BOJA de 29 de diciembre de 2006.

El presente documento busca, pues, como objetivo adaptar el Plan General al referido planeamiento territorial, que establece en su Norma 45 una limitación al dimensionado de los planes generales, tanto en superficie de suelo urbanizable como en techo potencial de crecimiento de población, lo cual obliga a disminuir significativamente la superficie de suelo urbanizable propuesta en el Plan provisionalmente aprobado.

1.2 Autoría

El equipo redactor, multidisciplinar, está dirigido por el arquitecto **Manuel López García**, colegiado con el número 2.666, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

1 Algunos de estos Informes se emitió tras redactar documentos complementarios.

Han sido además utilizados todos los datos recogidos por el equipo autor del Avance aprobado, documento que ha servido de partida para la elaboración del presente, al frente del cual figuraba el arquitecto D. Pablo Diáñez Rubio.

1.3 Memoria complementaria de información urbanística

Aunque la aprobación del Avance data de fecha reciente, para la definitiva elaboración del documento sometido a aprobación inicial, además de la información contenida en el mismo se ha obtenido información adicional, conformada por los siguientes aspectos:

a) Infraestructura real de la red municipal de saneamiento existente en el municipio, aportada por la empresa suministradora "ALJARAFESA". Dicha información, necesaria y útil para prever las extensiones requeridas por la nueva ordenación se sintetiza en uno de los planos de información que se incluyen.

b) Infraestructura de la red principal de abastecimiento, aportada asimismo por la empresa que gestiona el suministro ("ALJARAFESA"), y recogida también en un nuevo plano.

c) Infraestructura de la red principal de telefonía, representada en el correspondiente Plano, de acuerdo con las datos proporcionados por la empresa "TELEFÓNICA, S.A."

d) Infraestructura disponible en la actualidad para la posible implantación de la red de gas natural, de acuerdo con la información suministrada por la empresa que gestiona el servicio ("GAS-ANDALUCÍA, S.A.")

e) Confirmación de los yacimientos arqueológicos existentes, según se contiene en la Prospección Arqueología realizada en el municipio a instancias de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Cultura de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Asimismo, se ha tenido conocimiento de la próxima delimitación de nuevas zonas de afección en torno a los principales monumentos declarados B.I.C. del Centro Histórico: Iglesia de Nuestra Señora de las Nieves y Torre-Fortaleza de los Guzmanes.

f) Determinación de los respectivos deslindes del dominio público en la ribera de los ríos Guadalquivir y Ribera de Huelva, de acuerdo con la información suministrada por los organismos competentes, atendiendo a la afección por la ley de Costas y su Reglamento o la ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

g) Catálogo de vías pecuarias, y propuesta de desafectación y sustitución por otros terrenos, de acuerdo con las gestiones realizadas en la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente.

1.4 Otros datos empleados

Para la elaboración del documento, se ha contado, además, con los Convenios Urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento de La Algaba y diversas entidades, en orden a canalizar las propuestas urbanísticas que aquel ha considerado de interés para el municipio.

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2 Descripción y justificación de la ordenación

2.1 Modelo territorial propuesto

2.1.1 Líneas generales

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de la Algaba se conforma atendiendo a las siguientes líneas generales de actuación, que complementan y concretan a las señaladas, de un modo más genérico, en el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

a) Mejorar el grado de equipamiento y estándares dotacionales actualmente existentes en el municipio, para aumentar el nivel y calidad de vida de sus habitantes.

b) Utilización de las infraestructuras territoriales existentes e incidentes directamente en el núcleo urbano, como elementos catalizadores del futuro desarrollo urbanístico del municipio.

c) Posibilitar la implantación de suelos productivos de interés metropolitano apoyados en la carretera "A-8079", de conexión del núcleo urbano con el nudo de enlace desde el nuevo trazado de la autovía de la Plata, aprovechando la excelente accesibilidad que dicho enlace proporciona al núcleo. El Ayuntamiento ha propuesto la consideración de estos suelos como *Área de Oportunidad Productiva* en el marco del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, habiéndose aceptado la propuesta por la Comisión de Redacción del mismo en sesión celebrada el pasado 12 de noviembre de 2.008. Esta circunstancia posibilitará, una vez aprobado definitivamente el planeamiento territorial previsto para enero de 2.009, la inmediata sectorización y desarrollo de los terrenos.

d) Ubicar esencialmente los nuevos suelos residenciales en la zona comprendida al Este de la carretera "A-8.006"[2], propiciando la conexión definitiva del núcleo principal con el Barrio "*El Aral*". Estos terrenos se ven complementados por el Área de Oportunidad recogida en el Plan de Ordenación del Territorio del Área Metropolitana de Sevilla, valorado positivamente por la Comisión de Redacción del mismo en sesión celebrada el pasado 12 de noviembre de 2.008. Esta circunstancia posibilitará, una vez aprobado definitivamente el planeamiento territorial previsto para febrero de 2.009, la inmediata sectorización y desarrollo de los terrenos, propiciándose así la integración de la barriada en la estructura urbanística del Plan General y generándose una importante oferta de vivienda protegida y de equipamientos generales para el municipio.

2 Antiguamente denominada "A-431".

Por otra parte, estos terrenos se localizan en el área más favorable desde el punto de vista de la inundabilidad potencial que afecta a buena parte del término municipal de La Algaba, tal como se especificaba en el propio documento del POTAUS expuesto a información pública en su momento, documento que consideraba estos terrenos como soportes de la expansión natural del núcleo urbano por su menor afección al riesgo hidrológico.

e) Intensificación de la relación existente entre el núcleo y los cauces fluviales que lo enmarcan:

- Respuesta urbana a la relación del río Guadalquivir con la ciudad, actualmente inexistente, ordenando fundamentalmente el borde oriental del núcleo, en la zona comprendida entre los dos puentes sobre el río, y las delimitadas por las áreas soporte del nuevo crecimiento residencial.
- En relación con el afluente Rivera del Huelva, se propone incorporar sus riberas al uso y disfrute ciudadanos, propiciando la creación de áreas de equipamiento ecológico y medioambiental (paseos y parque de ribera) dentro del suelo No Urbanizable, asumiendo las directrices de la Consejería de Medio Ambiente a la hora de establecer los trazados alternativos para las vías pecuarias que se desafectan.

2.1.2 Integración en el ordenamiento territorial

2.1.2.1 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

El Consejo de Gobierno, mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, aprobó el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía incorporando el contenido derivado de las resoluciones del Parlamento acordadas en sus sesiones de fecha 25 y 26 de octubre de 2.006. El referido Decreto y el texto completo del Plan se publicaron en el BOJA nº 250 de fecha 29 de diciembre de 2006, entrando en vigor al día siguiente de su publicación.

La Memoria de Ordenación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en el marco del TÍTULO III Estrategias de desarrollo territorial, dedica un capítulo a establecer los criterios y principios informadores que deben tenerse en cuenta para conformar el sistema de ciudades de Andalucía. En este capítulo, además de analizar y diferenciar los distintos tipos de asentamientos que jalonan el territorio andaluz, se establecen unas normas y directrices destinadas a orientar y controlar los procesos de urbanización y calidad urbana de nuestras ciudades. En este contexto, la Norma 45.4 del PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA determina como norma y con criterio general, una serie de criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan:

- La dimensión del crecimiento propuesto se hará en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y en relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito
- El Plan debe dar prioridad al desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.
- Debe evitarse la alteración del modelo de asentamientos del término municipal, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos, que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.
- Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.
- La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

2.1.2.2 Modelo de ciudad resultante

El modelo de ciudad resultante del Plan General se adapta a las exigencias derivadas de la referida Norma 45 del POTA, tal como se justifica a continuación:

a) Justificación del crecimiento poblacional máximo auspiciado por el Plan General.

La Norma 45.4 del POTA conmina al planeamiento general a no proponer crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. A estos efectos debe partirse de la población que conste en el padrón municipal, y debe estimarse un grado de ocupación de la unidad residencial a razón de 2,40 habitantes/vivienda, tal como se establece en la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de fecha 29 de septiembre de 2.008, *por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

Teniendo en cuenta que la población actual de La Algaba asciende a 14.717 habitantes, el crecimiento poblacional máximo que puede generar el Plan General ascendería a 4.415 habitantes, que equivalen a 1.840 viviendas.

NUEVA CAPACIDAD RESIDENCIAL GENERADA POR EL PLAN		Nº DE VIVIENDAS
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-4 "EL ARAL"	20
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SR-1	1.820
TOTAL VIVIENDAS		**1.840**

Tabla 1 Capacidad residencial generada por el plan

Tal como se justifica en esta Memoria la capacidad residencial generada por los nuevos suelos clasificados por el presente Plan asciende a **1.840 viviendas**, por lo que no superamos el crecimiento poblacional máximo del 30% en ocho años establecido por la Norma 45.4 del POTA.

b) Justificación del dimensionado del suelo urbanizable.-

El Plan General clasifica como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, distinguiendo entre suelo urbano consolidad y no consolidado atendiendo a los criterios establecidos en dicho precepto legal.

La superficie de suelo urbano clasificada por el Plan general asciende a 1.617.550 m2 desglosándose de la siguiente forma:

SUPERFICIE SUELO URBANO PLAN GENERAL				
	DENOMINACIÓN		SUPERFICIE (m^2)	
	PGOU	NN.SS.		
SUELO URBANO CONSOLIDADO				1.168.881
SUELO URBANO CONSOLIDADO DERIVADO DE PLANES PARCIALES EJECUTADOS EN DESARROLLO DE LAS N.N.S.S. VIGENTES (ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO)	API-7	PP-3	93.246	255.112
	API-8	PP-1	115.366	
	API-9	Modif. 9 N.S.	46.500	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CLASIFICADO POR LAS N.N.S.S. VIGENTES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA APROBADA (ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO)	API-1	UE-2	9.784	85.900
	API-2	UE-4	10.540	
	API-3	UE-10	12.432	
	API-4	UE-14	11.052	
	API-5	UE-3-B	7.416	
	API-6	Modif. 10 N.S.	34.676	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CLASIFICADO POR EL PLAN GENERAL	SUNC-1	Parcelación SNU "El Bellotal"	76.600	122.573
	SUNC-2	Parcelación SNU "El Hallón"	22.400	
	SUNC-3	-	9.025	
	SUNC-4	-	14.548	
TOTAL				**1.632.466**

Tabla 2 Superficie de suelo urbano clasificada

El Plan General clasifica como suelo urbanizable cuatro nuevos sectores, uno residencial, dos de uso industrial y otro para actividades terciarias. La superficie del suelo urbanizable clasificado asciende a:

SECTOR SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE (m^2)	USO GLOBAL
SR-1	433.662	RESIDENCIAL
SI-1	46.301	INDUSTRIAL
SI-2	69.754	INDUSTRIAL
SI-3	22.046	INDUSTRIAL
ST-1	78.220	TERCIARIO
TOTAL	**649.983**	

Tabla 3 Suelo urbanizable

La superficie de suelo urbanizable clasificada por el Plan (649.983 m2) supone un 39,81 % de la superficie total del suelo urbano, no superando el límite del 40% establecido por la Norma 45 del POTA. Por otra parte, en aplicación de la Disposición Adicional Segunda del reciente Decreto de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, aprobado el 22 de enero de 2.008, *por el que se desarrollan los instrumentos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas,* los suelos urbanizables destinados a actividades industriales no computan en el referido límite del 40%, por lo que la superficie computable de suelo urbanizable se reduciría a 508.729 m2, que supone un porcentaje del 31,17 % de la superficie de suelo urbano, claramente inferior al crecimiento máximo establecido por el planeamiento territorial.

c) El Plan mantiene el modelo de asentamiento existente en el núcleo urbano consolidado, ordenando el borde sur occidental de la ciudad y proponiendo nuevos crecimientos en la margen de la carretera A-431 en la que ya existen asentamientos industriales, terciarios y residenciales, propiciando a medio plazo la integración de la barriada de El Aral en la estructura urbanística del municipio.

2.1.2.3 Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla

La Consejería de Obras Públicas y Transportes, mediante Decreto 195/2006, de 7 de noviembre, acordó la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, quedando constituida la "Mesa de Redacción" el pasado día 18 de julio de 2007.

El pasado 10 de octubre de 2.007 la Comisión de Redacción aprobó el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, acordándose mediante Resolución de fecha 17/10/07 la exposición a información publica durante el plazo de dos meses, llevándose a cabo la publicación de dicha resolución en el BOJA nº 212 de fecha 26 de octubre de 2.007.

El pasado 12 de noviembre de 2.008, una vez transcurrido el período de exposición a información pública, e informadas las alegaciones presentadas, la Comisión de Redacción aprobó la propuesta de resolución de las alegaciones y el nuevo documento elaborado por la Secretaría General de Planificación y Desarrollo Territorial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Las determinaciones más relevantes que vinculan a los planes generales municipales son las siguientes:

a) SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

- Generar espacios productivos en sectores económicos estratégicos: Industria agroalimentaria, aeronáutica, energías renovables, logística, nuevas tecnologías, servicios avanzados
- Evitar la formación de nuevos núcleos de población, reforzando el papel de los cascos actuales
- Evitar procesos de conurbación.
- Crecimientos urbanos basados en el modelo de ciudad compacta y diversa
- Densidades y morfologías cercanas a las de los cascos tradicionales
- Equilibrar oferta residencial con la destinada a actividades productivas, servicios e infraestructuras.
- Propiciar la diversidad funcional en los nuevos desarrollos evitando la especialización de usos por zonas.
- Favorecer el acceso a la vivienda con una política de escala metropolitana
- Dimensionar los crecimientos con los criterios de la norma 45 del POTA.
- Atender a las necesidades reales de primera residencia.
- Recualificar y utilizar el patrimonio inmobiliario existente de viviendas vacías o sin uso incorporándolo al mercado de vivienda.

b) SUELOS PRODUCTIVOS Y ÁREAS DE OPORTUNIDAD

- Mantenimiento de la capacidad productiva de los espacios de mayor valor agrológico: la vega, el bajo Guadalquivir y el olivar
- Estrategia para dotación de suelos para actividades de innovación o especializadas
- Calificar suelo para usos productivos en proporción con el ámbito territorial al que pertenece el municipio en proximidad a los nuevos desarrollos residenciales
- Previsión de Áreas de Oportunidad metropolitana soporte de actuaciones estratégicas, identificando áreas para usos de relevancia metropolitana que exceden de las necesidades propias de los municipios y no computan en los límites de crecimiento del POTA. Estas Áreas de Oportunidad deben reunir las siguientes características:
  - Responder a una demanda de espacios cualificados no suficientemente atendida, y se localizarán estratégicamente en relación con la red de transporte.
  - Se destinarán a usos estratégicos e innovadores que requieren grandes superficies con planificación y gestión unitarias.
  - Se desarrollarán con altos niveles de servicios y dotaciones.

c) MOVILIDAD Y TRANSPORTE

- Reducir las necesidades de movilidad obligada motorizada.
- Integrar la red de interés metropolitano definida en el plan de transporte metropolitano.
- Los planes generales protegerán las infraestructuras de transporte de la ocupación urbana, respetando la Zona de Cautela en vías de gran capacidad:
  - 200 m a partir de la línea exterior de no edificación.
  - Circulo de diámetro 500 m en los enlaces de vías de gran capacidad
- Fomentar el transporte no motorizado.
- Incorporación de las actuaciones programadas por el plan de transportes metropolitano.

El **Plan General** pretende dar respuesta a los objetivo de mayor relevancia para el municipio de La Algaba en el contexto de la Aglomeración Urbana de Sevilla:

a) Mantenimiento de la actual estructura de asentamientos del término municipal, estableciendo un modelo de crecimiento de ciudad compacta a partir de la ciudad consolidada, propiciando la integración de la barriada de El Aral en el conjunto del núcleo urbano.

b) Propiciar un equilibrio de la oferta residencial con la destinada a actividades productivas, servicios e infraestructuras

c) Adopción de una estrategia para dotación de suelos destinados a actividades de innovación o especializadas; en este contexto se propone la creación de un Parque Tecnológico y Empresarial que se clasifica como suelo urbanizable no sectorizado. La declaración de la propuesta municipal como Area de Oportunidad por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana posibilitará, una vez aprobado definitivamente el planeamiento territorial prevista para enero de 2.009, la inmediata puesta en carga de los terrenos.

d) Propiciar una reducción de la movilidad motorizada:

- Oferta de suelos productivos que eviten la especialización residencial y genere desplazamientos motorizados.
- Ejecución de una red de carriles para el transporte en bicicleta.

e) Creación de un sistema de espacios libres en las márgenes del río Guadalquivir y de la Rivera del Huelva, propiciando su reforestación.

f) Potenciar la continuidad del sistema pecuario proponiendo trazados alternativos a las vías que inciden en los suelos urbanos y urbanizables.

g) Protección de espacios de interés ambiental que constituyen las riberas arboladas del río Guadalquivir y del Rivera del Huelva.

h) Protección de las áreas de mayor valor paisajístico que constituyen las márgenes de los cauces fluviales y ordenar el borde urbano oriental del núcleo.

2.1.3 Integración en el marco derivado de la legislación sectorial

Sobre el término municipal inciden, con sus determinaciones específicas, las siguientes normas fundamentales:

- Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (fundamentalmente por el discurrir de los cauces fluviales del Guadalquivir y Rivera del Huelva.)
- Ley de Costas y su Reglamento (dada la influencia de las mareas en el cauce del Guadalquivir, hasta la presa de Alcalá del Río.)
- Leyes de Carreteras y su Reglamento (dado el trazado de la "A-8.006", "SE-40" y "A-3.131" en el interior del término municipal, y la cercanía de la Autovía de La Plata).
- Leyes de Vías Pecuarias (dado el trazado de varias de ellas por el término municipal).
- Ley autonómica de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

2.1.4 Integración de los nuevos desarrollos con la ciudad consolidada.

- Ordenación de la zona norte del núcleo urbano.
  Se trata de proporcionar una estructura urbana coherente e integrada de las diferentes zonas edificadas existentes al otro lado de la carretera de La Rinconada ("A-8.006"). Especial relevancia en este aspecto presenta la barriada de "El Aral", hasta fecha reciente desvinculada del núcleo principal, así como las edificaciones surgidas a ambos lados de la carretera de unión con dicho núcleo.
- Ordenación de los bordes del núcleo.
  Se propone sellar el borde sudoccidental del núcleo consolidado, proponiendo un viario de borde que enlace la carretera de acceso a través del puente de hierro ("A-8.081") con la carretera "A-8079". Por otro lado, se prevén dos Planes Especiales de Reforma Interior en los núcleos "El Bellotal" y "El Hallón", procedentes de parcelaciones y urbanizaciones irregulares existentes desde los años sesenta que hasta ahora no se han incorporado al desarrollo urbanístico reglado.

2.1.5 Objetivos y criterios generales.

2.1.5.1 Usos globales

Predomina en el término municipal el uso global residencial, fruto de la apuesta a favor de convertir el municipio en núcleo urbano de relevancia metropolitana, con capacidad para absorber la fuerte demanda residencial carente de respuesta adecuada en la comarca del Aljarafe.

Todo ello, sin menoscabo de la reserva de nuevos suelos para usos productivos, localizados en continuidad de los Polígonos Industriales apoyados en la carretera "A-8.006", y ejecutados al amparo del planeamiento vigente.

Por otra parte, se prevén suelos urbanizables no sectorizados destinados a la implantación de usos productivos en las márgenes de la carretera "A-8079", próximos al enlace con la autovía de La Plata, suelo que se han propuesto como Área de Oportunidad por el Ayuntamiento, en el marco del Plan de Ordenación del Territorio del Área Metropolitana de Sevilla. A este respecto, se pone de manifiesto que la Comisión de Redacción de este plan subregional, en sesión celebrada el pasado 12 de noviembre de 2.008 ha declarado la propuesta municipal como Area de Oportunidad Metropolitana, circunstancia que posibilitará, una vez aprobado definitivamente el planeamiento territorial previsto para enero de 2.009, la inmediata sectorización y desarrollo de los terrenos.

2.1.5.2 Dotaciones: sistemas de espacios libres y equipamientos.

El presente Plan persigue los siguientes objetivos en lo relativo a espacios libres y de equipamientos:

a) Conformar un Sistema General de Área Libres esencialmente vinculado al río Guadalquivir (borde sudoriental del núcleo consolidado). Este sistema complementa la dotación de parque urbano del municipio concentrada actualmente en el norte del núcleo urbano.

Asimismo, se propone la creación de un gran parque urbano a ambos lados de la vía pecuaria "La Quinta" en proceso de desafectación que atraviesa los terrenos situados al este de la carretera "A-8.006", gestionándose los terrenos situados al sur de la vía pecuaria con cargo a los suelos urbanizables propuestos, y reservándose los situados al norte para su incorporación en la sectorización de los suelos urbanizables no sectorizados propuestos en continuidad hasta la barriada de El Aral. Estos terrenos han sido declarados como Area de Oportunidad Metropolitana, circunstancia ésta que posibilitará, una vez aprobado definitivamente el planeamiento territorial previsto para enero de 2.009, la inmediata sectorización y desarrollo de los terrenos.

b) Reserva de suelo para Sistema General Dotacional de superficie 10.000,00 m2 en el ámbito del sector residencial "SR-1", que el Ayuntamiento podrá destinar a equipamientos de carácter general para satisfacer la demanda de los habitantes que ocuparán las nuevas viviendas previstas en el Plan.

c) En los terrenos declarados como Área de Oportunidad residencial está prevista la implantación de un Centro Íntermodal de Transporte, que relacione los servicios públicos de transporte de viajeros por carretera, ferrocarril metropolitano (futura extensión con el de Sevilla) y ferrocarril de Cercanías (que discurre muy próximo, en el vecino municipio de La Rinconada, y cuya extensión es perfectamente posible) que den respuesta a la demanda de esta infraestructura que van a generar los nuevos crecimientos propuestos, que integrarán definitivamente al núcleo de La Algaba en la aglomeración Urbana de Sevilla. La Innovación del Planeamiento (mediante plan de sectorización) que incorpore los terrenos incluidos en el Área de Oportunidad al desarrollo urbanístico concretará la reserva correspondiente como Sistema General de Equipamiento de Transporte, gestionándose a través del área de reparto que se delimite. Mientras tanto, al clasificarse los terrenos como suelo urbanizable no sectorizado, al amparo del artículo 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se determina como criterio de disposición de sistemas generales la gestión de la referida infraestructura de transporte público localizada en la confluencia de las carreteras "A-8.006" y "A-8.079".

d) Delimitar y gestionar los terrenos necesarios para albergar los Sistemas Generales de Infraestructuras que serán necesarios para satisfacer la demanda de los nuevos suelos residenciales y productivos: subestación eléctrica, abastecimiento de agua y depuración de aguas residuales.

2.1.5.3 Vivienda. Capacidad residencial del Plan General.

La propuesta residencial del plan se ajusta a los límites de crecimiento determinados por la Norma 45º del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y, todo ello, independientemente de tratarse de un municipio en el que confluyen tres circunstancias específicas que le permitirían asumir crecimientos de índole metropolitanos, a saber:

a) El planeamiento urbanístico de La Algaba no ha participado hasta ahora del fenómeno de modificaciones y clasificaciones de suelo en el que se sumergieron la mayor parte de los municipios pertenecientes a la Aglomeración Urbana de Sevilla.

b) El núcleo urbano de La Algaba se encuentra situado apenas a 6,00 kilómetros de la capital y excepcionalmente comunicado a través de la autovía de La Plata ("A-66"), que posee un enlace con la carretera "A-8.079", la cual a su vez comunica directamente con el núcleo. Asimismo, la futura ronda de circunvalación "SE-40" discurrirá muy cercana al límite septentrional del núcleo urbano. Esta ronda de circunvalación dispondrá asimismo de sendos nudos de enlace con las referidas vías "A-8.006" y "A-66", lo cual dota al núcleo de La Algaba de una excepcional comunicabilidad tanto con Sevilla como con los municipios de su área metropolitana.

c) La nueva red de comunicaciones estatal y autonómica dota al municipio de La Algaba de una accesibilidad inmejorable, tanto con Sevilla capital y otros municipios de la Aglomeración, como con los pasillos de comunicaciones de nivel autonómico y estatal, abriendo un horizonte nuevo de accesibilidad hasta ahora restringido por las escasas y malas comunicaciones resultantes de una red de carreteras saturada.

Las Normas Subsidiarias vigentes se encuentran prácticamente agotadas, habiéndose urbanizado y recepcionado los dos grandes Sectores de suelo urbanizable clasificados, los denominados "PP-1" y "PP-3"; este último ("Marina de La Algaba") tiene ya prácticamente ejecutadas la totalidad de las viviendas (se encuentran ejecutándose las últimas para su plena terminación), y el "PP-1" más del 50 % de las mismas. El último sector clasificado en 2006 como suelo urbano no consolidado ("Huerta de Andrés") está en fase de urbanización, manteniéndose su clasificación como suelo urbano no consolidado sin computarse su capacidad residencial como nuevo crecimiento a los efectos del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Los ámbitos de planeamiento heredados de las Normas Subsidiarias vigentes se consideran como Áreas de Planeamiento Incorporado, asumiendo los instrumentos de ordenación vigentes.

En cumplimiento del artículo 10.1.b. de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, se prevé en los nuevos Sectores de suelo Urbano no consolidado y Urbanizable de uso característico residencial una reserva de terrenos equivalente al 30,00 % de la edificabilidad residencial de los mismos, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

A los efectos de determinar la capacidad residencial que genera el nuevo Plan general, se pone de manifiesto que los ámbitos de planeamiento incorporado (APl) provienen de suelo urbano no consolidado previsto por las Normas Subsidiarias vigentes y están en proceso de urbanización y gestión. Consecuentemente, no se computa la capacidad residencial de dichos ámbitos, ya que, aunque algunos de ellos se clasifiquen como suelo urbano no consolidado por estar pendiente de culminarse la urbanización, proceden del planeamiento vigente y no generan incremento del parque residencial actual del núcleo urbano.

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO CON CALIFICACIÓN RESIDENCIAL DESARROLLADOS AL AMPARO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES		CAPACIDAD RESIDENCIAL (NÚMERO DE VIVIENDAS)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON E. DETALLE APROBADO EN EJECUCIÓN EN DESARROLLO DE LAS N.N.S.S. VIGENTES **(AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO)**	**API-1**	65
	API-2	65
	API-3	97
	API-4	90
	API-5	60
	API-6	132
TOTAL VIVIENDAS		**509**

Tabla 4 Ámbitos de planeamiento residencial desarrollados NN.SS.

REGULARIZACIÓN DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES		CAPACIDAD RESIDENCIAL (NÚMERO DE PARCELAS Y VIVIENDAS EXISTENTES)
AREAS DE REFORMA INTERIOR	**SUNC-1 "EL BELLOTAL"**	240
	SUNC-2 "EL HALLÓN"	120
TOTAL VIVIENDAS		**360**

Tabla 5 Regularización parcelaciones urbanísticas existentes

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		CAPACIDAD RESIDENCIAL
AREAS DE REFORMA INTERIOR	**SUNC-4 "EL ARAL"**	36[3]
TOTAL VIVIENDAS		**36**

Tabla 6 Áreas reforma interior SUNC

NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PREVISTOS POR EL PLAN GENERAL CON PREVISIÓN DE VIVIENDAS		CAPACIDAD RESIDENCIAL (NÚMERO DE VIVIENDAS)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	**SR-1**	1.820
TOTAL VIVIENDAS		**1.820**

Tabla 7 Previsión de viviendas nuevo SUS

Por lo tanto, los nuevos crecimientos propuestos por el Plan general suponen un incremento de la capacidad residencial que asciende a 1.840 viviendas, tal como se especifica en la tabla siguiente:

3 Existen 16 viviendas construidas.

NUEVA CAPACIDAD RESIDENCIAL GENERADA POR EL PLAN GENERAL		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	**SUNC-4 "EL ARAL"**	20
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	**SR-1**	1.820
TOTAL VIVIENDAS		**1.840**

Tabla 8 Capacidad residencial generada por el Plan.

Teniendo en cuenta la población actual de La Algaba, que asciende a un total de **14.717 habitantes**, el crecimiento máximo de la población del **30 % en ocho años**, determinado por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, permitiría un incremento del techo potencial del Plan de **4.415 habitantes**, que, a razón de **2,40 habitantes/vivienda** generaría un parque residencial de **1.840 nuevas viviendas**.

Consecuentemente, la propuesta del Plan General de 1.840 no supera el crecimiento poblacional máximo del 30% en ocho años establecido por la Norma 45.4 del POTA, ascendiendo el techo poblacional del Plan general a **19.132 habitantes.**

2.1.5.4 Sistema de transportes, tráfico y aparcamientos

En la actualidad, el único sistema de transporte que proporciona accesibilidad al municipio es el que se apoya en la red de carreteras (de la Administración Central del Estado y de la Comunidad Autonómica existente.)

A este respecto, destacan el trazado de la carretera "A-8.006" (que discurre desde Sevilla hacia Alcalá del Río, al Este del núcleo urbano consolidado, atravesando el cauce del Guadalquivir), y la carretera "A-8.079", que accede a la zona occidental desde el nudo de entronque con la autovía de la Plata ("A-66"), discurriendo a lo largo del nordeste del núcleo edificado. Ambas vías confluyen en el norte del núcleo edificado, continuando hasta el entronque con la futura ronda de circunvalación metropolitana "SE-40" y la salida hacia Alcalá del Río y los municipios sevillanos septentrionales.

Por su parte, subsiste la entrada histórica al núcleo de La Algaba, penetración a la ciudad a través del antiguo puente de hierro sobre el río y su vía de prolongación, carretera "A-8081".

Además, próximamente se llevará a cabo la ejecución del segundo cinturón de circunvalación de Sevilla y su área metropolitana ("SE-40"), mientras que ya se encuentra operativo el nuevo trazado de la autovía de la Plata.

Por último, existe una carretera que, desde la "A-8.006" se dirige hasta el núcleo de Torre de la Reina ("A-8080".)

El Plan propone un cinturón viario estructurante que completa el arco viario sudoccidental en torno al núcleo urbano, a efectos de canalizar el tráfico procedente de las vías de penetración anteriormente definidas ("A-8081" y "A-8.006"), bordeando los nuevos suelos de crecimiento propuestos. Por su parte, en la zona nororiental de la carretera "A-8.006" se plantea, asimismo, un viario estructurante inserto en los nuevos suelos urbanizables previstos, que tendrá continuidad en su momento a través de los suelos urbanizables no sectorizados previstos al Norte, constituyendo el futuro arco viario oriental del núcleo urbano que conectaría con la confluencia de las carreteras "A-8.006" y "A-8.079", en las proximidades de su futuro enlace con la "SE-40".

Estos nuevos viarios son aptos para cuatro carriles (dos por sentido), previéndose glorietas de enlace en los cruces a nivel con los viarios territoriales existentes.

El Plan incorpora como ANEXO un **Estudio complementario de Transporte y Movilidad**, donde se analiza y justifica la capacidad de la infraestructura viaria existente, conjuntamente con el Sistema General Viario propuesto por el Plan.

2.1.5.5 Protección del patrimonio histórico, medioambiental y del paisaje

El Plan configura como áreas de mayor valor paisajístico a proteger los márgenes del Ribera de Huelva y del Guadalquivir en el borde sudoriental de La Algaba: por una parte, se califican como Sistema General de Espacios Libres una amplia zona situada en la margen izquierda del Ribera de Huelva, en el arco comprendido entre el cruce con la carretera "A-8.079" y el futuro trazado de la circunvalación "SE-40". Por otro lado, se clasifica también como Sistema General de Áreas Libres la zona de contacto entre el actual núcleo urbano y el cauce del río Guadalquivir. Por último, el resto de la margen izquierda del cauce del río Rivera del Huelva, desde su desembocadura en el Guadalquivir hasta el nuevo Sistema General creado, se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección.

Por otra parte, el Plan establece normas específicas para la protección del caserío tradicional (casco histórico), paisajístico y arqueológico.

Finalmente, siguiendo las recomendaciones de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, se ha elaborado una nueva **Prospección Arqueológica superficial** del término municipal, a los efectos de concretar y actualizar el catálogo de yacimientos arqueológicos editados hasta la fecha. Dicho documento se incluye como ANEXO a la presente Memoria.

2.2 La red de Sistemas Generales

2.2.1 Sistema General de Comunicaciones

a) Red de carreteras

La red viaria de carreteras existentes y previstas en el término municipal está conformada por las siguientes:

- Carretera "A-8.006", que cruza el término municipal en sentido Norte-Sur y comunica el núcleo con Sevilla, hacia el Sur, y con Alcalá del Río, en sentido Norte. Esta carretera está catalogada como vía principal en el contexto de la Ley 8/2001, de Carreteras, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y tiene previsto un enlace con la "SE-40" que discurre en sentido Este-Oeste, situado al Norte del núcleo urbano de La Algaba.
- Carretera "A-8.079", que enlaza la anterior, "A-8.006", con la autovía de La Plata ("A-66"). La reciente ejecución de esta autovía y su conexión directa a la referida carretera ha generado una fuerte tensión urbanística en los terrenos del municipio que se apoyan en la misma, convirtiéndola en un auténtico eje vertebrador de los futuros desarrollos urbanísticos.
- Carretera "A-8.080", que desde la "A-8.006", al Norte del municipio, se dirige hacia el núcleo de Torre de la Reina, en el término municipal de Guillena.
- Carretera "A-8.081", vía histórica de penetración al núcleo de La Algaba atravesando el puente de hierro, recientemente restaurado.
- Autovía de Circunvalación del Área Metropolitana de Sevilla ("SE-40") que discurre al norte del núcleo urbano, estando proyectado un enlace con la carretera "A-8.006" (antigua carretera "A-8.006") y con la autovía de La Plata ("A-66").

b) Sistema General Viario

El Plan General define la estructura general viaria del municipio, que está compuesta por:

- Los viarios principales del casco consolidado especificados en la documentación gráfica del Plan.
- El nuevo arco viario sudoeste que cierra dicha sector del núcleo urbano entre el puente de hierro y la carretera "A-8.079" ("SGV-1")
- La prolongación del viario de borde sudoriental del casco urbano, hasta su enlace con la carretera "A-8.006" ("SGV-2").
- La prolongación del anterior estructurando los nuevos suelos urbanizables previstos al Este de la carretera "A-8.006" ("SGV-3" y "SGV-4"); este Sistema General tiene prevista su continuidad en los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado (cuya cualificación como **Área de Oportunidad Residencial** ha sido declarada por el Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Sevilla pendiente de aprobación por el Consejo de Gobierno), a efectos de conseguir la compleción del arco viario hasta su enlace con la confluencia de las carreteras "A-8.006" y "A-8.079", al Norte del núcleo.

Este Sistema General Viario **se gestiona a cargo de los nuevos suelos urbanizables propuestos**, integrándose en las respectivas **Áreas de Reparto** para la obtención de los terrenos y cargando la ejecución de los mismos a los promotores del planeamiento de desarrollo.

La pormenorización de los viales que constituyen el nuevo Sistema General Viario propuesto se concreta en la tabla adjunta:

TRAMO	SUPERFICIE (hectáreas)	SECTOR-DE SUELO URBANIZABLE	ÁREA DE REPARTO
SGV-1	2,9179	ST-1	2
SGV-2	1,2117	SI-1	2
SGV-3	1,7304	SI-2	2
SGV-4	1,4765	SR-1	1
TOTAL	**7,3365**	**-**	**-**

Tabla 9 Sistema general viario

Independientemente de los Sistemas Viarios gestionados a través de las Áreas de Reparto, se determinan **seis Actuaciones Simples de Viario**, destinadas a resolver nudos de acceso intercalados en la red de carreteras "A-8.006" y "A-8.079". En concreto, tales actuaciones se sitúan como sigue:

- Carretera "A-8.006": se prevén las actuaciones "**ASV-1**" y "**ASV-2**" para la formalización de sendas rotondas en la intersección de dicha carretera con el Sistema General Viario "SGV-3" y con el viario local estructurante previsto en el Sector "SR-1", respectivamente.
- Rotonda prevista en el Camino del Aral, para posibilitar la continuación del Sistema General Viario a través del Suelo Urbanizable No Sectorizado, cuya consideración como Área de Oportunidad ha sido declarada por el PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA. ("**ASV-3**").
- Encuentro entre las carreteras "A-8.006" y "A-8.079": "**ASV-4**", resolviendo el nudo entre ambas tras la prevista actuación de desdoblamiento de aquélla, previendo una amplia extensión, con zonas ajardinadas y de esparcimiento, que cualifique el acceso al núcleo desde el Norte.
- Carretera "A-8.079": se prevén las restantes actuaciones "**ASV-5**" (proporciona acceso al "API-2" y al actual núcleo urbano de La Algaba), y "**ASV-6**" (en el entronque de dicha vía con el nuevo arco viario sudoccidental previsto ("SGV-1").
- Carretera "A.8006", en la zona de confluencia entre el Sistema General de Áreas Libres del Suelo Urbanizable Sectorizado "SR-1" y el Suelo Urbano Consolidado apoyado en el trazado del Camino de El Aral; tiene como objetivo posibilitar la ordenación conjunta del Sector "SR-1" con los suelos Urbanizables No Sectorizados situados al Norte que se sectorizarán una vez entre en vigor el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla que los ha considerado área de oportunidad metropolitana residencial ("**ASV-7**").

2.2.1.1 Sistema General de Vías Pecuarias

Siguiendo las indicaciones de la Sección de Vías Pecuarias del Servicio de Patrimonio de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, se procede a proyectar un trazado alternativo a las vías pecuarias actualmente existentes en el término municipal, adyacente a la margen izquierda del río Ribera de Huelva, iniciándose en la represa existente en las proximidades del cruce con la carretera "A-8.079", hasta enlazar con el denominado "Camino de Guillena", que mantiene a partir de este punto su carácter de bien demanial pecuario. Este trazado alternativo se conecta asimismo con el Sistema General de Áreas Libres situado vinculado al referido cauce fluvial, constituyendo realmente un espacio único de esparcimiento para el servicio y disfrute de los ciudadanos.

La solución propuesta para la gestión de las servidumbres derivadas del dominio público pecuario permite la desafectación de las vías pecuarios afectadas por el desarrollo urbanístico propuesto por el Plan, ya que se puede proceder a la ocupación directa de los terrenos soportes del trazado alternativo al amparo del artículo 141 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.2.1.2 Sistema General Peatonal-Ciclista

El Plan diseña un doble trazado como "**carril peatonal ciclista**". El trazado primario aprovecha el tramo ya ejecutado paralelo a la "A-8.006", y enlaza con el Sistema General Viario que constituye el borde sudoccidental del núcleo urbano, hasta enlazar con la carretera "A-8.079" y prolongándose sobre ésta en la confluencia con la vía "A-8.006". Este se completa con otro tramo dispuesto en los Sistemas Generales Viarios previstos en los nuevos suelos urbanizables clasificados al Este del referido vial, del cual se prevé su futura prolongación hacia el Norte, a través de los suelos urbanizables no sectorizados colindantes.

Otro carril transversal enlaza el Sistema General de Áreas Libres con los terrenos propuestos como trazado alternativo a las vías pecuarias existentes junto al río Rivera de Huelva ("EAVP").

Un trazado secundario utiliza las vías pecuarias que se mantienen en el municipio, habilitadas asimismo para la circulación de ciclistas, y que conectan los yacimientos arqueológicos situados en el Norte del municipio.

2.2.2 Sistema General de Espacios Libres

El Plan General prevé las siguientes áreas libres integrantes del Sistema General de Espacios Libres:

a) Sistemas Generales existentes en el planeamiento vigente

En este grupo incluimos las áreas libres ya destinadas a tal uso, bien históricamente, bien derivados de las cesiones obtenidas del planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias municipales.

Área verde	Superficie (m²)
Plaza de la Purísima (El Aral)	4.138
Parque municipal	20.874
Plaza de la Inmaculada Concepción	1.450
Plaza de España	1.370
Plaza Alcalde Pedro Clavijo	979
Parque	2.838
Barriada García Lorca	14.061
TOTAL	**45.710**

Tabla 10 Sistema general áreas libres existentes

Teniendo en cuenta la población actual de 14.717 habitantes, el estándar del sistema general de espacios libres del municipio asciende a **3,11 m²/habitante**

b) Sistemas Generales previstos sobre suelos públicos ya gestionados

- **SGAL-A**: Terrenos situados entre el cauce del río Guadalquivir y el Área de Planeamiento Incorporado API-8 que se corresponde con el originario plan parcial nº 3 de las antiguas Normas Subsidiarias, con una superficie de **2,4600 hectáreas**
- **SGAL-B**: Terrenos ocupados por el antiguo cementerio, con una superficie de **0,5100** hectáreas.
- **SGAL-C;** terrenos conformados por la antigua vía pecuaria "*Cordel de la Quinta*", con una extensión de **1,2038 hectáreas**. Dichos suelos se encuentran en proceso de desafectación, una vez presentado por el Ayuntamiento e informados favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente la propuesta de trazado alternativo para el conjunto de las vías pecuarias del término municipal que inciden en la ordenación urbanística del Plan General. Una vez puestos a disposición de la Consejería los terrenos soporte del trazado alternativo, gestionados por el Ayuntamiento por el procedimiento de ocupación directa (artículo 141º de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía), los terrenos de la antigua vía pecuaria pasarán a integrase en el Sistema General de Espacios Libres.

c) Sistemas Generales a gestionar a través de las Áreas de Reparto

- **SGAL-1,** conformando una gran bolsa de suelo situada colindante con el SGAL-C, a efectos de obtener suelo para destinar a un gran parque urbano junto al Sector de suelo urbanizable "SR-1", que tendrá su extensión en los suelos urbanizables no sectorizados colindantes. Su extensión es **de 1,7000 hectáreas**.
- **SGAL-2,** ubicado junto al cauce del Guadalquivir, entre éste y el Sistema General Viario "SGV-2", colindante con el sector de suelo industrial "SI-1". Su extensión es de **2,710 hectáreas**.

- **SGAL-3,** conformando una extensión de suelo situada entre los terrenos que acogen el trazado alternativo propuesto para las vías pecuarias y el denominado "*Camino de las Viñas*" que continúa hasta el Descansadero de "*El Ejido-Vizcaíno*." Parte de estos terrenos se gestionan con cargo al Sector "SR-1" y el resto con cargo a los suelos urbanizables no sectorizados, en el momento que se lleve a cabo su sectorización. Estos terrenos tienen la consideración de parque periurbano de carácter metropolitano, ubicados junto al cauce del río Ribera de Huelva, no considerándose, por tanto, incluidos en el conjunto de parques urbanos propiamente dichos.

TRAMO	SUPERFICIE (hectáreas)	ÁREA DE REPARTO
PARQUE URBANO SGAL-1	1,7000	1
PARQUE URBANO SGAL-2	2,7100	2
PARQUE PERIURBANO SGAL-3	5,9630	1
TOTAL	**10,3730**	**-**

Tabla 11 Sistema general áreas libres generados

TOTAL SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES PARQUE URBANO (hectáreas)	
ÁREAS LIBRES EXISTENTES	4,5710
SUELOS PÚBLICOS NO EJECUTADOS	2,9700
ÁREAS LIBRES A GESTIONAR POR ÁREAS DE REPARTO	4,4100
SUELO OBTENIDO POR DESAFECTACIÓN DE VÍAS PECUARIAS (SGAL-C)	1,2038
TOTAL (hectáreas)	13,1548

Tabla 12 Cuantificación total sistema general áreas libres

Considerando los espacios existentes y los ahora propuestos, resultaría una superficie total destinada a **Sistema General de Espacios Libres** de **131.548 m²**, lo cual supone, para una población total de **19.132 habitantes**, un estándar de **6,88 m²/habitante,** superior al mínimo, fijado en **5,00 m²/habitante**, por el artículo 10.1.A.c de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En este sentido, ha de recalcarse que en la actualidad en el municipio sólo se cuenta con un estándar de **3,11 m²/habitante,** suponiendo la propuesta un **incremento del 121,10 %.**

Además, nos encontramos con una superficie de 59.630,00 m² correspondientes al parque periurbano "SGAL-3", que se gestiona directamente con cargo al Área de Reparto número 1, previéndose la gestión de otros 117.367,00 m² con cargo a los suelos Urbanizables No Sectorizados previstos a ambos lados de la Barriada de "El Aral", cuya consideración como Área de Oportunidad se ha solicitado.

Considerando tanto el parque urbano como el metropolitano ribereño, el PGOU gestiona un Sistema General de Áreas Libres que asciende a 59.630,00 m² más 131.548 m², lo cual arroja un total de 191.178,00 m², con un estándar de **9,99 m²/habitante**.

2.2.3 Sistema General de Equipamientos

2.2.3.1 Deportivo

a) Existentes

En la actualidad el municipio cuenta con el antiguo campo municipal de deportes, sito en la avenida de Francisco Ortega ("SGDP-1"), ocupando una superficie de 20.917,00 m², así como el Estadio municipal ("SGDP-2"), que ocupa una superficie de 26.640,00 m², cercano al anterior.

b) Cuantía total

SISTEMA GENERAL DEPORTIVO	SUPERFICIE (M²)	ÁREA DE REPARTO
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EXISTENTE **(SGDP-1)**	20.917,00	Existentes
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EXISTENTE **(SGDP-2)**	26.640,00	
TOTAL (m²)	**47.557,00**	**-**

Tabla 13 Sistema general deportivo

La reserva total de terrenos calificados como sistema general deportivo alcanzará por lo tanto una superficie de **47.557,00 m²**, que genera un estándar de **2,49 m²/habitante**. Este Sistema General se complementará con los correspondientes Sistemas Locales adscritos a los diferentes Sectores de suelo Urbanizable previstos por el Plan. Por otra parte, el Plan General establece una reserva de suelo para **Sistema General Dotacional de 10.000,00 m²** en el sector residencial "SR-1", que el Ayuntamiento podrá destinar a equipamientos de carácter general para satisfacer la demanda de los habitantes que ocuparán las nuevas viviendas previstas en el Plan.

2.2.3.2 Docente

Teniendo en cuenta las características del municipio, y teniendo en cuenta que hasta la fecha no ha sido necesario ejecutar la reserva local de suelo docente de los planes parciales ejecutados en desarrollo de las N.S. vigentes, se consideran dentro del **Sistema General Docente** los siguientes edificios públicos:

CENTRO	Superficie (m²)
Instituto de Secundaria ("SGDC-1")	13.469,00
Colegio "Vicente Aleixandre" ("SGDC-2")	10.462,00
Colegio Público "Giner de los Ríos" ("SGDC-3")	9.010,00
Colegio "Purísima Concepción" ("SGDC-4")	3.556,00
TOTAL	**36.497,00**

Tabla 14 Sistema general docente

La reserva de suelo para equipamiento docente existente y prevista por el planeamiento vigente alcanza una superficie total de **36.497,00 m²,** considerándose suficiente para la población actual de 14.717 habitantes, resultando un estándar de **2,48 m²/habitante**.

Independientemente de los centros escolares citados, en el ámbito del suelo urbano no consolidado "API-6; Huerta de Andrés", existe una cesión de suelo escolar de 10.000,00 m², que, aunque considerada como sistema local, excede con creces las reservas mínimas obligatorias del suelo urbano no consolidado al que se adscribe, debiendo por tanto considerarse como reserva general de ámbito municipal. **Consecuentemente la superficie real de los terrenos destinados a sistema general de equipamiento docente ascendería a 46.497,00 m²**

Asimismo, el desarrollo del sector urbanizable residencial "SR-1" permitirá gestionar nuevos terrenos que den respuestas al incremento de la demanda de este equipamiento, no considerándose necesario prever nuevas reservas con carácter de Sistema General.

Por otra parte, tal como se especificó en el caso de los equipamientos deportivos, puede destinarse a complementar los equipamientos docentes la reserva de suelo para sistema general dotacional de **10.000,00 m²** en el sector residencial "SR-1".

2.2.3.3 Administrativo

Figura como tal el edificio que acoge la Casa consistorial, ubicada en la plaza de España ("SG-DM").

2.2.3.4 Cultural

El municipio cuenta con diversos edificios destinados a equipamiento cultural. Existe, en primer lugar una "Casa de la Cultura", sita en la calle Cervantes, con una superficie de 350,00 m² ("SGSC-1").

Por otro lado, cuenta el municipio con una afamada Plaza de Toros, construida en principio como hemiciclo y plaza de carros, y hoy día completada, que funciona a su vez como Auditorio ("SGSC-2"). Ocupa una superficie de 7.506,00 m²

En principio, dada la entidad del municipio, no parece necesario dotar a éste de otra instalación de este tipo con carácter de Sistema General. El desarrollo de los nuevos suelos clasificados como Urbanizables permitirá gestionar suelos destinados a equipamiento cultural conforme las necesidades de la población lo vayan requiriendo.

Ha de hacerse mención a la Torre de los Guzmanes, fortificación medieval del siglo XV, principal monumento del municipio, soporte de diverso tipo de actividades culturales ("SGSC-3").

2.2.3.5 Asistencial

En la actualidad este equipamiento se reduce a un Centro de Día para personas mayores, ubicado en la calle Santa Marta, con una superficie de 230,00 m² ("SG-AST-1").

2.2.3.6 Servicios Urbanos

Como tal equipamiento general figura, en primer lugar el edificio destinado a **Mercado Municipal** ("SG-SU-1"). Completa esta clase de equipamiento general el Cuartel de la Guardia Civil ("SG-SU-2"). Por último, el Plan General prevé la disposición de un "**punto limpio**" para la eliminación selectiva de residuos urbanos, a ubicar en suelo No Urbanizable de propiedad municipal, junto al parque periurbano Sistema General; los terrenos ocupan una superficie de 7.942,00 m² ("SG-SU-3").

2.2.3.7 Funerario

Como tal figura el actual Cementerio municipal. Las actuales instalaciones ocupan una superficie de 11.653,00 m². Todo ello conforma el "SGFU-1".

2.2.3.8 Sanitario

En la actualidad, el municipio cuenta con un **Centro de Salud**, sito en la calle Urano, con una superficie de 2.639,00 m². En principio, dada la entidad del municipio, no parece necesario dotar a éste de otra instalación con carácter de Sistema General. El desarrollo de los nuevos suelos urbanizables permitirá gestionar terrenos destinados a equipamiento sanitario conforme las necesidades de la población lo vayan requiriendo.

2.2.3.9 Religioso

Cuenta el municipio, en primer lugar con varios templos de confesión católica:

- Iglesia de Santa María de las Nieves, situada en la plaza de España, que ocupa 886,00 m².
- Iglesia o Ermita de la Concepción, situada en el núcleo urbano de "El Aral".

Existen, además, sendos templos para el culto de otras confesiones cristianas (Testigos de Jehová e Iglesia Evangélica), así como otra iglesia católica (Iglesia de Nuestro Padre Jesús Nazareno, ubicada en la avenida de la Libertad), pero que pueden entenderse equipamientos de carácter local.

2.2.4 Sistema General de Infraestructuras y Transportes

a) En la actualidad, existe una **Central de Comunicaciones telefónicas**, situada en la avenida de Santiponce, próxima a la carretera "A-3.131". Ocupa una superficie de 1.571,00 m² **("SGIF-1")**.

b) Los nuevos crecimientos demandan una nueva **Subestación de Energía Eléctrica ("SGIF-2A")**, para lo cual se prevé asimismo el destino concreto de determinados terrenos de 3.500,00 m² de superficie, situados al Sudeste del núcleo urbano, junto al Sector desarrollado por el Plan Parcial "*Marina de La Algaba*". La obtención del conjunto de suelo necesario ("**SGIF-2A**") se gestiona por el sistema de expropiación, con cargo al Área de Reparto número 1.

c) Por otra parte, la actual Estación de Bombeo, ubicada al Sur del núcleo urbano, en las inmediaciones del antiguo puente sobre el Guadalquivir, ocupa una superficie de 1.600,00 m². ("**SGIF-2B.)**

d) En la zona Este del término, junto al Sector de suelo urbanizable Sectorizado "SI-2", se prevé la ubicación de una estación de bombeo de aguas residuales ("**SGIF-3**"), que conducirá las aguas hacia el emisario existente, previo paso por la estación de bombeo de aguas residuales existente cuya ampliación se prevé gestionando el sistema general de infraestructuras "SGIF-2B". Ocupa una superficie de 2.000,00 m², y la obtención de los mismos se adscribe al Área de Reparto número 2.

e) El Plan prevé la reserva de terrenos para su destino a Estación General de Autobuses ("**SGTR-1**"), que se estima necesaria una vez se pongan encarga los terrenos incluidos en el Área de Oportunidad situada al norte del sector urbanizable **"SR-1"**. La innovación del Planeamiento que incorpore los terrenos incluidos en el Área de Oportunidad del POTAUS al desarrollo urbanístico calificará como Sistema General de Equipamiento de Transporte y se gestionarán a través del área de reparto que se delimite. Mientras tanto, al clasificarse los terrenos como suelo urbanizable no sectorizado, al amparo del artículo 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se determina como criterio de disposición de sistemas generales la gestión de la referida infraestructura de transporte público localizada en la confluencia de las carreteras "A-8.006" y "A-8079".

SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE(m²)			
	EXISTENTE	A GESTIONAR	ÁREA DE REPARTO	TOTAL
SGIF-1	1.571,00	-	-	1.571,00
SGIF-2A (Subestación eléctrica)	-	3.500,00	1	3.500,00
SGIF-2B (Estación Bombeo)	1.600,00	-	-	1.600,00
SGIF-4 (Estación Bombeo)	-	2.000,00	2	2.000,00

Tabla 15 Sistema general de infraestructuras

2.3 Ordenación del suelo Urbano. Justificación y actuaciones previstas

En aplicación de lo establecido en el artículo 45º de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan clasifica como **suelo Urbano** los terrenos que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de los núcleos de población existentes, o ser susceptibles de incorporarse a los mismos en ejecución del Plan y estar dotados como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación propuesta por el propio Plan, e integrados en la malla urbana, en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, aprobado y ejecutado con arreglo al planeamiento general vigente.

Con los criterios precedentes se realiza la delimitación propuesta en los correspondientes planos de ordenación.

En aplicación del referido artículo 45º de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se distinguen dos categorías de suelo Urbano:

d) **Suelo Urbano Consolidado**, conformado por aquellos terrenos que estén urbanizados o posean la condición de solar.

e) **Suelo urbano no Consolidado**, constituido por los terrenos en que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- Carecer de urbanización consolidada, bien por no contar al urbanizar con todos los servicios en infraestructuras públicas necesaria, o bien por precisar la urbanización existente una urbanización mediante actuaciones integradas de reforma interior.
- Formar parte de áreas homogéneas de edificación a las que el planeamiento atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, de manera que se requiera la mejora de los actuales servicios públicos.

2.3.1 Suelo Urbano Consolidado

El Plan clasifica como **suelo Urbano Consolidado**, además de los terrenos clasificados como urbanos y no incluidos en unidades de ejecución por las actuales Normas Subsidiarias, aquellos que han adquirido las condiciones legalmente exigibles una vez desarrolladas las Unidades de Ejecución delimitadas en su momento, como son las recogidas en la tabla que sigue:

DENOMINACIÓN		SUPERFICIE (M^2)	USO GLOBAL
UE-1		42.211	RESIDENCIAL
UE-3		14.832	RESIDENCIAL
UE-6		31.974	RESIDENCIAL
UE-7		42.960	RESIDENCIAL
UE-8		8.068	RESIDENCIAL
UE-9		11.317	RESIDENCIAL
PLAN PARCIAL Nº 2		30.600	INDUSTRIAL
PLAN PARCIAL Nº 1	**API-7**	115.366	RESIDENCIAL
PLAN PARCIAL Nº 3	**API-8**	93.246	RESIDENCIAL
MODIFICACIÓN Nº 9 N.S.	**API-9**	46.500	INDUSTRIAL
TOTAL		**437.074**	**-**

Tabla 16 Actuaciones desarrolladas suelo urbano consolidado

En los planes parciales residenciales nº 1 y 3, y en la Modificación nº 9 de las Normas Subsidiarias vigentes mantienen las determinaciones de los instrumentos de desarrollo aprobados en su momento, introduciendo, no obstante, las siguientes modificaciones concretas:

En el ámbito del plan parcial nº 3, ejecutado en desarrollo de las Normas subsidiarias vigentes antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se distribuye la edificabilidad residencial establecida en el instrumento de desarrollo para las manzanas 6,7,8 y 9, quedando la edificabilidad máxima en cada una de ellas de la siguiente forma: M6 (3.876,55 m2t), M7 (3.569,50 m2t), M8 (5.615,45 m2t), M9 (8.724,62 m2t), la zona de ordenanza de la manzana 8 pasa a ser plurifamiliar.
En el ámbito del plan parcial nº 1, ejecutado en desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes antes de la entrada en vigor del presente Plan General, la altura de la manzana BQ-03 se fija en PB+3+ático, manteniendo la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente.

2.3.2 Suelo Urbano No Consolidado

2.3.2.1 Delimitación

Los terrenos que el Plan clasifica como suelo Urbano No Consolidado corresponden, por una parte, a las Unidades de Ejecución en suelo Urbano delimitadas por las Normas Subsidiarias que aun no se han desarrollado en su totalidad y que no reúnen los requisitos legales exigibles para su clasificación como suelo Urbano Consolidado, y por otra, a Áreas de Reforma Interior que el Plan General delimita tras un análisis pormenorizado de la realidad física existente.
Las primeras constituyen las Áreas de Planeamiento Incorporado que se especifican en la siguiente tabla y que mantienen el planeamiento de desarrollo aprobado en su momento con las modificaciones que, en su caso, se detallan en la ficha correspondiente.
Los nuevos ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados constituyen "**Áreas de Reforma Interior**", a los efectos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dada su escasa superficie y al hecho de encontrarse en gran parte consolidados por la edificación o la parcelación:

a) Los ámbitos identificados como SUNC-1 y SUNC-2 se corresponden con las parcelaciones históricas "El Bellotal" y "El Hallón", que constituyen asentamientos irregulares, que, a pesar de ser reconocidas por las Normas Subsidiarias vigentes, se mantuvieron en su momento como suelo no urbanizable. Estos asentamientos tienen un alto grado de consolidación y requieren una dotación global de infraestructuras y un mínimo nivel de equipamientos, tal como se especifica en la ficha correspondiente.

b) El ámbito identificado como SUNC-3 se corresponde con una edificación industrial extensiva apoyada en la carretera A-8.006 y colindante con un polígono industrial consolidado. Se propone clasificar los terrenos como suelo urbano no consolidado, manteniendo el uso industrial y propiciando una adecuada urbanización y una adecuada dotación de equipamientos y áreas libres, tal como se especifica en la ficha correspondiente.

c) El ámbito identificado como SUNC-4 se localiza en el barrio de El Aral, y constituye un ámbito heterogéneo que requiere una intervención para garantizar una adecuada integración urbanística en el entorno. En el ámbito se detectan tres zonas diferenciadas:

- SUNC-4 A, abarcando unas naves industriales apoyadas en un vial este oeste que requiere una adecuada urbanización; esta zona está totalmente consolidada por la edificación y requiere completar la urbanización del vial y la mejora de las infraestructuras.

- SUNC-4 B, situada en prolongación lineal de la anterior y semi-consolidada por viviendas unifamiliares construidas y en ejecución; dada la consolidación de la zona se propone mantener la capacidad residencial actual de 16 parcelas unifamiliares y completar la urbanización del vial y la mejora de las infraestructuras.

-SUNC-4 C, situada al norte de las dos anteriores y ocupando terrenos parcialmente clasificados como suelo urbano por el planeamiento vigente. Esta zona requiere la apertura de un vial que complete la trama viaria conjunta y garantice la conexión con la rotonda existente en el Camino del Aral. Teniendo en cuenta la existencia de suelo vacante se propone una dotación de áreas libre y equipamiento que permita un cierto reequipamiento de la barriada, tal como se especifica en la ficha correspondiente.

DENOMINACIÓN ANTERIOR	DENOMINACIÓN SEGÚN P.G.O.U.		SUPERFICIE (M^2)	USO GLOBAL	Figura de planeamiento
UE-2	API-1		9.784	RESIDENCIAL	Estudio de Detalle* y Proyecto de urbanización
UE-4	API-2		10.540	RESIDENCIAL	Estudio de Detalle* y Proyecto de urbanización
UE-10	API-3		12.432	RESIDENCIAL	Estudio de Detalle* y Proyecto de urbanización
UE-14	API-4		10.684	RESIDENCIAL	Estudio de Detalle y Proyecto de urbanización
UE-3-B	API-5		7.416	RESIDENCIAL	Estudio de Detalle* y Proyecto de urbanización
Modificación Nº 10 N.S. (Huerta Andrés)	API-6		34.676	RESIDENCIAL	Estudio de Detalle y Proyecto de urbanización
"El Bellotal"	SUNC-1		76.600	RESIDENCIAL	P.E.R.I. y proyecto de urbanización
"El Hallón"	SUNC-2		22.400	RESIDENCIAL	P.E.R.I. y proyecto de urbanización
-	SUNC-3		9.025	INDUSTRIAL	Estudio de Detalle y proyecto de urbanización
	SUNC-4	A	2.776	INDUSTRIAL	Estudio de Detalle y proyecto de urbanización
		B	5.137	RESIDENCIAL	
		C	6.635	RESIDENCIAL	
TOTAL			**208.105**		

Tabla 17 Suelo urbano no consolidado

(*) Estudio de detalle aprobado definitivamente.

2.3.2.2 Áreas de Reparto en suelo Urbano No Consolidado

En aplicación del artículo 58.1.B de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía delimita las Áreas de Reparto en el suelo Urbano No Consolidado. El Plan General adopta el criterio de que **cada Sector o Área delimitada en suelo Urbano No consolidado constituya un Área de Reparto independiente**. Con ello se facilita la gestión urbanística, dadas la diversidad de usos, tipologías y atomización de la propiedad que acaecen en estas zonas del núcleo urbano.

Los ámbitos de planeamiento incorporado (API) están en proceso de ejecución de la urbanización y de la edificación en desarrollo del planeamiento vigente. Se mantiene la clasificación como suelo urbano no consolidado por estar pendiente de culminarse la urbanización, y, por lo tanto, no contar aún con la recepción correspondiente por el Ayuntamiento.

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
ÁREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M^2)	USO CARACTERÍSTICO	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	Edificabilidad (m^2/m^2)	Aprovechamiento Medio (m^2 utc/m^2)	Dotaciones
1	**SUNC-1**	76.600	RESIDENCIAL	240	0,60	0,60	10 % ÁREAS LIBRES EQUIPAMIENTO (A DECIDIR POR EL PERI)
2	**SUNC-2**	22.400	RESIDENCIAL	120	0,60	0,60	5 % ÁREAS LIBRES EQUIPAMIENTO (A DECIDIR POR EL PERI)
3	**SUNC-3**	9.025	INDUSTRIAL	0	0,75	0,75	s/ FICHA
4 A	**SUNC-4 A**	2.776	INDUSTRIAL	0	0,60	0,60	-
4 B	**SUNC-4 B**	5.137	RESIDENCIAL	16	0,60	0,60	-
4 C	**SUNC-4 C**	6.635	RESIDENCIAL	20	0,60	0,60	s/ FICHA
5	**API-1**	9.784	RESIDENCIAL	65	0,82	0,82	SEGÚN PLANEAMIENTO DESARROLLO APROBADO
6	**API-2**	10.540	RESIDENCIAL	65	0,82	0,82	
7	**API-3**	12.432	RESIDENCIAL	97	1,05	1,05	
8	**API-4**	11.052	RESIDENCIAL	90	0,89	0,89	s/ FICHA
9	**API-5**	7.416	RESIDENCIAL	60	0,81	0,81	SEGÚN PLANEAMIENTO DESARROLLO APROBADO
10	**API-6**	34.676	RESIDENCIAL	132	0,38	0,38	

Tabla 18 Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado

2.3.2.3 Justificación de los estándares de equipamiento en suelo Urbano No Consolidado

En relación con las áreas que cuentan con planeamiento en ejecución, mantienen los estándares dotacionales establecidos por los correspondientes instrumentos de planeamiento, que superan los señalados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (art. 17.1).

Por su parte, aquellas áreas delimitadas "*ex novo*" por el presente Plan, al no considerarse Sectores de suelo Urbano No Consolidado, no están sujetas a los mínimos dotacionales exigidos por el referido artículo. Teniendo en cuenta las características de cada ámbito delimitado, en las fichas correspondientes se determinan las reservas mínimas de equipamientos y áreas libres que deberán concretarse por los instrumentos de desarrollo previstos.

2.3.3 Áreas homogéneas en suelo Urbano

En el suelo Urbano Consolidado, el Plan establece una zonificación atendiendo a los siguientes factores:

a) Casco histórico o tradicional

Se califican con dicha zonificación las manzanas insertas dentro del perímetro del casco tradicional de La Algaba. Constituye un perímetro claramente delimitado, núcleo poblacional originario en torno al centro neurálgico conformado por la plaza principal, la iglesia, la torre de los Guzmanes y el edificio del Ayuntamiento. La edificación responde a una tipología de viviendas unifamiliares de una, dos y tres plantas, entre medianeras, dentro de un viario irregular, conformando asimismo una parcelación irregular.

Aunque la mayor aparte de la edificación ha sufrido transformaciones desafortunadas, carentes de valor alguno, se considera que debe protegerse en general la parcelación tradicional y las alineaciones históricas, huyendo de rectificaciones artificiosas o ensanches funcionalistas. La Ordenanza específica establecida para la zona persigue mantener una línea tipológica homogénea, el mantenimiento asimismo del parcelario y de las alineaciones tradicionales y obtener una imagen urbana homogénea y coherente con la historia del núcleo, estableciendo desde el punto de vista estético y paisajístico unas líneas generales compositivas, pero que a su vez tampoco conlleven un encorsetamiento dentro de una arquitectura mimética o ecléctica, dejando el suficiente margen de libertad para que las actuaciones inevitables de sustitución puedan albergar piezas arquitectónicas ajustadas a la arquitectura contemporánea. Se cuidan, no obstante los materiales constructivos a emplear, evitando los inadecuados para una zona que, degradada o no, constituye la génesis del núcleo urbano de La Algaba.

Sobre este núcleo, el Plan General prevé la redacción de un **Plan Especial de Protección** que, a efectos de protección del caserío tradicional y de los espacios urbanos por ellos conformados, pueda estudiar con mayor detalle las construcciones, espacios, valores arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos, culturales, etc., allí presentes, y elabore un catálogo definitivo de edificaciones y espacios a proteger.

b) Zona de Crecimiento

Corresponde a la zona sobre la cual se asientan nuevas promociones, generalmente concebidas sin un planeamiento unitario, con edificación unifamiliar entre medianeras de dos plantas de altura, resultado de la ejecución del planeamiento general precedente. El Plan prevé el mantenimiento del parcelario consolidado, permitiendo operaciones de sustitución sin restricciones, respetando la altura actualmente consolidada y las tipologías excitantes. Dentro de esta zona se incluye el núcleo de "*El Aral*".

c) Edificación Ordenada

Corresponde a conjunto urbanos concebidos de forma unitaria, conjunto de viviendas plurifamiliares en altura o unifamiliares, realizadas mediante proyectos unitarios, incorporando en general espacios libres vinculados a la edificación.

El Plan General aboga por una Ordenanza tendente al mantenimiento del estado actual de la edificación, manteniendo la totalidad de características edificatorias, tipológicas, morfológicas y estéticas existentes.

d) Unifamiliar Adosada

Se trata de zonas ordenadas mediante planeamiento de desarrollo del anterior planeamiento general, ocupadas por viviendas unifamiliares en hilera, generalmente de dos plantas de altura, que en determinados casos comparten elementos estructurales, cimentación y que mantienen una imagen unitaria.

e) Unifamiliar Aislada

Son escasos los ejemplos con esta tipología; al establecer una calificación especial para ellas, el Plan persigue su mantenimiento.

f) Plurifamiliar Abierta

Edificaciones en altura, destinados a vivienda plurifamiliar, con todas las viviendas exteriores o con existencia de patios de luces interiores que no desvirtúan su carácter de bloque lineal, asentados generalmente dentro de espacios libres ajardinados.

g) Plurifamiliar Cerrada

Edificaciones en altura, destinadas a vivienda plurifamiliar con espacios interiores de cierta significación, asimilables a manzanas cerradas.

h) Edificación Industrial

Aunque tienen escasa presencia en el municipio, se detectan edificaciones conformadas como naves industriales, destinadas a actividades productivas.

i) Edificaciones singulares

Las destinada a alojar equipamientos comunitarios de todo tipo, las cuales se dotan de normas específicas, que buscan el mantenimiento de la edificación existente y su posible ampliación.

2.3.4 Usos globales en Suelo Urbano

El uso global dominante en los suelos urbanos es el **residencial**; dentro de éste pueden distinguirse como usos pormenorizados el unifamiliar (entre medianeras y aisladas) y el plurifamiliar (en conjuntos unitarios o en bloques independientes). Las Normas Urbanísticas permiten la implantación, incardinadamente con los usos residenciales de usos terciarios, pequeña industria y equipamientos.

La única zona del núcleo con **uso global industrial** se sitúa en la margen derecha de la carretera "A-8.006", resultado de la ejecución de las previsiones de las Normas Subsidiarias anteriores, desarrolladas en su totalidad en dicha zona. Existe otra zona junto al núcleo de "*El Aral*", incluida dentro del suelo Urbano Consolidado.

2.3.5 Actuaciones de Reforma Interior

Además de las Áreas de Reforma interior delimitadas anteriormente, el Plan General prevé, como se indicó anteriormente, la redacción de un "**Plan Especial de Protección del Casco Histórico de La Algaba**", destinado a conservar, proteger y mejorar el medio urbano, y con carácter especial, el patrimonio portador de sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos y culturales, en consonancia con lo preceptuado en el artículo 14.1.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La previsión del referido planeamiento parcial no afecta, en principio, a la normal actividad de ejecución del planeamiento en el ámbito delimitado, toda vez que sobre los terrenos incluidos en el mismo se seguirán, en tanto no se indique lo contrario en el Acuerdo que apruebe el Avance del referido planeamiento, las determinaciones y régimen urbanístico propios del suelo urbano calificado como "*Casco Histórico*".

2.3.6 Justificación de la dotación de viviendas protegidas

En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado no es necesario reservar edificabilidad para viviendas protegidas (artículo 10.1.B de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por el artículo 23º de la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo), ya que se trata de áreas con planeamiento de desarrollo vigente y con un alto grado de ejecución de su capacidad residencial.

En el caso de las urbanizaciones irregulares "*El Hallón*" y "*El Bellotal*" se le exigirá reserva de vivienda protegida a la edificabilidad potencial no materializada, encomendándose a los Planes Especiales de Reforma Interior que aborden su regularización la concreción de la reserva correspondiente en función de los terrenos vacantes, resultantes de la ordenación pormenorizada, que se incorporen como nuevos suelos residenciales.

En el caso de laS nuevas áreas de reforma interior de uso residencial, SUNC-4B y SUNC-4C, se le exigirá reserva de vivienda protegida a la edificabilidad potencial no materializada, encomendándose a los instrumentos de desarrollo que aborden su regularización la concreción de la reserva correspondiente en función de los terrenos vacantes, resultantes de la ordenación pormenorizada, que se incorporen como nuevos suelos residenciales.

2.4 Suelo Urbanizable

2.4.1 Suelo urbanizable Sectorizado

El Plan General clasifica como suelo Urbanizable Sectorizado una serie de Sectores donde concurren diversas circunstancias:

a) Terrenos situados al este de la carretera "A-8.006", completando los suelos industriales ya consolidados y dando respuesta a las necesidades de nuevos suelos residenciales del municipio, en una zona bien comunicada y que presenta una situación más favorable en relación con los problemas derivados de la afección hidrológica que presenta el término municipal de La Algaba. En estos terrenos se han planteado ya iniciativas de desarrollo urbanístico por parte de sus propietarios, facilitándose así la gestión de los mismos sobre la base Convenios suscritos con la Corporación Municipal (sectores "SR-1" y "SI-2").

b) Terrenos situados al sur del núcleo urbano incorporando al desarrollo urbanístico una bolsa de suelo delimitada por la carretera "A-8.006", el originario Sector "PP-1", ya ejecutado, y el Sistema General Viario propuesto que cierra el anillo sureste del núcleo hasta enlazar con la carretera "A-8.006" ("SI-1").

c) Sectores de suelo delimitados por el arco viario sudoccidental propuesto y el núcleo urbano consolidado ("ST-1").

DENOMINACIÓN DEL SECTOR	SUPERFICIE (m^2)	USO GLOBAL	Figura de planeamiento
SR-1	433.662	RESIDENCIAL	Plan Parcial de Ordenación
SI-1	46.301	INDUSTRIAL	
SI-2	69.754	INDUSTRIAL	
SI-3	22.046	INDUSTRIAL	
ST-1	78.220	TERCIARIO	
TOTAL (m^2)	**649.983**	-	

Tabla 19 Sectores suelo urbanizable sectorizado

2.4.1.1 Áreas de Reparto en suelo Urbanizable Sectorizado

En aplicación del artículo 58.1.A de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General delimita las Áreas de Reparto en el suelo Urbanizable Sectorizado, siguiendo el criterio de agrupar **Sectores con usos globales y edificabilidades similares**, con la finalidad de evitar al máximo las transferencias de Aprovechamiento de unos a otros. Los distintos Sectores, los usos característicos y los criterios de agrupación en las diferentes Áreas se definen en la tabla que sigue.

ÁREA DE REPARTO	SECTORES	USO CARACTERÍSTICO	CRITERIO DE AGRUPACIÓN
1	SR-1	RESIDENCIAL	Facilidad de gestión
2	SI-1	INDUSTRIAL	Equidistribución de cargas generales en Sectores con usos no residenciales
	SI-2		
	SI-3		
	ST-1	TERCIARIO	

Tabla 20 Áreas de reparto S.U.S.

Con independencia de ésta, el Plan General, en **Anexo a la Memoria de Ordenación**, incluye una serie de tablas donde se pormenoriza la ponderación de los distintos usos globales coexistentes en cada Sector, a los efectos del cálculo del aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto.

2.4.1.2 Justificación de Aprovechamientos Medios y coeficientes de ponderación

El Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto se calcula considerando como uso característico el de mayor implantación en la misma, que adquiere el valor de la unidad, como patrón de referencia. El resto de usos globales que coexisten en el Área de Reparto, cuantificados en las correspondientes Tablas, se ponderan con el coeficiente que más adelante se justificará.

Teniendo en cuenta que las Áreas de Reparto delimitadas poseen en algunos casos **usos característicos distintos**, es necesario establecer una **ponderación entre éstos**, a efecto de valorar las diferencias de Aprovechamiento entre cada una de ellas, y justificar la exigencia derivada del artículo 60.c de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (las diferencias de Aprovechamientos Medios entre las distintas Áreas de Reparto que se delimiten **no podrán ser superiores al 10,00 %.**)

Considerando la valoración en el mercado inmobiliario de los m^2 de techo de cada uso global, y partiendo de la ponderación ya definida en las Áreas de Reparto donde coexisten los usos mayoritarios (residencial, vivienda protegida y terciario), establecemos los siguientes coeficientes de ponderación, partiendo del uso "**VIVIENDA LIBRE**" como **uso mayoritario en el conjunto de los suelos urbanizables propuestos**:

USO CARACTERÍSTICO	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
VIVIENDA LIBRE	**1,00**
VIVIENDA PROTEGIDA	**0,80**
TERCIARIO	**1,00**
INDUSTRIAL	**0,90**

Tabla 21 Coeficientes de ponderación

Los coeficientes señalados están debidamente justificados en **Anexo a esta Memoria**.

De los resultados incluidos en las diferentes tablas se acredita el cumplimiento de la referida limitación establecida en el artículo 60.c de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (**10,00 % máximo de diferencia** entre los Aprovechamientos Medios de las diferentes Áreas de Reparto.)

2.4.1.3 Justificación de los estándares de equipamiento en suelo Urbanizable Sectorizado

El planeamiento parcial que desarrolle los nuevos Sectores de suelo Urbanizable, además de los Sistemas Generales adscritos o incluidos en los mismos deberán cumplir lo exigido en el art. 17.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con las dotaciones locales).

2.4.1.4 Justificación de la dotación de Viviendas Protegidas

Al amparo del artículo 10.1.A.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General garantiza la reserva de terrenos destinados a albergar el 30,00 % de la edificabilidad residencial para su destino a Viviendas Protegidas, Teniendo en cuenta que el Plan agrupa todo los suelos residenciales en un único sector en el se concentra toda la nueva oferta de vivienda protegida en el núcleo urbano.

De acuerdo con lo dicho, se tendría:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR	Edificabilidad residencial total (m² techo)	Edificabilidad residencial para viviendas protegidas (m² techo)
SR-1	210.057	63.017

Tabla 22 Justificación de la dotación de Viviendas Protegidas

La reserva total supone, por tanto, el **30,00 %** de la edificabilidad residencial, alcanzándose la reserva exigida por el artículo 10.1 de la LOUA.

2.4.2 Suelo urbanizable No Sectorizado

2.4.2.1 Justificación de la delimitación

Se clasifican como suelo Urbanizable No Sectorizado los terrenos necesarios para definir el modelo finalista del Plan General que se gestó en su momento y que ahora se está adaptando al nuevo marco derivado del planeamiento territorial vigente. De esta forma los suelos urbanizables no sectorizados propuestos cuatro áreas diferenciadas:

a) "**SUNS-1**", que comprende los terrenos situados al norte del Sector residencial "SR-1", a ambos márgenes del camino de comunicación entre el núcleo urbano principal de La Algaba y el Barrio "*El Aral*", determinándose para estos terrenos como uso incompatible el industrial. En estos terrenos se ha delimitado un **Área de Oportunidad Residencial** en el marco del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, lo que posibilitará su sectorización una vez aprobado definitivamente el presente Plan General y el planeamiento subregional. La sectorización de los terrenos posibilitará la integración del barrio de "*El Aral*" en el núcleo de La Algaba.

b) "**SUNS-2**", que comprende los terrenos situados al norte del canal del Viar, delimitados por esta infraestructura hidráulica y por un arco viario norte propuesto como futuro Sistema General Viario a gestionar en su momento con la sectorización correspondiente. Se determina como uso incompatible el industrial. En este ámbito de suelo urbanizable no sectorizado ha sido delimitada **Área de Oportunidad para Usos Empresariales y Residenciales** en el marco del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, lo que posibilitará su sectorización una vez aprobado definitivamente el presente Plan General y el planeamiento subregional.

c) "**SUNS-3**", comprendiendo terrenos situados al sur del núcleo urbano, delimitados al oeste por el canal del Viar y al este por el río Guadalquivir. Se determina como uso incompatible el industrial.

d) "**SUNS-4**", comprendiendo terrenos situados ambos lados de la carretera "A-3.131", extendiéndose desde el río Rivera de Huelva hasta el trazado del canal del Viar; para estos terrenos se determina como uso incompatible el residencial. En estos terrenos se ha delimitado un **Área de Oportunidad para Usos Productivos** en el marco del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, lo que posibilitará su sectorización una vez aprobado definitivamente el presente Plan General y el planeamiento subregional.

2.4.2.2 Determinaciones estructurales. Criterios de sectorización

Los Sectores que se delimiten mediante los correspondientes Planes de Sectorización deberán cumplimentar las siguientes determinaciones:

a) Los ámbitos abarcarán zonas homogéneas, situadas entre los suelos ya sectorizados y los Sistemas Generales viarios necesarios para su integración en la estructura urbanística del municipio, salvo los suelos situados en las márgenes de la carretera "A-8.079", con uso incompatible residencial, que dado su carácter aislado vinculado a la carretera no deberá conectar obligatoriamente con suelos previamente sectorizados.

b) La superficie mínima será de seis (6,00) hectáreas, salvo en los terrenos soportes de las áreas de oportunidad que finalmente determine el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, en los que deberá sectorizarse la totalidad de los terrenos adscritos a cada área de oportunidad metropolitana, independientemente que el desarrollo efectivo de la misma se lleve a cabo en uno o varios sectores

c) Se deberán adscribir a los respectivos Sectores los Sistemas Generales de Áreas Libres y de Equipamiento necesarios para mantener, en función de la capacidad residencial que generen, los estándares alcanzados por el Plan General para el techo poblacional del mismo, así como los Sistemas Generales Viarios que se consideren necesarios para propiciar la continuidad y coherencia con los suelos ya sectorizados. A estos efectos se tendrán en cuenta los esquemas viarios propuestos en los planos de ordenación del Plan General.

d) Los terrenos que admiten como uso incompatible el Industrial, sólo podrán ser sectorizados una vez que se acredite el cumplimiento de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, debiendo justificarse que el incremento poblacional que generen los nuevos suelos sectorizados se mantenga dentro de los límites máximos establecidos por dicho precepto. En cualquier caso, deberán estar ejecutados los suelos residenciales ya sectorizados en al menos el 50,00 % de su capacidad residencial. Estas limitaciones no serán exigibles para la sectorización de los terrenos que sean declarados como Área de Oportunidad residencial al amparo del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

e) En el área identificada como "SUNS-4" se determina como uso incompatible el residencial, siendo incompatible el uso de industria pesada en el resto de las áreas delimitadas.

2.4.3 Suelo No Urbanizable

2.4.3.1 Determinaciones de carácter estructural

Son determinaciones de carácter estructural en el suelo No Urbanizable la delimitación de los terrenos incluidos en la categoría de Protección Especial:

a) Suelo No Urbanizable de Protección Especial por legislación específica; agrupa aquellos suelos afectados por la aplicación de leyes sectoriales con incidencia en la ordenación del territorio:

- Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Cauces Públicos
- Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Vías Pecuarias
- Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Carreteras
- Suelo No Urbanizable de Protección Especial por Patrimonio Arqueológico
- Suelo No urbanizable de Protección Especial del Canal del Viar

b) Suelo No Urbanizable de Protección Especial Fluvial y Forestal, otorgada por el propio Plan General, dadas sus características propias, y buscando preservar determinadas áreas de toda actuación edificatoria. En este sentido, se establece esta categoría en una banda mínima de 100,00 m a lo largo de los márgenes de los cauces públicos que discurren por el suelo No Urbanizable y en franjas de terrenos colindantes con el trazado delimitador del término municipal.

2.4.3.2 Criterios de ordenación pormenorizada

La ordenación del suelo No Urbanizable se completa con la definición de la categoría de suelo No urbanizable de carácter natural o rural, fundamentalmente ligado a actividades agropecuarias.

3 Áreas de reparto y aprovechamientos medio S.U.S.

AREA DE REPARTO Nº 1

SECTORES	SECTOR	SUPERFICIE	SIST.GEN. INTERIOR	SUPERFICIES USOS GLOBALES	DENSIDAD Viv./ha-Viv	USO CARACTERISTICO	EDIFICABILIDAD SECTOR	EDIFICABILIDAD USO GLOBAL			COEF POND.	APROVECHAMIENTO USO GLOB.	APROVECHAMIENTO SECTOR	APROV MEDIO	APROVECH. PRIV.	APROVECH. PUBLIC.	APROVECH. EXCESO
			SGAL-1														
			1,7000					Vivienda Libre	56,00%	147.040	1,00	147.040					
	SR-1	43,3662	SGSC	39,1897	46,5	Residencial	0,67	V.P.	24,00%	63.017	0,80	50.414	249.968	0,50316	196.383	21.820	31.765
			1,0000		1820			Terciario	20,00%	52.514	1,00	52.514					
			SGV-4														
			1,4765														
	SUBTOTAL	**43,3662**	**4,1765**	**39,1897**	**1820**	**Residencial**		**Vivienda Libre**		**147.040**	**1,00**	**147.040**					
								V.P.		**63.017**	**0,80**	**50.414**	**249.968**		**196.383**	**21.820**	**31.765**
								Terciario		**52.514**	**1,00**	**52.514**					

	SISTEMA GENERAL EXTERIOR	6,3130				262.571		31.765

	TOTAL	49,6792					249.968	0,50316

	SG AREAS LIBRES	5,9630	SGAL-3	31.765
	SG INFRAESTRUCTURA	0,3500	SGIF-2	

AREA DE REPARTO Nº 2

SECTORES	SECTOR	SUPERFICIE	SIST.GEN. INTERIOR	SUPERFICIES USOS GLOBALES	DENSIDAD Viv./ha-Viv	USO CARACTERISTICO	EDIFICABILIDAD SECTOR	EDIFICABILIDAD USO GLOBAL			COEF POND.	APROVECHAMIENTO USO GLOB.	APROVECHAMIENTO SECTOR	APROV MEDIO	APROVECH. PRIV.	APROVECH. PUBLIC.	APROVECH. EXCESO
	SI-1	4,6301	1,2117	3,4184		Industrial	0,76	Industrial	100%	25.980	1,00	25.980	25.980		21.334	2.370	2.275
			SGV-2														
			0,2000														
			SGIF-3														
	SI-2	6,9754	1,7304	5,0450		Industrial	0,76	Industrial	100%	38.342	1,00	38.342	38.342	0,51197	32.141	3.571	2.630
			SGV-3														
	ST-1	7,8220	2,9179	4,9041		Terciario	0,8	Terciario	100%	39.233	1,11	43.548	43.548		36.042	4.005	3.502
			SGV-1														
	SI-3	2,2046		2,2046		Industrial	0,76	Industrial	100%	16.755	1,00	16.755	16.755		10.158	1.129	5.468
	SUBTOTAL	**21,6321**	**6,0600**	**15,5721**		**Industrial Terciario**		**Industrial Terciario**		**81.077 39.233**	**1,00 1,11**	**81.077 43.548**	**124.625**		**99.676**	**11.075**	**13.874**

	SISTEMA GENERAL EXTERIOR	2,7100		13.874

	TOTAL	24,3421	124.625	0,51197	0	

	SG AREAS LIBRES	2,7100	SGAL-2	13.874

ustificación cumplimiento Art. 60.c L.O.U.

COEF POND.	APROVECHAMIENTO USO GLOB.	APROVECHAMIENTO SECTOR	APROV MEDIO
0,9000	23.382	23.382	
0,9000	34.508	34.508	0,46094
1,0000	39.233	39.233	
0,9000	15.079	15.079	
	112.202	**112.202**	

	112.202 0,46094

TIPOLOGÍA	PEM (€/M2)	18 % GG Y BI (€/M2)	HONORARIOS (€/M2)	LICENCIA + ICIO (€/M2)	VARIOS (5%) (€/M2)	TOTAL COSTE (€/M2)[1]		VENTA (€/M2)		DIFERENCIA (€/M2)	
						PROTEGIDA	LIBRE	LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA
UNIFAMILIAR	530,00	95,40	53,00	28,14	35,33	741,87	890,24	2300,00	1743,40	1409,76	1001,53
PLURIFAMILIAR	583,00	104,94	58,30	30,96	38,86	816,06	979,27	2000,00	1743,40	1020,73	927,34
TERCIARIO	821,00	147,78	82,10	43,60	54,72	0,00	1149,20	2400,00	-	1250,80	-
INDUSTRIAL	265,00	47,70	26,50	14,07	17,66	0,00	370,93	1500,00	-	1129,07	-

En la presente tabla se justifican los coeficientes que relacionan los distintos usos o tipologías edificatorias resultantes de la ordenación, de manera que dichos coeficientes son representativos de la relación de valor entre las mismas. Los coeficientes de ponderación se establecen para todo el ámbito del Plan General, aunque dentro de las diferentes Áreas de reparto, el uso o tipología característicos pueden ser diferentes. Así, cuando se trata de comparar áreas de reparto con diferente uso y tipología característica, ha de realizarse una HOMOGENEIZACIÓN.

Los coeficientes representan, en suma un modo calcular un equivalente en rentabilidad desde el punto de vista de la promoción inmobiliaria de un uso frente a otro, expresado unitariamente por cada metro cuadrado de techo o construido, considerando SITUACIONES MEDIAS DE MERCADO en el entorno.

No se estima necesario aplicar un segundo coeficiente que ponga de valor la incidencia que en cuanto a la rentabilidad, pueda suponer la localización de los inmuebles, toda vez que se considera que todas las áreas poseen el mismo atractivo comercial.

Los valores obtenidos son los siguientes:

CÁLCULO DE VALORES DE REPERCUSIÓN MEDIOS (€/M²)		
TIPOLOGÍA		**VALOR**
VIVIENDA UNIFAMILIAR	LIBRE	1409,76
VIVIENDA PLURIFAMILIAR		1002,73
VIVIENDA UNIFAMILIAR	PROTEGIDA	1120,73
VIVIENDA PLURIFAMILIAR		927,34
TERCIARIO		1250,80
INDUSTRIAL		1129,07
MEDIA VIVIENDA LIBRE: 1215,25 / MEDIA VIVIENDA PROTEGIDA: 964,25		

RELACIÓN ENTRE TIPOLOGÍAS CARACTERÍSTICAS; BASE: VIVIENDA LIBRE = 1,00		
	COEFICIENTE OBTENIDO	**COEFICIENTE REDONDEADO**
VIVIENDA LIBRE[2]	**1,00**	**1,00**
VIVIENDA PROTEGIDA[3]	**0,7935**	**0,80**
TERCIARIO	**1,0293**	**1,00**
INDUSTRIAL	**0,9291**	**0,90**

1 En el precio de construcción se toma el mínimo colegial publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para la Vivienda Protegida.

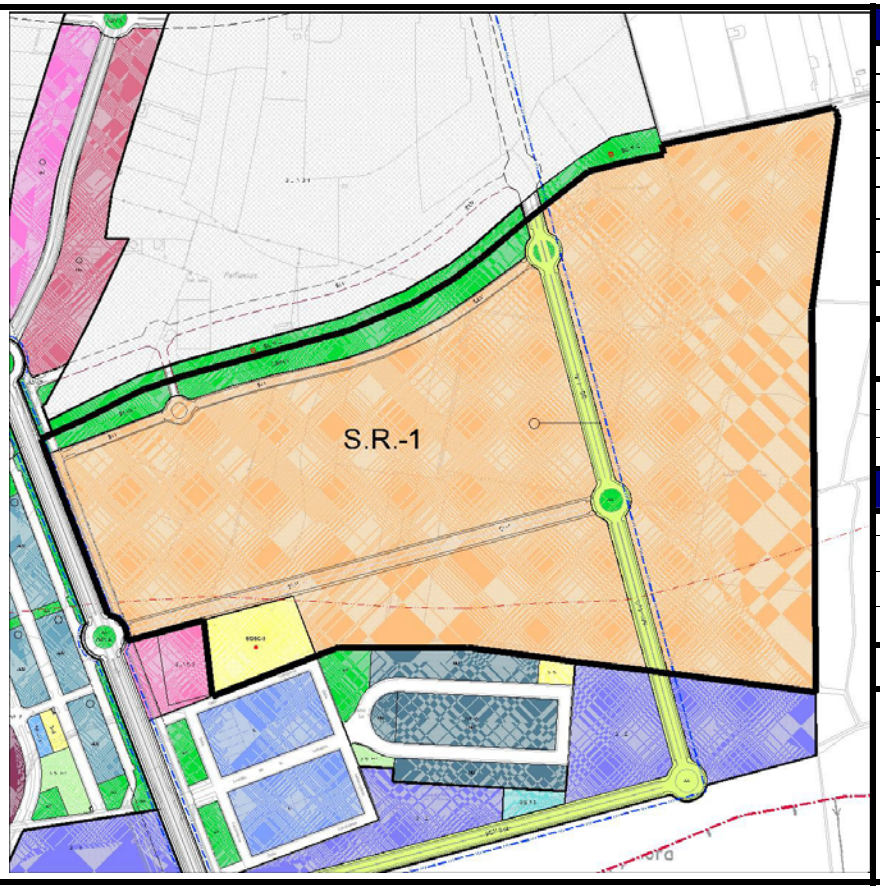
2 Resulta de la media entre la vivienda libre unifamiliar y la plurifamiliar (1.515,04 euros.)

3 Igual que antes, con las viviendas protegidas en las tipologías unifamiliar y plurifamiliar (952,13 euros)

4 Fichas de planeamiento específico

4.1 Áreas de Suelo Urbanizable Sectorizado

SECTOR: SR-1	ÁREA DE REPARTO: 1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
EMPLAZAMIENTO: PARAJE LA QUINTA	Hoja nº: 2	



DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

SECTOR	SR-1	SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
SUPERFICIE		INICIATIVA	PRIVADA
USOS GLOBALES	39,1897 Has	PLAN DESARROLLO	PLAN PARCIAL
S. GENERALES	4,1765Has	TEMPORIZACIÓN	OCHO AÑOS
TOTAL	43,3662 Has		
DENSIDAD	46,50 viv./Ha	**SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO AL A.R.-1**	
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,67 m^2 t/m^2 s	SUPERFICIE SUELO	6,3130 Has
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50316 U.A/m^2 s tuc	APROVECHAMIENTO	31.765 U. A.

USOS GLOBALES Y APROVECHAMIENTOS (art. 37.5)

USOS GLOBALES	USO CARACT.	EDIF m^2t	COEF. POND	APROV. OBJETIVO USO	APROV. OBJETIVO SECTOR	APROV. SUBJ.	APROV. MUNICIPAL	EXCESO APROV
VIVIENDA LIBRE	56,00 %	147.040	1,00	147.040	249.968	196.383	21.820	+ 31.765
VIV. PROTEGIDA	24,00 %	63.017	0,80	50.414				
TERCIARIO	20,00 %	52.514	1,00	52.514				

DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EVALUACIÓN ECONÓMICA TOTAL OPERADOR PRIVADO

SISTEMAS GENERALES	5.250.693 €	REPERCUSIÓN SECTOR
INFRAESTRUCTURAS GENERALES	5.839.050 €	11.089.743 €
TOTAL	11.089.743 €	

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- EL PLAN PARCIAL GESTIONARÁ LA SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL CORRESPONDIENTE AL EXCESO DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.
- Nº MÁXIMO DE PLANTAS: UNIFAMILIAR 2 P + ÁTICO. PLURIFAMILIAR 5P + ÁTICO. TERCIARIO 5P + ÁTICO
- VIVIENDA PROTEGIDA. 5P + ÁTICO.
- RESOLVER CONEXIÓN VIARIA CON SECTORES COLINDANTES.
- VIARIO LOCAL (ANCHO MÍNIMO 14 MTS) ADYACENTE AL SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES
- VIARIO LOCAL ESTRUCTURANTE (ANCHO MÍNIMO 20,50 MTS) DE UNIÓN ENTRE LA CARRETERA “A-8006” Y SISTEMA GENERAL VIARIO INTERIOR “SGV-4”

SECTOR: SI-2	ÁREA DE REPARTO: 2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
EMPLAZAMIENTO: PARAJE LA VIÑA-2	Hojas nº: 2	

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

SECTOR	SI-2	SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
SUPERFICIE		INICIATIVA	PRIVADA
USOS GLOBALES	5,0450 Has	PLAN DESARROLLO	PLAN PARCIAL
SS. GENERALES	1,7304 + 0,200 Has	TEMPORIZACIÓN	OCHO AÑOS
TOTAL	6,9754 Has		
DENSIDAD	-	**SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL A.R.**	
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,76 m^2 t/m^2 s	SUPERFICIE SUELO	2,7100 Has
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,51197 U.A./m^2 s tuc	APROVECHAMIENTO	13.874 U. A.

USOS GLOBALES Y APROVECHAMIENTOS (art. 37.5)

USOS GLOBALES	USO CARACT.	EDIF m^2t	COEF. POND	APROV. OBJETIVO USO	APROV. OBJETIVO SECTOR	APROV. SUBJ.	APROV. MUNICIPAL	EXCESO APROV
INDUSTRIAL	100%	38.342	1,0	38.342	38.342	32.141	3.571	+ 2.630

DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

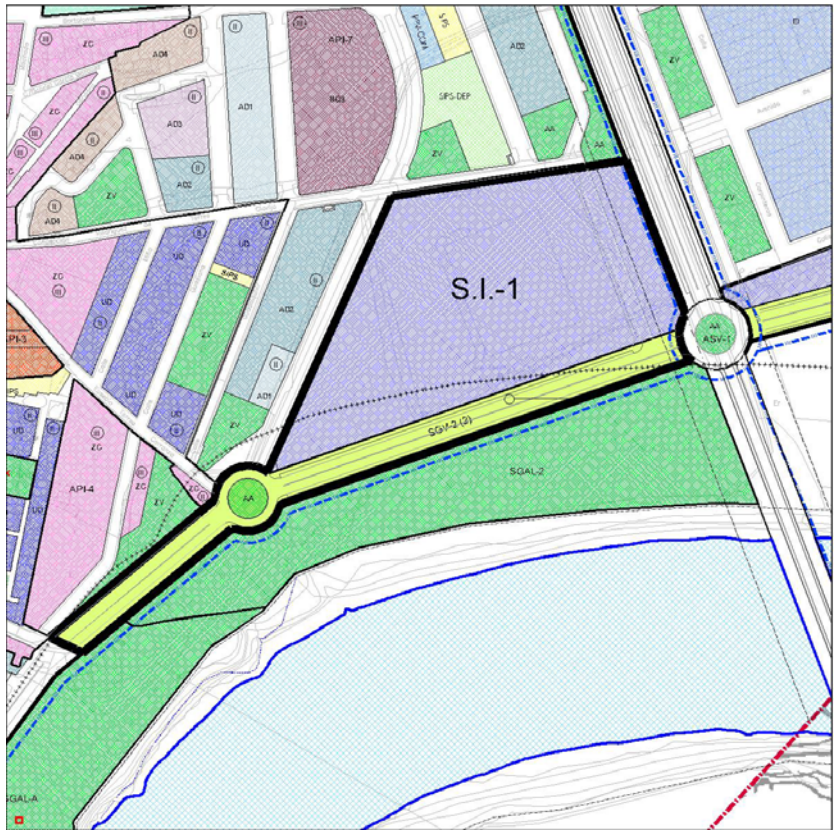
EVALUACIÓN ECONÓMICA TOTAL OPERADOR PRIVADO

SISTEMAS GENERALES	724.853 €	REPERCUSIÓN SECTOR
INFRAESTRUCTURAS GENERALES	806.076 €	1.530.929 €
TOTAL	1.530.929 €	

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- EL PLAN PARCIAL GESTIONARÁ LA SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL CORRESPONDIENTE AL EXCESO DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.
- RESOLVER CONEXIÓN VIARIA CON SECTORES COLINDANTES.
- LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR DEBERÁ RESPETAR LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 30 DE LA LEY DE COSTAS Y ART.58 DE SU REGLAMENTO EN LO RELATIVO A LA ZONA DE INFLUENCIA

SECTOR: SI-1	ÁREA DE REPARTO: 2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
EMPLAZAMIENTO: PARAJE LA VIÑA-1	Hoja nº: 2	



DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

SECTOR	SI-1	SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
SUPERFICIE		INICIATIVA	PRIVADA
USOS GLOBALES	3,4184 Has	PLAN DESARROLLO	PLAN PARCIAL
S. GENERALES	1,2117 Has	TEMPORIZACION	OCHO AÑOS
TOTAL	4,6301 Has		
DENSIDAD		**SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL A.R.**	
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,76 m^2 t/m^2 s	SUPERFICIE SUELO	2,7100 Has
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,51197 U.A./m^2 s tuc	APROVECHAMIENTO	13.874 U. A.

USOS GLOBALES Y APROVECHAMIENTOS (art. 37.5)

USOS GLOBALES	USO CARACT.	EDIF m^2t	COEF. POND	APROV. OBJETIVO USO	APROV. OBJETIVO SECTOR	APROV. SUBJ.	APROV. MUNICIPAL	EXCESO APROV
INDUSTRIAL	100%	25.980	1,0000	25.980	25.980	21.334	2.370	+ 2.275

DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EVALUACIÓN ECONÓMICA TOTAL OPERADOR PRIVADO

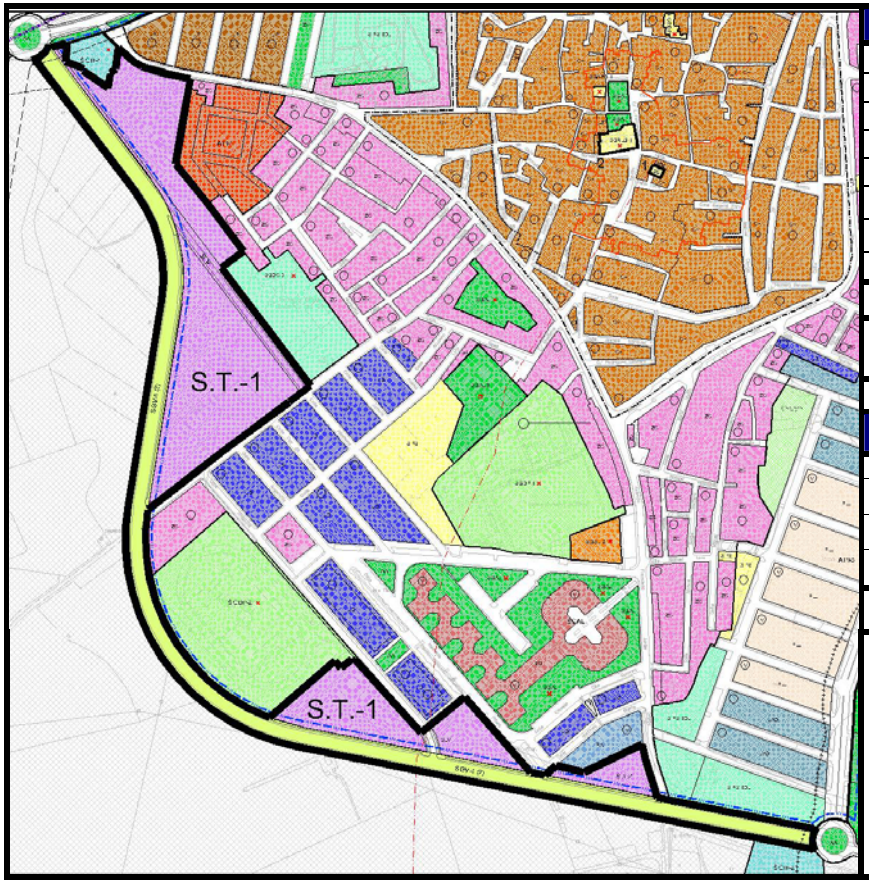
SISTEMAS GENERALES	491.147 €	REPERCUSIÓN SECTOR
INFRAESTRUCTURAS GENERALES	546.182 €	1.037.329 €
TOTAL	1.037.329 €	

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- EL PLAN PARCIAL GESTIONARÁ LA SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL CORRESPONDIENTE AL EXCESO DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.
- RESOLVER CONEXIÓN VIARIA CON SECTORES COLINDANTES.
- LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR DEBE RESPETAR LAS LIMITACIONES DE USOS Y ACTIVIDADES ESTABLECIDAS POR LOS ARTS. 24 y 25 DE LA LEY DE COSTAS Y 43 DE SU REGLAMENTO EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (100 M DESDE EL LÍMITE INTERIOR DE LA LÍNEA DE RIBERA).
- LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR DEBERÁ RESPETAR LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 30 DE LA LEY DE COSTAS Y ART.58 DE SU REGLAMENTO EN LO RELATIVO A LA ZONA DE INFLUENCIA

SECTOR: ST-1 | **ÁREA DE REPARTO: 2** | **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

EMPLAZAMIENTO: PARAJE EL BELLOTAL Hoja nº: 1



DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

SECTOR	ST-1	SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
SUPERFICIE		INICIATIVA	PRIVADA
USOS GLOBALES	4,9041 Has	PLAN DESARROLLO	PLAN PARCIAL
S. GENERALES	2.9179 Has	TEMPORIZACIÓN	OCHO AÑOS
TOTAL	7,8220 Has		
DENSIDAD		**SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS**	
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,80 m^2 t/m^2 s	SUPERFICIE SUELO	2,7100 Has
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,51197 U.A./m^2 s tuc	APROVECHAMIENTO	13.874 U. A.

USOS GLOBALES Y APROVECHAMIENTOS (art. 37.5)

USOS GLOBALES	USO CARACT.	EDIF m^2t	COEF. POND	APROV. OBJETIVO USO	APROV. OBJETIVO SECTOR	APROV. SUBJ.	APROV. MUNICIPAL	EXCESO APROV
TERCIARIO	100%	39.233	1,11	43.548	43.548	36.042	4.005	+ 3.502

DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA

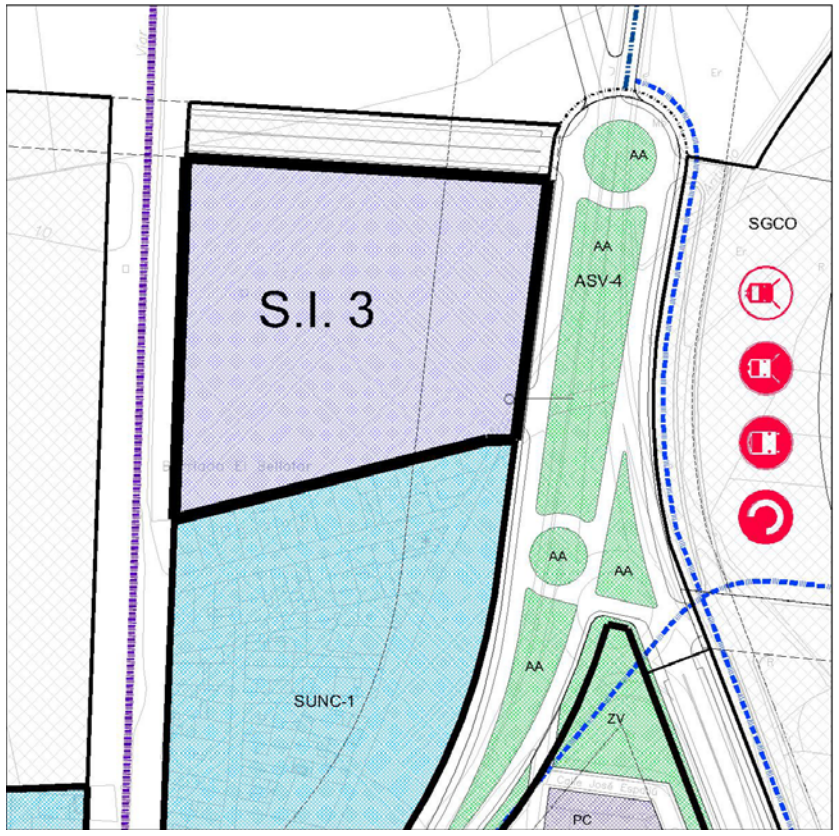
EVALUACIÓN ECONÓMICA TOTAL OPERADOR PRIVADO

SISTEMAS GENERALES	824.104 €	REPERCUSIÓN SECTOR
INFRAESTRUCTURAS GENERALES	916.448 €	1.740.552 €
TOTAL	1.740.552 €	

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- EL PLAN PARCIAL GESTIONARÁ LA SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL CORRESPONDIENTE AL EXCESO DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.
- RESOLVER CONEXIÓN VIARIA CON SECTORES COLINDANTES.

SECTOR: SI-3	ÁREA DE REPARTO: 2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
EMPLAZAMIENTO: PARAJE EL BELLOTAL	Hoja nº: 1	



DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

SECTOR	SI-3	SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
SUPERFICIE		INICIATIVA	PRIVADA
USOS GLOBALES	2.2046 Has	PLAN DESARROLLO	PLAN PARCIAL
S. GENERALES	0 Has	TEMPORIZACIÓN	OCHO AÑOS
TOTAL	2.2046 Has		
DENSIDAD	-	**SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL A.R.**	
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,76 m^2 t/m^2 s	SUPERFICIE SUELO	2,7100 Has
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,51197 U.A./m^2 s tuc	APROVECHAMIENTO	13.874 U. A.

USOS GLOBALES Y APROVECHAMIENTOS (art. 37.5)

USOS GLOBALES	USO CARACT.	EDIF m^2 t	COEF. POND	APROV. OBJETIVO USO	APROV. OBJETIVO SECTOR	APROV. SUBJ.	APROV. MUNICIPAL	EXCESO APROV
INDUSTRIAL	100%	16.755	1,00	16.755	16.755	10.158	1.129	+ 5.468

DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EVALUACIÓN ECONÓMICA TOTAL OPERADOR PRIVADO

SISTEMAS GENERALES	316.752 €	REPERCUSIÓN SECTOR
INFRAESTRUCTURAS GENERALES	352.245 €	668.997 €
TOTAL	668.997 €	

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- EL PLAN PARCIAL GESTIONARÁ LA SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL CORRESPONDIENTE AL EXCESO DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.
- RESOLVER CONEXIÓN VIARIA CON SECTORES COLINDANTES.

4.2 Áreas de Suelo Urbano No Consolidado

NORMAS URBANISTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA ALGABA

AREAS DE REPARTO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AREA DE REPARTO Nº 1		Denominación SUNC-1	
ARI	ARI-01	SIST.ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipologia característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,6 m2 utc/m2	PLAN DESARROLLO	P.E.R.I. y proyecto de urbanización
Superficie ARI	76.600 m2	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	45.960 m2 utc		
Aprovechamiento subjetivo propiedad	41.364 m2 utc		
Aprovechamiento municipal	4.596 m2 utc		
USOS PORMENORIZADOS	EDIF m^2t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	45.960	ZV	S.I.P.S
Nº MÁX., VIVIENDAS	240	10% ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS A DECIDIR POR EL PERI	
VIVIENDAS EXISTENTES	171		

AREA DE REPARTO Nº 2		Denominación SUNC-2	
ARI	ARI-02	SIST.ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipologia característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,6 m2 utc/m2	PLAN DESARROLLO	P.E.R.I. y proyecto de urbanización
Superficie ARI	22.400	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	13.440 m2 utc		
Aprovechamiento subjetivo propiedad	12.096 m2 utc		
Aprovechamiento municipal	1.344 m2 utc		
USOS PORMENORIZADOS	EDIF m^2t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	13.440	ZV	S.I.P.S
Nº MÁX., VIVIENDAS	120	5 % ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS A DECIDIR POR EL PERI	
VIVIENDAS EXISTENTES	103		

AREA DE REPARTO Nº 3		Denominación SUNC-3	
ARI	ARI-03	SIST.ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipologia característica	Industrial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,75 m2 utc/m2	PLAN DESARROLLO	Estudio de detalle y Proyecto de Urbanización
Superficie ARI	9.025 m2	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	6.769 m2 utc		
Aprovechamiento subjetivo propiedad	6.092 m2 utc		
Aprovechamiento municipal	677 m2 utc		
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m^2t	DOTACIONES	
INDUSTRIAL	6.769	ZV	S.I.P.S
Nº MÁX., VIVIENDAS	-	800 m2	350 m2

OBSERVACIONES

El estudio de detalle ajustará la ordenación pormenorizada propuesta por el plan al amparo del Art.17 de la L.O.U.A
El planeamiento de desarrollo ajustará los volúmenes a las determinaciones de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, garantizando la integración con el suelo urbano y suelo urbanizable contiguos, mediante la ejecución previa a su desarrollo de:

1. Vía de servicio grafiada el la Ordenación Completa.
2. Conexión con la A-8006
3. Actuación simple de viario ASV-2.

NORMAS URBANISTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA ALGABA

AREAS DE REPARTO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AREA DE REPARTO Nº 4 A		Denominación SUNC-4A	
ARI	ARI-04A	SIST.ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipologia característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,60 m2 utc/m2	PLAN DESARROLLO	Estudio de detalle y Proyecto de Urbanización **
Superficie ARI	2.776 m2	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	1.665,60 m2 utc		
Aprovechamiento subjetivo propiedad	1.499,04 m2 utc		
Aprovechamiento municipal	166,56 m2 utc		
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m^2t	DOTACIONES	
INDUSTRIAL	1.665,60	ZV	S.I.P.S
Nº MÁX., VIVIENDAS	-	-	-

OBSERVACIONES

* La ordenanza de aplicación en las parcelas ordenadas resultantes serán las determinadas en los planos de ordenación.
** El estudio de detalle será conjunto en todo el ámbito del SUNC-04

AREA DE REPARTO Nº 4 B		Denominación SUNC-4B	
ARI	ARI-04B	SIST.ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipologia característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,60 m2 utc/m2	PLAN DESARROLLO	Estudio de detalle y Proyecto de Urbanización **
Superficie ARI	5.137 m2	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	3.082,20 m2 utc		
Aprovechamiento subjetivo propiedad	2.773,98 m2 utc		
Aprovechamiento municipal	308,22 m2 utc		
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m^2t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	3.082,20	ZV	S.I.P.S
Nº MÁX., VIVIENDAS	16	-	-

OBSERVACIONES

* La ordenanza de aplicación en las parcelas ordenadas resultantes serán las determinadas en los planos de ordenación.
** El estudio de detalle será conjunto en todo el ámbito del SUNC-04

AREA DE REPARTO Nº 4 C		Denominación SUNC-4C	
ARI	ARI-04C	SIST.ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipologia característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,60 m2 utc/m2	PLAN DESARROLLO	Estudio de detalle y Proyecto de Urbanización **
Superficie ARI	6.635 m2	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	3.981,00 m2 utc		
Aprovechamiento subjetivo propiedad	3.582,90 m2 utc		
Aprovechamiento municipal	398,10 m2 utc		
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m^2t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	3.981,00	ZV	S.I.P.S
Nº MÁX., VIVIENDAS	20	664 m2 (10% superficie ámbito)	350 m2

OBSERVACIONES

* La ordenanza de aplicación en las parcelas ordenadas resultantes serán las determinadas en los planos de ordenación
** El estudio de detalle será conjunto en todo el ámbito del SUNC-04 y localizará en el ámbito del SUNC-04 C las dotaciones propuestas por el plan al amparo del Art.15 de la L.O.U.A.

NORMAS URBANISTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA ALGABA

AREAS DE REPARTO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AREA DE REPARTO Nº 5		Denominación API-1	
ARI	ARI-05	SIST.ACTUACION	COMPENSACIÓN
Uso y tipologia característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,82 m2 utc/m2	DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Superficie ARI	9.784 m2	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	Según Estudio de Detalle aprobado		
Aprovechamiento subjetivo propiedad			
Aprovechamiento municipal			
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m^2t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	8.023	ZV	S.I.P.S
Nº MÁX., VIVIENDAS	65	Según Estudio de Detalle aprobado	
OBSERVACIONES			
Existe Estudio de Detalle aprobado definitivamente.			

AREA DE REPARTO Nº 6		Denominación API-2	
ARI	ARI-06	SIST.ACTUACION	COMPENSACIÓN
Uso y tipologia característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,82 m2 utc/m2	DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Superficie ARI	10.540 m2	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	Según Estudio de Detalle aprobado		
Aprovechamiento subjetivo propiedad			
Aprovechamiento municipal			
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m^2t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	8.643	ZV	S.I.P.S
Nº MÁX., VIVIENDAS	65	Según Estudio de Detalle aprobado	
OBSERVACIONES			
Existe Estudio de Detalle aprobado definitivamente.			

AREA DE REPARTO Nº 7		Denominación API-3	
ARI	ARI-07	SIST.ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipologia característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	1,05 m2 utc/m2	DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Superficie ARI	12.432 m2	TEMPORIZACION	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	Según Estudio de Detalle aprobado		
Aprovechamiento subjetivo propiedad			
Aprovechamiento municipal			
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m^2t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	13.054	ZV	S.I.P.S
Nº MÁX., VIVIENDAS	97	Según Estudio de Detalle aprobado	
OBSERVACIONES			
Existe Estudio de Detalle aprobado definitivamente.			

NORMAS URBANISTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA ALGABA

AREAS DE REPARTO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AREA DE REPARTO Nº 8		Denominación API-4	
ARI	ARI-08	SIST. ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipologia característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,8778 m2 utc/m2	DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE Y PROYECTO URBANIZACIÓN
Superficie ARI	11.052 m2	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	Según Estudio de Detalle aprobado		
Aprovechamiento subjetivo propiedad			
Aprovechamiento municipal			
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m^2t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	9.509	ZV	S.I.P.S
Nº MÁX., VIVIENDAS	90	2.300 m2	

OBSERVACIONES

Existe Estudio de Detalle aprobado definitivamente, que deberá reformarse para adaptar su ámbito al sistema general viario SGV-3 que constituye su límite sur, así como ordenar los volúmenes respetando las limitaciones derivadas de la línea de servidumbre de protección de la Ley de Costas.
El Estudio de Detalle reformado se ajustará la ordenación pormenorizada propuesta por el plan al amparo del Art.17 de la L.O.U.A

AREA DE REPARTO Nº 9		Denominación API-5	
ARI	ARI-016	SIST.ACTUACION	COMPENSACIÓN
Uso y tipologia característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,81 m2 utc/m2	DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Superficie ARI	7.416 m2	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	Según Estudio de Detalle aprobado		
Aprovechamiento subjetivo propiedad			
Aprovechamiento municipal			
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m^2t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	6.007	ZV	S.I.P.S
Nº MÁX., VIVIENDAS	60	Según Estudio de Detalle aprobado y modificación de la delimitación de la unidad de ejecución nº 3.	

OBSERVACIONES

Existe Estudio de Detalle aprobado definitivamente y Modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 3

ÁREA DE REPARTO Nº 10		Denominación API-6	
SECTOR	SC-01	SIST.ACTUACION	COMPENSACIÓN
Uso y tipologia característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,38 m2 utc/m2	DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Superficie	34.676 m2	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Uso característico	RESIDENCIAL	Aprovechamiento medio $m^2t.c./m^2$	0,38
DENSIDAD Viv/Has	38		
Edificabilidad m2/m2	0,38	Dotaciones	Según modificación de planeamiento aprobada

OBSERVACIONES

La Modificación de las Normas Subsidiarias como Suelo Urbanizable Ordenado se encuentra aprobada definitivamente.

C. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

5 Objeto

5.1 Procedencia del documento

El presente documento forma parte del conjunto que compone, de modo coordinado y coherente, el **Plan General de Ordenación Urbana de La Algaba.**
Su exigencia deriva del contenido necesario que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece para los Planes Generales, en su artículo 19.3, donde alude al desarrollo reglamentario de la Ley en lo que se refiere a otros documentos diferentes a la Memoria, las Normas Urbanísticas y los Planos.
A falta de desarrollo reglamentario expreso de la referida Ley, ha de seguir acudiéndose a los preceptos que subsisten como vigentes de (en este caso) el Reglamento de Planeamiento. En este sentido, el artículo 37.5 exige expresamente el documento "Estudio económico-y financiero", cuyo contenido se recoge en el artículo 42.

5.2 Contenido

De acuerdo con el artículo 42 del referido Reglamento de Planeamiento, el contenido del Estudio económico y financiero se referirá a los siguientes aspectos:

a) Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio (elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección, el de espacios libres y el equipamiento comunitario y para centros públicos).

b) La misma evaluación referida a las actuaciones programadas en el suelo urbano

c) La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para ejecutar las referidas previsiones, especificando las obras o servicios atribuidos al sector público y privado.

5.3 Inversiones necesarias

El modelo territorial y urbano diseñado por el Plan General requiere para su materialización determinadas obras de infraestructuras y superestructuras generales, obtención de suelos para equipamientos, urbanización y ajardinamiento, que se detallan a continuación.

5.3.1 Infraestructura de energía eléctrica

En la actualidad, la capacidad de acceso se encuentra en barras de alta tensión de 132 kV de la subestación de Santiponce. Así pues, las instalaciones de extensión que precisan desarrollarse para suministrar a los nuevos crecimientos, serían los siguientes:

a) Nueva Subestación de 132/MT, con capacidad para un dos transformadores 132/15(20) KV, de 400 MVA, a desarrollar en el término municipal de La Algaba, junto al sudeste del núcleo urbano ("SIGF-2A")

b) Línea aérea de alta tensión doble circuito de 132 kV de alimentación a la nueva subestación, haciendo entrada-salida en línea 132 kV Santiponce-Rinconada

c) Nuevas líneas subterráneas de media tensión (15/20 kV), conductor 1x240 mm2 (18/30 kV), dispuestas en salida desde la nueva Subestación y hasta las distintas actuaciones incluidas en el Plan General.

d) Infraestructura propia de cada sector: línea subterránea de media tensión (15/20kV) con entrada y salida en los centros de transformación necesarios y redes de baja tensión.

Para el correcto desarrollo de las citadas actuaciones urbanísticas, además de la infraestructura de extensión indicada en el párrafo anterior, ha de preverse la infraestructura dotacional propia de los diferentes Sectores, consistente en líneas subterráneas de Alta Tensión (15/20 kV), con entrada y salida a los respectivos centros de transformación necesarios y redes de Baja Tensión subterráneas desde los mismos. Asimismo, se prevé una reserva de terrenos de **3.500,00 m²** para la ubicación de la Subestación de 66/AT.

Todo este desarrollo de infraestructuras de extensión y adicionales, así como las necesarias modificaciones que se precisan sobre las instalaciones existentes han de ejecutarse por los solicitantes de los nuevos suministros, según establece el Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Todas las infraestructuras eléctricas futuras, así como las posibles modificaciones que se realicen sobre las existentes, deberán cumplir tanto las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como las establecidas por al empresa "Sevillana-Endesa". Las modificaciones que se desarrollen en las instalaciones ya existentes correrán a costa de los solicitantes, según determina el capítulo V del referido R. D. 1.955/2000.

Las instalaciones de distribución pasarán a propiedad de la compañía suministradora del servicio "Sevillana-Endesa", previa firma del convenio de cesión de las instalaciones, así como tras la inspección y comprobación del cumplimiento de las normas eléctricas vigentes, y antes de su puesta en servicio.

5.3.2 Abastecimiento

En la actualidad el abastecimiento de agua potable en el municipio de La Algaba se resuelve partiendo de un depósito regulador de 6.000,00 m³ de capacidad, situado en el vecino término municipal de Salteras, concretamente, en el Polígono Industrial "*Los Llanos*". Dicho depósito se abastece desde una serie de conducciones de diámetros variables, que partiendo de la E.T.A.P. de la compañía suministradora "ALJARAFESA", garantizan la prestación del servicio, tanto a Santiponce como a La Algaba, y a los Polígonos Industriales de la zona: "*Los Llanos*", "*Jardín de Alá*" y "*El Peral*."

Desde dicho depósito parte una conducción de 500 mm de diámetro, en fibrocemento, que suministra el agua potable a la población. Esta conducción conecta a una arteria de circunvalación de 300 mm de diámetro, en fibrocemento, que rodea al actual núcleo urbano.
Teniendo en cuenta las directrices marcadas por la compañía suministradora, se prolonga la conducción existente de fibrocemento de 500 mm, siguiendo el trazado de las carreteras "A-8.079" y "A-8.006" hasta el extremo septentrional del nuevo del Sector "SR-1".

5.3.3 Saneamiento

5.3.3.1 Colectores

Se prevé un Sistema General de colectores y estaciones de bombeo de aguas residuales y pluviales que permiten garantizar la prestación del servicio de saneamiento tanto al núcleo actual cuanto a los nuevos crecimientos. Para mejor comprensión de dicho sistema, se divide en dos áreas de alcantarillado:

a) Área número 1
Comprendida por Sectores de suelo residencial e industrial ubicados entre la carretera "A-8.006", el núcleo de El Aral y el río Guadalquivir. Se diseña un sistema de colectores de 1.200 mm de diámetro de longitud aproximada 1.000,00 m, que conecta con una nueva estación de bombeo de aguas residuales ("EBAR P-1") prevista en el Sector de suelo urbanizable "SI-2". Desde ésta se aliviarán las aguas pluviales hacia el río Guadalquivir, impulsándose las residuales hasta la "EBAR P-2" existente al sur del sector ya ejecutado "Marina de La Algaba". Desde esta estación se vierten las aguas residuales al emisario existente en la margen derecha del Guadalquivir.

b) Área número 2
Comprendida por los terrenos ordenados al sudoeste del núcleo urbano consolidado, incluyendo el Sector "ST-1" de suelo de uso global terciario, ubicado en el borde sudoccidental del núcleo urbano y el arco viario propuesto para completar la conexión por el sur entre las carreteras "A-8.079" y "A-8.006". Se prevé un colector de 1.200 mm de diámetro de longitud aproximada 1.500,00 m que discurrirán por los viales Sistemas Generales ("SGV-1" y "SGV-2"), hasta alcanzar la ampliación de la actual estación de bombeo ("EBAR P-2".)

5.4 Valoración de las nuevas necesidades

5.4.1 Electricidad

Las necesidades expuestas anteriormente para dar cobertura a las previsiones del planeamiento se estiman valoradas en **2.650.000 €**, desglosadas como sigue:

a) Nueva Subestación de 132/MT, con capacidad para un dos transformadores 132/15(20) KV, de 400 MVA, a desarrollar en el término municipal de La Algaba, junto al sudeste del núcleo urbano ("SIGF-2A"): **2.300.000 €**

b) Trazado de canalizaciones y tubos (líneas subterráneas de alta tensión), en longitud aproximada de 3,500 km (ramales de 1x240 mm² 18 (30) kV bajo tubo de D 160 mm de polietileno doble capa): **350.000 €.**

El coste total correspondiente a estas infraestructuras sería, pues, de **2.650.000€.**

5.4.2 Abastecimiento

Las necesidades expuestas con anterioridad para satisfacer las previsiones del planeamiento se valoran en:

Conducción alta de D 500 mm, FD, de longitud aproximada 2.500,00 m: **1.100.000 €.**

5.4.3 Saneamiento

5.4.3.1 Colectores

- Colectores D 1200 mm, de longitud aproximada 2.500,00 m: 1.250.000 €
- Ampliación "EBAR P-2" existente: 300.000 €.
- Nueva estación de bombeo "EBAR P-1": 1.000.000 €.
- El coste total del sistema de saneamiento para los suelos sectorizados asciende a **2.550.000 €.**

5.4.4 Ejecución del Sistema General Viario

De acuerdo con los datos extraídos de la Memoria de ordenación, la superficie de suelo a urbanizar sobre el cual discurre el trazado de estos viarios se resume en la tabla que sigue:

TRAMO	SUPERFICIE (hectáreas)	SECTOR-DE SUELO URBANIZABLE	ÁREA DE REPARTO
SGV-1	2,9179	ST-1	2
SGV-2	1,2117	SI-1	
SGV-3	1,7304	SI-2	
SGV-4	1,4765	SR-1	1
TOTAL	**7,3365**	**-**	**-**

Tabla 23 Ejecución del Sistema General Viario

Considerando un coste unitario de ejecución por contrata de 75,00 €/m², se obtendría un coste total derivado de la ejecución de dichos viarios de **5.502.300 €.**
Aparte de estos Sistemas Generales Viarios ha de computarse el coste correspondiente a la ejecución de las Actuaciones Simples de Viario. Considerando un precio de 60,00 €/m²: resultaría un precio de **1.510.000 €.**

5.4.5 Ejecución del Sistema General de Áreas Libres

De acuerdo con los datos recogidos en la Memoria de Ordenación, se precisa la ejecución para su efectivo tratamiento como zonas libres, adecuadas a su carácter, de las siguientes superficies de suelo ya obtenidos mediante la gestión:

TRAMO		SUPERFICIE (hectáreas)	ÁREA DE REPARTO
SISTEMA GENERALES GESTIONADOS POR AREAS DE REPARTO	**SGAL-1**	1,7000	1
	SGAL-2	2,7100	2
	SGAL-3	5,9630	1
SUELOS PÚBLICOS NO EJECUTADOS	**SGAL-A**	2,4600	
	SGAL-B	0,5100	
SUELO OBTENIDO POR DESAFECTACIÓN DE VÍAS PECUARIAS	**SGAL-C**	1,2038	
TOTAL		**14,5468**	**-**

Tabla 24 Ejecución del Sistema General de Áreas Libres

Considerando un valor unitario de ejecución por contrata aproximado de 14,50 €/m², se obtiene un coste total para su efectiva ejecución de **2.105.250 €.**

5.4.6 Infraestructuras de protección contra inundaciones

De resultas del Estudio de Inundabilidad, resulta necesario ejecutar un muro de contención contra inundaciones discurriendo sobre una acequia existente en el perímetro exterior de los suelos Urbanizables propuestos, y que se extiende como límite, asimismo, de los suelos Urbanizables No Sectorizados situados en el entorno de la Barriada del "El Aral".

La valoración de dichas obras es la siguiente:

Longitud total: 4.000 m[4]
Volumen de tierras aproximado: 65.000,00 m³
Coste unitario: 10.00 €/m³
Coste total: **650.000 €.**

5.4.7 Agentes inversores

Los agentes inversores se agrupan, por razón de su naturaleza, en públicos y privados. Los operadores públicos comprenderán las Administraciones Central, Autonómica o Local, de acuerdo con sus ámbitos respectivos competenciales.

Se entiende por operadores privados a los propietarios de los suelos incluidos en las Áreas de Reparto de los Sectores del suelo Urbanizable, a los cuales el Plan adscribe la consecución de los Sistemas Generales. La cuantificación de las cargas económicas de tales Sistemas se considerará como una de las determinaciones de obligado cumplimiento en cada Sector; dicha cuantificación se incluye, de manera aproximada, en cada una de las fichas relativas a tales Sectores.

4 Aunque se tiene en cuenta el total de la longitud necesaria, hay que tener en consideración que parte del muro (casi la mitad de su trazado) discurre paralelo a infraestructuras viarias; todo ello ha sido tenido en cuenta a la hora de fijar el precio señalado.

5.5 Costes totales de la inversión a cargo de agentes privados

De resultas de los cálculos realizados, se obtiene el coste total que se indica:

CONCEPTO	COSTE (EUROS)
INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD	2.650.000
INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO	1.100.000
INSTALACIONES DE SANEAMIENTO	2.550.000
EJECUCIÓN SISTEMA GENERAL VIARIO	5.502.300
ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO	1.510.000
EJECUCIÓN SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES	2.105.250
EJECUCIÓN INFRAESTRUCTURAS CONTRA INUNDACIONES	650.000
COSTE TOTAL ESTIMADO	16.067.550

Tabla 25 Costes totales de la inversión a cargo de agentes privados

De acuerdo con la tabla que precede, se obtiene, pues, un coste total estimado para la realización de todas las necesidades derivadas de las previsiones del Plan General, a costear por los agentes privados, de **16.067.550 euros**. De dicha cifra, **8.460.000 euros** se destinan a obras de infraestructuras básicas y actuaciones simples de viario, mientras que **7.607.550 euros** corresponden a la materialización, sobre los suelos obtenidos mediante la gestión urbanística, de los SG., Viario y Áreas Libres.

5.6 Distribución de la inversión necesaria entre los agentes privados

El coste de las inversiones precisas, obtenido anteriormente, se reparte entre los propietarios de los suelos destinados a soportar los nuevos crecimientos, clasificados como Urbanizables Sectorizados. Las fichas correspondientes recogen los Aprovechamientos Objetivos asignados a cada uno de los diferentes Sectores del suelo Urbanizable Sectorizado, referidos al uso y tipología característicos de cada uno de ellos. A efectos comparativos, ha de establecerse la interrelación entre los diferentes usos en el contexto global del Plan General, a efectos de comparar unidades homogéneas y obtener la proporción con la que cada uno contribuye a soportar los referidos costes. Todo ello se recoge en la tabla que sigue y en las fichas de cada uno de los Sectores.

SECTOR	APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (S/ U.T.C. DEL SECTOR)	APROVECHAMIENTO COMPARATIVO (S/UTC DEL P.G.O.U.)	% ASIGNADO DE CONTRIBUCIÓN	CANTIDAD (€)
SR-1	249.968	249.968	69,0195%	11.089.743 €
SI-1	25.980	23.382	6,4561%	1.037.329 €
SI-2	38.342	34.508	9,5281%	1.530.929 €
SI-3	16.755	15.079	4,1636%	668.997 €
ST-1	43.548	39.233	10,8327%	1.740.552 €
TOTALES	**374.593**	**362.170**	100,00%	16.067.550 €

Tabla 26 Distribución de la inversión necesaria entre los agentes privados

D. PROGRAMACIÓN

6 Programación

6.1 Generalidades

El presente documento forma parte del conjunto de los que componen, de modo coordinado y coherente, el **Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba.**
El **Programa de Actuación** no es un documento que se exija necesariamente por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. No obstante, el Plan sí está obligado a diseñar una **estrategia de programación**, al menos en sus decisiones principales correspondientes a los Sistemas Generales, al desarrollo de las figuras de planeamiento y, de forma potestativa, al establecimiento de los plazos de ejecución en algunos ámbitos.
En este sentido, el artículo 10.3 de la citada Ley establece literalmente: "los Planes Generales contienen las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, ..."
En la programación se ha valorado la concertación con los directamente afectados con el proceso urbanístico, la responsabilidad pública en materia de infraestructuras generales y la coordinación administrativa.

6.2 Consideraciones generales

La programación del Plan tiene que entenderse abierta, ya que el modelo de Planes terminados y completos, con objetivos y determinaciones exhaustivamente planteados y sometidos a rigurosa planificación, se ha revelado excesivamente rígido e incapaz de asimilar y dar adecuadas respuestas a las cambiantes demandas de la sociedad. Teniendo en cuenta la concentración de la capacidad residencial en un solo Sector que conforma un ámbito homogéneo, y que éste constituye la mayor extensión de los suelos sectorizados, se propone una programación unitaria de todos los Sectores en un período temporal máximo de ocho años, sin menoscabo del correspondiente orden de prioridades para la puesta en carga de los Sectores.

6.3 Infraestructuras de carácter general

6.3.1 Gestión de los terrenos soporte

Los terrenos reservados para el trazado de las infraestructuras se consideran por el Plan como Sistemas Generales adscritos a determinadas Áreas de Reparto, tal como se recoge en el correspondiente apartado de la Memoria.

SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE(m²) Y ADSCRIPCIÓN			
	EXISTENTE	A GESTIONAR	ÁREA DE REPARTO	TOTAL
SGIF-1	1.571,00	-	-	1.571,00
SGIF-2A		3.500,00	1	3.500,00
SGIF-2B	1.600,00	1.000,00	1	2.600,00
SGIF-3		2.000,00	2	2.000,00

Tabla 27 Terrenos reservados para el trazado de las infraestructuras

Los Sistemas habrán de gestionarse necesariamente dentro del período de ocho años previsto para la programación, adscribiéndose a los Sectores que presenten en primer lugar el planeamiento parcial necesario para su tramitación y desarrollo. De cualquier forma, el Ayuntamiento de la Algaba podrá procederá a la ocupación directa de los terrenos en el primer año de la vigencia del Plan a efectos de garantizar la disponibilidad de los terrenos, de acuerdo con lo determinado en los artículos 140.3 y 160.1.b de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

En lo relativo a la **ejecución del Sistema General Viario** se realizará con anticipación o simultáneamente a la ejecución interior de los Sectores a los que sirven, considerándose prioritaria la ejecución de los Sistemas Generales "SGV-3", "SGV-4" y "SGV-5".

En lo relativo al resto de la infraestructura, su ejecución se distribuirá en el plazo de ocho años, siempre con anticipación al desarrollo de los Sectores de suelo urbanizable previstos:

- Ejecución de la nueva subestación eléctrica.
- Ejecución de línea aérea eléctrica de 132 KV.
- Líneas subterráneas de Media Tensión definidas para cada Sistema General Viario programados en el primer Cuatrienio, conforme a las instalaciones pormenorizadas en el Estudio económico Financiero.
- Conducción de abastecimiento de baja, prolongando la conducción existente de 500 mm de diámetro, de fundición dúctil, siguiendo el trazado del sistema general viario especificado en los planos de ordenación.
- Ejecución de las estaciones de bombeo de aguas residuales previstas en le Estudio económico Financiero del Plan y determinadas por Aljarafesa.
- Tramos de conexión incluidos en los viarios Sistemas Generales previstos en el Primer Cuatrienio.

6.4 Horizonte temporal

El Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba tiene un horizonte temporal de **ocho años**.

6.4.1 Suelo Urbano No Consolidado

Las Áreas de Reforma interior delimitadas en el suelo Urbano No Consolidado deberán iniciar la formulación y presentación de los correspondientes instrumentos de desarrollo en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General, y quedar ejecutadas sus determinaciones en el primer cuatrienio del Plan.

6.4.2 Suelo Urbanizable

Los Sectores del suelo Urbanizable Sectorizado deberán iniciar la formulación y presentación de los correspondientes instrumento de desarrollo durante el primer cuatrienio del Plan, a contar desde su aprobación definitiva. Los correspondientes Planes Parciales establecerán los plazos de urbanización, dentro del horizonte temporal del Plan General. De cualquier forma el desarrollo de los nuevos sectores deberá llevarse a cabo de modo que se eviten vacíos espaciales entre las actuaciones.

6.4.3 Sistema General Viario

La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo conjuntamente con la ejecución de los Planes Parciales de los Sectores a los cuales se adscribe su consecución.

Por su parte, las Actuaciones Simples de Viario no incluidas en Unidades de Ejecución se ejecutarán directamente por la Administración municipal mediante el Sistema de Ocupación directa.

Las actuaciones "ASV-1" y "ASV-2" deberán ejecutarse coordinadamente con la ejecución de los Planes Parciales a los que se vinculan espacialmente.

La actuación "ASV-4", destinada a reordenar el encuentro entre la carretera "A-8.079" y la "A-8.006" se ejecutará coordinada y conjuntamente entre las Administraciones municipal y autonómica, una vez que se desarrolle el suelo urbanizable no sectorizado que se apoya en esta última carretera y que debe soportar el sistema general de comunicaciones previsto.

La "ASV-3", prevista en el Camino del Aral, para posibilitar la continuación del Sistema General Viario a través del Suelo Urbanizable No Sectorizado, cuya consideración como Área de Oportunidad ha sido declarada en el marco del PLAN DE ORDENACIÓN DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA, se ejecutará por expropiación, o bien se cargará a las Áreas de Reparto que en su momento constituyan los suelos clasificados como urbanizables no sectorizados.

La actuación "ASV-5" deberá ejecutarse de forma coordinada con el desarrollo del área de planeamiento incorporado "API-2".

La actuación "ASV-6" deberá ejecutarse de forma coordinada con el desarrollo del sector urbanizable sectorizado ST-1.

Sevilla, enero de 2009

El arquitecto

Manuel López García

E. ANEXO. INFORMES SECTORIALES

El Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó, con carácter inicial el documento del Plan General en febrero de 2005. Posteriormente, en marzo de 2006 tuvo lugar la **aprobación provisional,** documento que obtuvo **informes favorables sectoriales**, emitidos por los siguientes organismos: ALJARAFESA (infraestructuras de abastecimiento y saneamiento), SEVILLANA-ENDESA (infraestructura de electricidad), CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR (aguas), SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES (carreteras), DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS (costas) y CONSEJERÍA DE CULTURA (patrimonio arqueológico e histórico cultural), estando pendiente de la Declaración definitiva de Impacto Ambiental por la CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.

Asimismo, el documento elaborado para adaptarse a los criterios del POTA, fue aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 20 de febrero de 2.008, habiéndose solicitado de nuevo toso los informes sectoriales preceptivos. A continuación exponemos sintéticamente el alcance de los informes emitidos y la respuesta a los mismos especificando las aclaraciones o modificaciones en su caso requeridas.

7 Medio ambiente

En respuesta a la **Declaración Previa de Impacto Ambiental,** emitida sobre el documento de aprobación inicial, se redacto un documento complementario que especificaba las **medidas introducidas en los diferentes documentos del Plan General**, a efectos de dar respuesta a las exigencias manifestadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Habida cuenta de las modificaciones sustanciales introducidas en el nuevo documento aprobado por el Ayuntamiento, que ha reducido drásticamente el techo potencial de crecimiento del Plan, se ha solicitado a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente un nuevo informe previo a la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental que se solicitará una vez que se resuelvan por el Ayuntamiento las alegaciones presentadas durante el nuevo período de exposición a información pública.

En respuesta al informe solicitado, el organismo medioambiental ha manifestado la necesidad de aportar una documentación complementaria en la que se subsanen las siguientes deficiencias advertidas en relación con las infraestructura de saneamiento y depuración de aguas residuales, debiendo clarificar la solución adoptada aportando el informe correspondiente de la compañía suministradora responsable de la prestación de los servicios hidráulicos. Las deficiencias concretas a subsanar son las siguientes:

- Aclarar el sistema de saneamiento propuesto que de respuesta a las necesidades del núcleo actual y a los nuevos crecimientos, ya que actualmente el municipio no tiene sistema de depuración.
- En caso de enviar las aguas residuales a la EDAR de Palomares, deberá justificarse la capacidad de la misma para tratar las aguas residuales generadas por el nuevo Plan.
- En caso de necesitarse la implantación de una nueva EDAR exterior al término municipal de La Algaba, deberán valorarse las nuevas necesidades, el coste económico, los plazos de ejecución, la reserva de suelo, ...

El documento que se somete a aprobación plenaria, una vez superada la nueva exposición a información pública, además de incorporar las cuestiones generales demandadas por le Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida en su momento, clarifica el sistema de depuración de aguas residuales al tiempo que se aporta el informe favorable de ALJARAFESA como empresa responsable de la prestación de los servicios hidráulicos.

7.1 Medidas introducidas

7.1.1 Medidas de carácter general

Se introduce en el artículo 31º de las Normas Urbanísticas un nuevo apartado segundo, donde se asume el objetivo de desarrollar durante el período de vigencia del Plan, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento, como son: control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública y recogida y tratamiento de residuos. Todo ello, con independencia de la regulación de carácter medioambiental ya establecida en el Título X de tales Normas Urbanísticas (Normas Generales de Protección del Medio urbano y Natural).

El Plan General, como se recoge y justifica en el presente Documento, asume las medidas correctoras contenidas en la Declaración emitida por la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente. En lo referente a los instrumentos de desarrollo del Plan General, las Normas Urbanísticas, en sus artículos 27 y 296.2 incorporan la exigencia contenida en la Declaración Previa.

Igualmente, en el artículo 294.2 se incluye la prohibición de realizar actuaciones de movimientos de tierras o alteración de vegetación hasta tanto nos aprueben los correspondientes Proyectos de Urbanización.

7.1.2 Medidas de compatibilidad de usos

Se introduce un nuevo artículo 129 para garantizar que los usos industriales cumplan las exigencias de los procedimientos de prevención ambiental derivadas de las normas aplicables en la materia.

Se introduce un artículo nuevo (304.1), donde se incluyen los criterios de calificación ambiental que deben regir en las actividades industriales y terciarias.

En el artículo 114 se introduce un nuevo epígrafe donde se prohíbe la implantación de determinadas actividades industriales y ganaderas en suelos urbanos no calificados como de uso industrial, al tiempo que se establecen criterios generales par la implantación de usos industriales en el borde de estas zonas. Asimismo, se introduce un nuevo epígrafe en los artículos 161.3 y 156.3 de manera que los usos específicos de Discoteca y Salas de Fiesta no se permiten en edificios que dispongan de uso residencial.

En relación con la carga y descarga y la dotación de espacios exclusivos para ello, se encuentra regulada en los artículos 132.2 y 142 (usos terciarios e industriales, respectivamente).

En lo que se refiere al traslado de usos industriales especialmente molestos para usos residenciales, no existen en la actualidad en el municipio actividades de esta índole que precisen medidas de traslado alguno, pues todas ellas se localizan en las escasas zonas industriales existentes.

Las líneas eléctricas de alta tensión que discurren por suelos urbanizables de uso residencial deberán soterrarse o modificar su trazado para evitar que sobrevuelen áreas residenciales (artículo 301).

7.1.3 Medidas de protección del medio hídrico

Se introduce un nuevo apartado en el artículo relativo a la evacuación de las aguas de escorrentía (583.3).

Se introduce la específica mención al Reglamento del Dominio Público Hidráulico sobre autorizaciones preceptivas en suelos demaniales y afectados por servidumbres, zonas de policía y cualquier obra que afecte a los acuíferos y aguas subterráneas (artículo 319).

El artículo 556.2 incorpora medias generales relativas a la urbanización, durante las fases de ejecución y explotación.

Se amplía el contenido del artículo 583.1 para recoger el supuesto de afección de sondeos y redes.

Se introduce un nuevo artículo 320.1, que hace directa referencia al Plan Hidrológico de Cuenca.

El artículo 28.13 contiene la exigencia de que los Planes Parciales cuenten con informe del Organismo de Cuenca.

En relación con las determinaciones relativas a la inundabilidad, se ha realizado y adjuntado como Anexo al Plan, un Estudio de Inundabilidad, donde se recogen específicamente las medidas de protección contra inundaciones. Las obras necesarias han sido incorporadas al Estudio Económico-Financiero del Plan.

7.2 Protección del dominio público marítimo terrestre

El artículo 331 de las normas Urbanísticas recoge las específicas mediadas que garantizan el cumplimiento de la legislación de costas, así como las autorizaciones de uso en las zonas de servidumbre de protección.

7.3 Saneamiento, vertidos y abastecimiento

Se amplía el artículo 307 en relación con las condiciones exigibles a los vertidos.

El Plan General prevé los nuevos colectores generales para la evacuación de las aguas residuales de los nuevos suelos urbanizables previstos, habiéndose consensuado la solución técnica propuestas con la empresa suministradora (ALJARAFESA). Todo ello se ha valorado económicamente, incluyéndose como coste a asumir dentro de las Áreas de Reparto de tales Sectores de suelo urbanizable.

Se amplía el contenido del artículo 583 para establecer la preferencia por la ejecución de redes de saneamiento separativas siempre que las circunstancias lo hagan aconsejable.

A efectos de garantizar la ejecución de los Sistemas generales de Infraestructuras necesarios para responder al desarrollo demográfico y productivo previsto por el Plan, se redactará un PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS que definirá detalladamente las obras e instalaciones necesarias, fundamentalmente para la prestación de los servicios de Abastecimiento, Saneamiento y suministro de Energía eléctrica. Este Plan se redactará con carácter previo a la aprobación de los proyectos de urbanización.

En el Estudio Económico-Financiero del Plan General se definen pormenorizadamente y evaluados económicamente las infraestructuras precisas para la ejecución del Plan, habiéndose tenido en cuenta escrupulosamente los Informes sectoriales emitidos por los órganos responsables de la prestación de los servicios urbanos. Los parámetros que se definen en dicho Estudio se constituyen en los datos de partida para la elaboración del referido Plan Especial.

Por otra parte, en el documento de Programación se detalla la estrategia propuesta para la gestión y ejecución de las infraestructuras proyectas en el horizonte temporal del Plan General.

7.4 Gestión de residuos

Se introduce un nuevo artículo, el 316 que regula el régimen de control y gestión de residuos recogiendo las medidas correctoras introducidas en el apartado 3.6 de la Declaración Previa de Impacto Ambiental. En relación con la exigencia de puntos limpios en los polígonos industriales, dado que no existen tales zonas en el municipio, no se realiza dicha previsión.

En todo caso, el Plan prevé la reserva de suelo, con carácter de Sistema General, para la instalación de un punto limpio para la recogida de residuos, para todas las actividades a desarrollar en el municipio.

7.5 Prevención de la contaminación acústica

El artículo 311 condensa todas las remisiones legales que se prevén en el documento previo de declaración, en lo relativo a ruidos y vibraciones; la previsión de una Ordenanza específica en la materia se recoge en el artículo 30.

Por su parte, el Plan incorpora un plano con las ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA, conforme exigen el Reglamento autonómico de Protección contra la contaminación acústica y la Ley estatal del Ruido. Se emplea la nomenclatura del primero.

A fin de garantizar una adecuada protección contra la contaminación acústica, el artículo 28.14 de las normas urbanísticas, que regula el contenido de los planes parciales, establece la obligación de realizar un estudio acústico en los Sectores próximos a la SE-40, a las carreteras que quedan integradas en los suelos de crecimiento y a los sistemas generales viarios previstos por el Plan General.

7.6 Ejecución de la urbanización

Los artículos 286 y 294 introducen las medidas tendentes a minimizar los impactos generados por la ejecución de las obras de urbanización.

Por su parte, el artículo 28 se amplía a fin de especificar determinado contenido que deberán preverse en el planeamiento de desarrollo.

7.7 Medidas relativas a la sostenibilidad y la programación

El Estudio de Impacto Ambiental incorpora un Anexo en el que se aborda detalladamente una proyección del crecimiento demográfico pretendido (en unidades de habitantes equivalentes), en relación tonel incremento de:

- Generación de residuos, diferenciados por caracterización
- Consumo de agua potable
- Generación de vertidos (considerando aguas pluviales con destino a alcantarillado)
- Consumo de energía eléctrica.

Estos incrementos se cuantifican en cronograma relacionado con la vigencia y desarrollo del Plan.

A los efectos de garantizar la ejecución de los Sistemas generales de Infraestructuras necesarios para responder al desarrollo demográfico y productivo previsto por el Plan, se redactará un PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS que definirá detalladamente las obras e instalaciones necesarias, fundamentalmente para la prestación de los servicios de Abastecimiento, Saneamiento y suministro de Energía eléctrica. Este Plan se redactará con carácter previo a la aprobación de los proyectos de urbanización.

En el Estudio Económico-Financiero del Plan General se definen pormenorizadamente y evaluados económicamente las infraestructuras precisas para la ejecución del Plan, habiéndose tenido en cuenta escrupulosamente los Informes sectoriales emitidos por los órganos responsables de la prestación de los servicios urbanos. Los parámetros que se definen en dicho Estudio se constituyen en los datos de partida para la elaboración del referido Plan Especial.

Por otra parte, en el documento de Programación se detalla la estrategia propuesta para la gestión y ejecución de las infraestructuras proyectas en el horizonte temporal del Plan General.

7.8 Espacios libres

Se realiza la conexión del Sistema General de Espacios Libres situados junto al río Ribera de Huelva con el núcleo urbano por medio de un carril peatonal-ciclista incluido dentro del trazado alternativo de vías pecuarias, y conectado con el nuevo Sistema General Viario.

Por su parte, se completa el artículo 573 para introducir unos criterios de diseño en el parque a disponer junto al Ribera de Huelva y en las áreas libres locales de los planes parciales.

7.9 Suelo no urbanizable

En relación con las parcelaciones irregulares existentes en el norte del término, el Plan general las mantiene fuera de ordenación dada la imposibilidad de propiciar una regularización urbanística que solo para por su clasificación como suelo urbano o urbanizable. Asimismo, el Plan establece las medidas adecuadas para evitar la aparición de nuevas edificaciones irregulares en suelo no urbanizable (artículo 506, 507 y 508 de las normas Urbanísticas)

- Se introduce un nuevo artículo (493), con las referencias a la legislación forestal
- El artículo 499.2.b establece las distancias mínimas de las explotaciones ganaderas a los suelos urbano y urbanizable y a los cursos de agua.
- En relación con la limitaciones que deben imponerse a la cualificación de actividades industriales como actuaciones de interés público, en el contexto de la legislación urbanística, se indica que los artículos 500 y 504 de las normas urbanísticas limitan tal posibilidad a los casos en los que sean incompatibles con el medio urbano, o requieran grandes superficies de suelo no existentes en los suelos clasificados como urbano o urbanizable, circunstancias que deberán acreditarse en los correspondientes proyectos de actuación o planes especiales que legitimen en su caso el interés público de las mismas.

7.10 Flora y fauna

Se introduce un nuevo artículo (312), con la expresa alusión a la flora y la fauna.

7.11 Vías pecuarias

En el anexo al Plan General específicamente redactado para el tratamiento de las vías pecuarias que inciden en el Plan General, y que se está tramitando paralelamente a éste, se recogen todas las determinaciones indicadas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental, a los efectos de su corroboración por el organismo medioambiental a la hora de evacuar la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental.

7.12 Patrimonio histórico

El Plan General que se somete a la aprobación provisional da respuesta a las recomendaciones manifestadas por el informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, tanto las relativas a la redacción del catálogo de edificios protegidos como a la protección del patrimonio arqueológico.

8 Dirección general de costas

8.1 Informe al Plan aprobado provisionalmente el 22 de junio de 2.006.

En el Informe de la Dirección General de Costas emitido con fecha de noviembre de 2006 se manifiesta que se han incorporado al documento aprobado provisionalmente las limitaciones derivadas de la Ley 22788, de Costas, sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar, a saber:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre conforme a lo especificado en el Titulo II de la Ley 22/1988, de Costas.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.
- Garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.
- Las obras e instalaciones situadas en zona de dominio público o servidumbre, existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, se regularán por la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.
- La red de saneamiento cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y los concordantes del Reglamento.

En su momento se redactó un documento complementario en respuesta al informe sectorial emitido.

8.2 Informe al Plan aprobado el 20 de febrero de 2.008.

El Plan General redactado para adaptarse al POTA ha desclasificado la mayor parte de los sectores afectados por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, manteniéndose las limitaciones a los sectores afectados que se mantiene ("SI-1" y "SI-2").

En relación con el reparo manifestado en relación con el viario "SGV-6" a los efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del artículo 45 del Reglamento, se pone de manifiesto que el referido viario ha sido eliminado al desclasificarse el rector urbanizable al que daba servicio.

A continuación se señalan las medidas introducidas en los diferentes documentos del Plan General, a efectos de dar respuesta al Informe del Servicio de Costas del Ministerio de Medio Ambiente emitido sobre el documento aprobado provisionalmente en 20 de febrero de 2008.

8.2.1 Representación del D.P.M.T. y límite de la servidumbre de protección

a) El miércoles 1 de octubre de 2.008 se mantuvo una reunión con los técnicos de Servicio Provincial Costas a los efectos de definir correctamente el trazado de la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y la del límite de la servidumbre de protección, facilitándosenos los planos del deslinde elaborados en mayo de 2.006.

b) Analizando la documentación gráfica facilitada por el Servicio Provincial de Costas, se constata una diferencia en el trazado de la línea de ribera desde el punto identificado como R84 hasta el R-119, no coincidiendo con la línea de deslinde del dominio público marítimo terrestre trazada correctamente en la planimetría del Plan General. Esta zona coincide sensiblemente con el antiguo plan parcial 3 "Marina de La Algaba" ya ejecutado en desarrollo de las Normas Subsidiarias del Planeamiento vigentes.

c) Teniendo en cuenta que la línea de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre recae sobre una zona de 100 metros medida tierra a dentro desde el límite interior de la ribera del mar, al existir un error en la delimitación de la línea de ribera no se ha trazado correctamente la línea de servidumbre de protección.

d) A los efectos de subsanar el error advertido, en la nueva planimetría aportada se corrige la delimitación de la línea de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, ajustándonos a la planimetría facilitada que se corresponde con el deslinde efectuado y aprobado en mayo de 2.006.

e) No obstante, en caso de existir algún error de trascripción en la delimitación, prevalecerá, obviamente, el trazado del órgano competente en la materia.

8.2.2 Determinaciones relativas a la legislación de Costas

8.2.2.1 A contener en la memoria del PGOU

a) El apartado 8 del Anexo E de la Memoria se redactó en respuesta al informe emitido el 29 de noviembre de 2.006, y tuvo por objeto introducir las limitaciones derivadas de la Ley 22/88 a las que se hacía referencia en el referido informe sectorial. En el informe emitido con fecha 20 de febrero de 2.008 se nos manifiesta la necesidad de incluir las determinaciones relativas a la zona de influencia según se recoge en el artículo 30 de la Ley de Costas y el artículo 58 de su Reglamento.

b) A estos efectos se pone de manifiesto que en el anexo se hace referencia al cumplimiento del artículo 58 del Reglamento en la zona de influencia que se corresponde con la una banda de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. A continuación se exponen pormenorizadamente las determinaciones relativas al artículo 30 de la Ley de Costas y el artículo 58 de su Reglamento:

- El Plan General delimita la zona de influencia como una banda de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar.
- En la zona de influencia las construcciones deben evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado en el término municipal. El cumplimiento de esta exigencia reglamentaria se acredita en el apartado 4 de este Anexo.

8.2.2.2 Sectores urbanizables afectados por la zona de influencia

a) Los sectores afectados por la zona de influencia son "SI-1" y "SI-2", incorporándose en sus correspondientes fichas las limitaciones legales y reglamentarias que le son de aplicación, tal como se nos manifiesta en el apartado 3 del informe emitido por la Dirección General de Costas.

8.2.2.3 A contener en las Normas Urbanísticas del Plan General

a) El apartado 8 del Anexo E de la Memoria se redactó en respuesta al informe emitido el 29 de noviembre de 2.006, y tuvo por objeto introducir las limitaciones derivadas de la Ley 22/88 a las que se hacía referencia en el referido informe sectorial. A la hora de redactar el nuevo documento del Plan General no se modificaron las normas urbanísticas de forma congruente con el anexo a la Memoria aprobado por el Ayuntamiento, habiéndose cometido un error material en la redacción de los artículos que hacen alusión a la protección del dominio público marítimo-terrestre.

b) Siguiendo los criterios de la Dirección General, en el presente documento se recogen recoger expresamente los preceptos que, derivados directamente de la legislación de costas, inciden en la ordenación urbanística, para que, de algún modo sirvan de recordatorio a los diferentes agentes obligados en alguna medida por las determinaciones del planeamiento urbanístico. En este sentido, el artículo 319.3 de las Normas Urbanísticas quedaría ampliado con el siguiente tenor literal:

- En las márgenes de los ríos donde se haga sensible el efecto de las mareas se estará a lo que disponga la Ley de Costas.
- La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la ley 22/1988, de Costas.
- Los usos en la zona de Servidumbre de Protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los uso permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la C. A. A., de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del R. D. 1.112/1992 por el que se modificó parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- Se deberá garantizar el respeto de la servidumbre de tránsito y acceso al cauce fluvial, establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, así como las determinaciones para la zona de influencia del artículo 30 de dicha Ley (58 del Reglamento que la desarrolla).
- En la zona de influencia, definida como una banda de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, las construcciones deben evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado en el término municipal; todo ello en aplicación del artículo 30 de la Ley de Costas y el artículo 58 de su Reglamento.
- Las obras e instalaciones existentes, en su caso, a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en las zonas de dominio público o de servidumbre, se regulará por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento".

8.2.3 Justificación del art. 58 del reglamento de la Ley de Costas

8.2.3.1 Desarrollo y ejecución en la banda de 500,00 m a partir de la ribera del mar

Siguiendo con lo recogido en el anterior apartado, el artículo 321.3 de las Normas Urbanísticas quedaría ampliado con el siguiente tenor literal:

- "En la Zona de Influencia establecida por la Ley de Costas, fijada en 500,00 m a partir del límite interior de la ribera del mar, las construcciones deberán evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que la densidad de edificación supere la media del suelo urbanizable del término municipal."
- En lo relativo a los sectores afectados por la zona de influencia serían el "SI-1" y el "SI-2", en cuyas correspondientes fichas se recogerán expresamente las limitaciones legales y reglamentarias referidas.
- En relación con los Sectores relacionados, su "densidad edificatoria" no puede superar la media existente para el suelo urbanizable; a estos efectos, dicha edificabilidad media resultaría de la tabla que sigue:

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR (m2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2 techo)	EDIFICABILIDAD MEDIA SECTOR (m2 techo/m2 suelo)
SR-1	433.662	262.571	0,6054
SI-1	46.301	25.980	0,5611
SI-2	69.754	38.342	0,5496
SI-3	22.046	16.755	0,7600
ST-1	78.220	39.233	0,5015
TOTALES	649.983,00	382.881,00	-
EDIFICABILIDAD MEDIA (M^2 T/M^2 S)	0,5891		

Tabla 28 Justificación del art. 58 del reglamento de la Ley de Costas

De todo lo anterior, se deduce que los Sectores afectados tienen una edificabilidad inferior a la media de todos los suelos urbanizables clasificados.

8.2.4 Clasificación del D.P.M.T y la zona de servidumbre de protección

8.2.4.1 Suelo no urbanizable de especial protección

La consideración de los terrenos afectados por la delimitación del D. P. M. T. y por la zona de servidumbre de protección, como suelo no urbanizable de especial protección, se regula en el Título XV de las Normas Urbanísticas, referente a las determinaciones sobre el suelo no urbanizable. Las zonas también afectadas por las limitaciones de la legislación de costas y no incluidas dentro de la clasificación como no urbanizable no se encontrarían, obviamente, reguladas por este Título, sin que les sean aplicables las determinaciones contenidas en el artículo 512 (Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica).

9 Servicio de carreteras. Delegación provincial C.O.P.T

En el Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, emitido con fecha 8 de septiembre de 2006 se ponen de manifiesto una serie de condicionantes técnicos que se incorporan al presente documento teniendo en cuenta el modelo de ciudad finalmente adoptado, independientemente de la necesidad de solicitar nuevo Informe al órgano correspondiente.

El nuevo informe emitido con fecha 22 de octubre de 2.008 sobre el Plan General aprobado provisionalmente el 20 de febrero de 2008 reproduce el mismo informe emitido el 8 de septiembre de 2.006. A continuación pasamos a pormenorizar el contenido sustantivo del mismo y la justificación de su cumplimiento por el presente documento.

a) Carretera A-8.006 (antigua A-431).

En los nuevos suelos urbanizables propuesto que se apoyan en esta vía (Sector “SR-1”) se establece la línea de edificación a 50,00 m del borde exterior de la calzada. En el resto de Sectores ya clasificados por el planeamiento vigente, la línea de edificación se adecuará a la previamente establecida por dicho planeamiento.

En la glorieta de acceso al poblado de El Aral, el diseño logra acoger los accesos desde las vías de servicio. Los mismos criterios se aplican para el diseño del resto de glorietas a disponer en dicha carretera (acceso al Sector “SR-1” y la que sirve de intersección con el Sistema General Viario que conforma la ronda de circunvalación del núcleo de La Algaba). Entre la línea de no edificación y la carretera se disponen vías de servicio con estacionamiento, paradas de transporte público, carril ciclista y acerado, bajo los que se ubican las conducciones y servicios. Asimismo se dispondrá una pantalla acústica vegetal.

b) Carretera A-8079 (antigua A-3.131)

Dado que el presente documento suprime la clasificación como suelo urbanizable sectorizado de los terrenos ubicados a ambos lados de esta carretera, no se precisa asumir las exigencias determinadas en el Informe en relación con las líneas de no edificación y las rotondas previstas en la misma.

No obstante, se recogen expresamente como condicionantes técnicos a asumir por el plan de sectorización que, en su caso, aborde la sectorización de dichos terrenos. Estos condicionantes técnicos son los siguientes:

- La línea de no edificación se sitúa a 50 metros del borde exterior de la calzada. En los tramos por los que la carretera discurra por suelo ya clasificados como urbano o urbanizable, la línea de no edificación se adecuará a la previamente establecida por dicho planeamiento.
- Entre la línea de no edificación y la carretera se disponen vías de servicio con estacionamiento, paradas de transporte público, carril ciclista y acerado, bajo los que se ubican las conducciones y servicios. Asimismo se dispondrá una pantalla acústica vegetal.
- Las rotondas que, en su momento, puedan proyectarse en el marco de la posible sectorización de los terrenos, se adecuarán a los condicionantes técnicos que establezca el organismo responsable de la carretera.

c) Carretera A-8081 (antigua A-3.134)

El Plan no prevé ya el carril ciclista previsto en el margen de esta carretera en le tramo del puente de hierro, dada la insuficiencia de latitud en dicho puente.

Por su parte, la glorieta existente entre le cruce de esta carretera con la "A-8.006" se encuentra en estudio; este diseño no puede abordarse pro el presente Plan, dada su ubicación en el vecino término municipal de La Rinconada.

Las glorietas y accesos que finalmente se propongan se definirán mediante proyecto sucrito por técnico competente que se someterá a la preceptiva autorización por el organismo competente.

10 Demarcación de carreteras del Estado

10.1 Informe al Plan aprobado inicialmente el 22 de junio de 2.006.

En el Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental , emitido con fecha 30 de mayo de 2.005, se pone de manifiesto que la documentación gráfica recoge con gran precisión el trazado de la futura SE-40 y de su área de protección, echándose en falta , no obstante, en la Memoria del Plan una referencia explícita a la referida Autovía de Circunvalación del Área metropolitana de Sevilla.

En el presente documento se han incorporado las correspondientes referencias solicitadas en el informe sectorial que consta en el expediente, completando el apartado 2.2.1 de la Memoria de Ordenación "Sistema General de Comunicaciones"

10.2 Informe al Plan aprobado provisionalmente el 20 de febrero de 2.008.

La Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, mediante informe de fecha 23 de mayo de 2.008, ha informado favorablemente el Plan General aprobado por el Ayuntamiento de La Algaba en sesión plenaria de fecha 20 de febrero de 2.008, estableciendo las siguientes prescripciones:

- Deberá delimitarse el suelo urbanizable no sectorizado SUNS-1 más cercano a la se-40, respetando las distancias determinadas como zona de cautela en el POTAUS de Sevilla, salvo que se autorice por la Administración una delimitación que reduzca dichas zonas, previa justificación de la misma debidamente analizada en Estudio de Tráfico al efecto.

  En este marco, se pone de manifiesto que la zona de cautela delimitada por el POTAUS deriva del Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla y no implica necesariamente la no clasificación de los terrenos, sino una limitación al hecho edificatorio en la misma que se concretar en cada caso. Habida cuenta que los terrenos se clasifican como suelo urbanizable no sectorizado, corresponderá al futuro Plan de Sectorización concretar el ámbito efectivo del sector y establecer en su momento los condicionantes para su desarrollo en consonancia con el preceptivo informe que en su momento se solicitará a la propia Demarcación por su afección a la referida vía estatal y el estudio de tráfico que en su momento se redacte. Por otra parte, se pone de manifiesto que parte del núcleo urbano de El Aral se encuentra ya afectado por la referida zona de cautela, superándose este limite solamente en el vértice noroeste del área SUNS-1.

- Necesidad de incorporar en la normativa de las nuevas construcciones la obligatoriedad de realizar estudios de niveles sonoros para garantizar que los niveles acústicos sean los adecuados a la zonificación acústica que exige la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el RD 1367/2007, de 19 de octubre.

  A estos efectos se modifica el artículo 303 de las normas urbanísticas "Contaminación acústica y vibratoria" introduciendo la referida obligatoriedad.

11 Delegación de cultura

En el Informe de la Delegación Provincial de Cultura, emitido con fecha 2 de agosto de 2006 se ponen de manifiesto una serie de cuestiones que afectan fundamentalmente a las Normas Urbanísticas; en este sentido, se incluyen en la redacción de éstas las correcciones correspondientes en lo relativo a la protección del patrimonio arqueológico.

La Delegación provincial ha informado el proyecto aprobado por el Ayuntamiento de La Algaba en sesión plenaria de fecha 20 de febrero de 2.008, estableciendo las siguientes prescripciones:

- No se ha dado respuesta a las recomendaciones relativas a complementar el Catálogo, incorporando fichas individualizadas para los yacimientos arqueológicos e inmuebles con tipología popular o vernácula.

  En relación con esta recomendación se manifiesta que el Catálogo recoge a nuestro criterio los inmuebles más significativos de la arquitectura popular del núcleo urbano, incorporándose, por otra parte, al mismo las fichas individualizadas de los yacimientos arqueológicos resultantes de la prospección arqueológica redactada por la arqueóloga Dª Carmen Pérez Maestro.

- El Plan General debería ser el instrumento idóneo para cumplimentar el artículo 40.2 de la Ley 14/2007 sobre delegación de competencias para la autorización de obras en inmuebles incluidos en el entorno de la Torre de los Guzmanes.

  En relación con esta recomendación, la Corporación Municipal considera más conveniente, dado el estado de tramitación del Plan General, dejar la concreción definitiva de las normas de protección del entorno del BIC al ulterior instrumento de desarrollo, manteniendo el sometimiento de la autorización de obras en los inmuebles afectados al control de la administración autonómica competente en la materia de protección de patrimonio histórico.

- Debería corregirse y complementarse aspectos normativos referentes a los yacimientos arqueológicos situados en suelo urbanizable y no urbanizable. A estos efectos se recomienda utilizar como base el esquema modelo de Normativa Arqueológica redactado por el Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de esta Delegación.

  En relación con esta recomendación, se pone de manifiesto que aún no se ha podido acceder al esquema modelo de Normativa Arqueológica redactado por el Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de la Delegación de Cultura. No obstante, siguiendo las directrices de los técnicos de esta Delegación, se han modificado los artículos de las normas urbanísticas relativas a la protección del Patrimonio Arqueológico en el sentido estrictamente recogido en el informe emitido al primer documento de aprobación provisional con fecha 18 de julio de 2.006, a saber:

- Definición de patrimonio arqueológico y referencia a la legislación específica de aplicación (artículos 354 y 355).
- Clarificar la exclusiva competencia de la Consejería de Cultura para la autorización de los proyectos de intervención arqueológica (artículo 593.2).
- Se suprime la referencia a las zonas de reserva arqueológica en suelo urbanizable ya que no existe declarada alguna en el término municipal de La Algaba.
- Consideración expresa del patrimonio arqueológico como bien de dominio público, independientemente de la clase de suelo en la que se encuentre (artículo 594.1).
- Se suprimen los artículos relativos a la protección del patrimonio arqueológico exterior, ya que no existen delimitadas en el término municipal las denominadas zonas de protección singular, zonas de reserva arqueológica y Zonas de Conservación Preventiva.
- Se regula el régimen de usos autorizables (art. 600) para las distintas clasificaciones de suelo que contengan yacimientos arqueológicos, especialmente los suelos urbanizables y no urbanizables.

12 Prestación de servicios hidráulicos (Aljarafesa).

ALJARAFESA, empresa responsable de la prestación de los servicios hidráulicos, ha informado, con fecha 30 de octubre de 2.008, el Plan aprobado provisionalmente el 20 de febrero de 2.008, manifestando las siguientes consideraciones:

- La ejecución de las infraestructuras generales previstas en el mismo permiten atender los servicios demandados, no pudiendo concretarse las infraestructuras locales que se concretaran para los instrumentos de desarrollo en el correspondiente informe de viabilidad que deberá solicitarse antes de la aprobación de los mismos.
- La estimación económica contenida en el Plan debe considerarse orientativa, determinándose el coste real en los proyectos de ejecución que se redacten en su momento.
- Se considera necesario redactar un Plan especial de Infraestructuras que definirá detalladamente las obras e instalaciones necesarias para la prestación de los servicios, previendo la programación, financiación y ejecución de las infraestructuras necesarias con anterioridad al desarrollo efectivo de los nuevos sectores previstos por el Plan.

  A estos efectos, el Plan General prevé ya la necesidad de redactar dicho Plan Especial con carácter previo a la aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento (planes parciales), que deberán incorporar a sus determinaciones las obligaciones técnicas y económicas derivadas del mismo.

13 Suministro de energía eléctrica (Sevillana Endesa).

Sevillana Endesa, empresa responsable de la prestación del servicio de suministro de energía eléctrica, ha informado, con fecha 31 de marzo de 2.008, el Plan aprobado provisionalmente el 20 de febrero de 2.008, manifestando la necesidad de llevar a cabo unas instalaciones de extensión para satisfacer la demanda del Plan general, instalaciones que se recogen específicamente en el presente Plan a saber:

- Nueva Subestación de 132/MT, con capacidad para un dos transformadores 132/15(20) KV, de 400 MVA, a desarrollar en el término municipal de La Algaba, junto al sudeste del núcleo urbano (“SIGF-2A”)
- Línea aérea de alta tensión doble circuito de 132 kV de alimentación a la nueva subestación, haciendo entrada-salida en línea 132 kV Santiponce-Rinconada
- Nuevas líneas subterráneas de media tensión (15/20 kV), conductor 1x240 mm2 (18/30 kV), dispuestas en salida desde la nueva Subestación y hasta las distintas actuaciones incluidas en el Plan General.
- Infraestructura propia de cada sector: línea subterránea de media tensión (15/20kV) con entrada y salida en los centros de transformación necesarios y redes de baja tensión.

Sevilla, enero de 2009.

El arquitecto

Manuel López García