RESUMEN EJECUTIVO

PLAN DE SECTORIZACIÓN
SECTOR ST-2 "LA NEGRITA"

Clasificación de parte del ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-2) del PGOU a Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Terciario

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
Enero de 2015

Iniciativa
RAFAEL JESÚS CORTÉS CORRALES

Redacta
FORMA CIUDAD RC S.L.P.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ALGABA

FORMA CIUDAD ARQUITECTURA Y URBANISMO

ÍNDICE

1 MEMORIA DE INFORMACIÓN
- 1.1 Introducción
  - 1.1.1 Agentes intervinientes
  - 1.1.2 Objeto de la Sectorización
- 1.2 Ámbito de actuación del planeamiento
- 1.3 Datos del área
  - 1.3.1 Descripción del área
  - 1.3.2 Uso del suelo y construcciones existentes
  - 1.3.3 Instalaciones
- 1.4 Estructura de la propiedad del suelo

2 MEMORIA DE ORDENACIÓN
- 2.1 Conveniencia de la delimitación de un nuevo sector terciario
  - 2.1.1 Localización de crecimientos terciarios propuestos en el PGOU
  - 2.1.2 Necesidad de delimitación de un nuevo sector terciario
- 2.2 Uso global y usos pormenorizados
  - 2.2.1 Uso global
  - 2.2.2 Usos pormenorizados
- 2.3 Justificación de la delimitación del Sector
  - 2.3.1 Disponibilidad de superficie para sectorizar. Cumplimiento POTA
  - 2.3.2 Justificación de los bordes del sector
- 2.4 Justificación de los parámetros de la Ordenación
  - 2.4.1 Justificación del aprovechamiento urbanístico incluido
  - 2.4.2 Superficie de sistemas generales incluidos y localización
  - 2.4.3 Reserva de espacios libres y equipamientos
  - 2.4.4 Cuadro resumen del área de reparto AR-T2
- 2.5 Infraestructuras de conexión previstas

3 FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR ST-2 DEL P.G.O.U. DE LA ALGABA

4 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS
- 4.1 Estudio económico-financiero
  - 4.1.1 Resumen general de costes
  - 4.1.2 Análisis del valor final
  - 4.1.3 Balance de la actuación urbanizadora
- 4.2 Plan de etapas: Programación y plazos

1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 AGENTES INTERVINIENTES

El presente Plan de Sectorización del sector ST-2 "La Negrita", suelos del SUNS-2 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba se redacta a iniciativa privada conforme a los artículos 5.2 y 32.1.1ª).b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, por D. Rafael Jesús Cortés Corrales, con N.I.F. 34072005-N y domicilio a efectos de notificación en plaza La Campana nº 4 - 2ª planta, 41002 de Sevilla .

La redacción del documento corresponde al arquitecto D. Rafael Jesús Cortés Corrales, colegiado nº 4057 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con N.I.F. 34072005-N y domicilio profesional en plaza La Campana nº 4 - 2ª planta, 41002 de Sevilla, como técnico redactor de la sociedad proyectista FORMA CIUDAD RC, S.L.P., sociedad profesional con C.I.F. B-90028192, inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-00153.

1.1.2 OBJETO DE LA SECTORIZACIÓN

El presente Plan de Sectorización se redacta al objeto de promover la transformación de parte de la categoría del suelo urbanizable no sectorizado SUNS-2 delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de La Algaba, al que denominamos sector ST-2.

Consecuentemente, este documento establece las determinaciones urbanísticas propias del suelo urbanizable sectorizado que vienen especificadas en el artículo 12 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La ordenación estructural que se propone se ajusta a las determinaciones generales expuestas en el PGOU, a las específicas definidas en las condiciones de desarrollo del suelo objeto de estudio y a la legislación vigente de aplicación.

Tras su aprobación definitiva el suelo pasará a tener la categoría de urbanizable sectorizado, con uso global TERCIARIO.

La presente Sectorización, necesita de la tramitación posterior de Plan Parcial, como planeamiento de desarrollo, junto con la necesaria tramitación de Proyecto de Reparcelación. Posteriormente se tramitará proyecto de Urbanización, Parcelación, en su caso, y de la actuación edificatoria correspondiente.

1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO

El término municipal de La Algaba se encuentra situado en la provincia de Sevilla, a 7 km. al norte de esta ciudad. Pertenece a la comarca de La Vega del río Guadalquivir, extendiéndose sobre su margen derecho.

El término municipal tiene una extensión de 17,68 km2. Limita con los siguientes términos:

- Norte: Guillena y Alcalá del Río
- Este: La Rinconada

- Sur: Santiponce y Sevilla
- Oeste: Salteras

El ámbito de trabajo del presente Plan de Sectorización se sitúa al oeste del núcleo principal de población de La Algaba, lindando al sur con la carretera Algaba-Santiponce, entre los sectores SUNS-4 "Área de oportunidad metropolitana empresarial" y UUI-1 "Ciudad de los Jóvenes Empresarios" del SUNS-2.

1.3 DATOS DEL ÁREA

1.3.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

El ámbito de trabajo del presente Plan de Sectorización se sitúa al oeste del núcleo principal de población de La Algaba. Tiene forma seudo-rectangular, con una superficie de 94.800 m^2. Presenta los siguiente linderos:

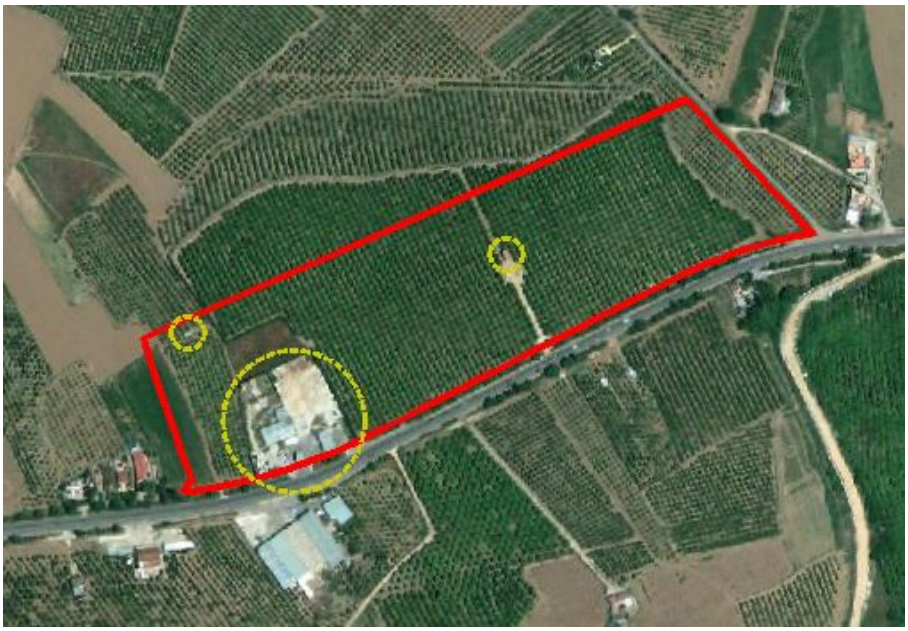
- Norte: terrenos del sector SUNS-2 pendientes de sectorizar
- Sur: Carretera Algaba-Santiponce
- Este: sector UUI-1 "Ciudad de los Jóvenes Empresarios" del SUNS-2
- Oeste: Sector SUNS-4 "Área de oportunidad metropolitana empresarial"

1.3.2 USO DEL SUELO Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES

El uso del suelo es mayoritariamente de cítricos en regadío, a excepción de dos parcelas donde se sitúan una gasolinera y un taller mecánico.

Respecto a las edificaciones, existen las siguiente:

POLÍGONO	PARCELA	USO	SUPERFICIE
8	28	Agrario	24 m^2
8	28	Soport. 50%	7 m^2
8	29	Industrial (gasolinera)	163 m^2
8	29	Soport 50% (gasolinera)	99 m^2
8	29	Almacén	87 m^2
8	29	Almacén	6 m^2
8	32	Agrario	25 m^2
8	53	Almacén (taller)	499 m^2
8	53	Almacén (taller)	129 m^2
8	53	Almacén	20 m^2
8	53	Deportivo	31 m^2



1.3.3 INSTALACIONES

Las infraestructuras generales que discurren por los terrenos incluidos en el ámbito de actuación o por sus inmediaciones son:

- Respecto a la red de abastecimiento: existe una tubería de fibrocemento de diámetro 500 mm cuyo trazado, procedente del núcleo urbano de La Algaba, discurre en paralelo a la Carretera A-8079 por su margen septentrional.

- Respecto a la red de telecomunicaciones: existe una línea telefónica cuyo trazado se extiende a lo largo de la margen norte de la Carretera A-8079.

1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Se detalla a continuación la relación de propietarios y fincas catastrales que componen el sector.

DATOS DE LA FINCA				DATOS DEL PROPIETARIO		COEF.
INFORMACIÓN CATASTRAL			SUPERFICIE DENTRO DEL SECTOR (m^2) (*)	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	
DESIGN	POLIG. / PARC.	REFERENCIA				
1	8 / 37	41007A008000370000BR	141,62 m^2	D. Francisco Moreno Carranza	C/ Manuel Carbonell Carmona, nº 5	0,00149
2	8 / 38	41007A008000380000BD	2.697,57 m^2	D. Manuel Gallardo, D. Feliz Arenas y D. José María Arenas	C/ Manuel Velázquez Bazán, nº 1	0,02846
3	8 / 31	41007A008000310000BL	7.281,39 m^2	D. Mariano Carranza Cruz	C/ José Joaquín Arraez, nº 13	0,07681
4	8 / 32	41007A008000320000BT	505,15 m^2	D. Diego García Freire	C/ Jardín, nº 3	0,00533
5	8 / 30	41007A008000300000BP	2.433,79 m^2	Dª. Teresa Cruz Márquez	C/ San Cristobal, nº 6	0,02567
6	8 / 53	41007A008000530000BW	3.311,01 m^2	D. Adrián Luna Velazquez	C/ Santiago, nº 1	0,03493
7	8 / 29	41007A008000290000BT	5.092,82 m^2	Estación de Servicios REPSOL		0,05372
8	8 / 28	41007A008000280000BL	66.747,67 m^2	D. Antonio Molina Carranza		0,70409
9	8 / 25	41007A008000250000BG	6.465,54 m^2	Dª. Francisca Rojas Gutierrez	C/ 29 de Marzo, nº 50	0,06820
10	-	-	123,47 m^2	OTROS		0,00130
			94.800,00 m^2			**1,00000**

(*) La superficie de cada finca perteneciente al sector ha sido obtenida de los datos catastrales.

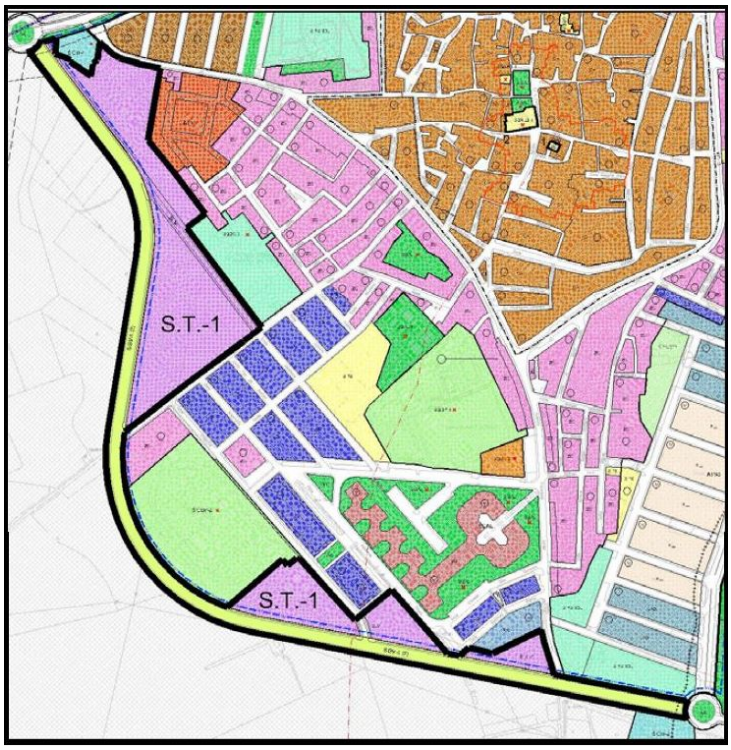
La situación de estas fincas se detalla en el plano de información I-06 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1 CONVENIENCIA DE LA DELIMITACIÓN DE UN NUEVO SECTOR TERCIARIO

2.1.1 LOCALIZACIÓN DE CRECIMIENTOS TERCIARIOS PROPUESTOS EN EL P.G.O.U.

El PGOU de La Algaba en relación con el suelo de uso global terciario únicamente contempla un sector, denominado **ST-1**, clasificado como suelo urbanizable sectorizado y con una superficie de usos globales de 49.041 m^2, más 29.179 m^2 de sistemas generales (lo que supone un total de 78.220 m^2).



Dicho sector se encuentra delimitado por el arco viario sudoccidental propuesto por el PGOU y el núcleo urbano consolidado, colmatando el vacío existente entre el suelo urbano y dicho arco viario. Como se puede observar la adaptación a la geometría existente secciona el sector en cinco áreas distintas de pequeña entidad.

ANÁLISIS DE LOS PARÁMETROS DEL SECTOR ST-1

La edificabilidad bruta asignada por el Plan a éste sector es de 0,80 m^2t/m^2s, lo que supone un total de 39.233 m^2t.

Haciendo un estudio de las cesiones que dicha ordenación deberá contemplar, podemos prever que la superficie libre de parcela lucrativa resultante puede rondar el 61% de la superficie de uso global (tras ceder un 14% en sistemas locales y un 25% en viales). Es decir, aproximadamente 29.900 m^2 de suelo lucrativo.

Por lo tanto, la edificabilidad neta del sector ST-1 se aproxima a 1,3 m^2t/m^2s (39.233 m^2t / 29.900 m^2s). Lo que supone un uso terciario INTENSIVO.

2.1.2 NECESIDAD DE DELIMITACIÓN DE UN NUEVO SECTOR TERCIARIO

Aun cuando el sector ST-1 delimitado por el PGOU de La Algaba se encuentra en estos momentos pendientes de desarrollo, se genera la necesidad de definir un nuevo sector de uso terciario dentro del municipio. Dicha necesidad obedece a:

PRIMERO: La implantación de una tipología comercial inexistente en La Algaba, bajo el formato de "GRAN SUPERFICIE MINORISTA", establecido en el D.L. 1/2012 de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía. Como establece la legislación andaluza anterior, en el artículo 22.1 *"tendrá la consideración de Gran Superficie Minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m^2."*

Por tanto, y a tenor de lo dispuesto en la legislación autonómica, y como objetivo principal de la actuación propuesta, se pretende dotar a La Algaba de un espacio de carácter comercial, y bajo la oportunidad de instalar firmas comerciales de prestigio. Así mismo, y como consecuencia de ello, una actuación de este tipo propicia el desarrollo económico del territorio, fundamentalmente activando las actividades comerciales y la generación de empleo estable.

SEGUNDO: Según se establece en el artículo 39.2 del citado D.L. 1/2012: "*Sin perjuicio de las determinaciones que el planeamiento urbanístico establezca para la edificación de las grandes superficies minoristas, su instalación deberá garantizar: a) La dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 m^2 de superficie útil para la exposición y venta al público...*". Esto supone la necesidad de prever una ocupación máxima del 50% de la parcela destinada a Gran Superficie Minorista. A su vez, esta tipología comercial se suele desarrollar en una única planta, por lo que la edificabilidad asignada a la parcela destinada a uso pormenorizado "gran superficie minorista" se puede estimar en 0,5 m^2t/m^2s.

Se puede observar que se trata de un uso EXTENSIVO. Por el contrario los parámetros edificatorios asignados al sector ST-1, de 1,3 m^2t/m^2s (analizado en el apartado anterior), moldea un modus comercial INTENSIVO.

TERCERO: La implantación de la tipología de "gran superficie minorista", donde de partida por ley la superficie útil de de venta al público debe ser superior a 2.500 m^2 y la superficie libre de parcela para aparcamientos del 50%, requiere de una superficie de parcela muy amplia, que fácilmente supera los 15.000 m^2.

Como se ha indicado en el punto 2.1.1 la adaptación a la geometría existente secciona el sector ST-1 en cinco áreas distintas de pequeño tamaño y geometría irregular. Dicha DISGREGACIÓN no permite la existencia de parcelas lucrativas en las que se pueda implantar la tipología. Por el contrario la geometría del sector ST-2, objeto de este documento y de forma únitaria y rectangular, permite la existencia de parcelas lucrativas de gran tamaño, propia de esta tipología de gran superficie minorista.

CUARTO: La localización del sector ST-1 junto a la trama urbana de carácter residencial, a lo largo de una gran extensión, obliga a resolver de una gran cantidad de encuentros y conexiones con ésta. Esto implica la generación de gran tráfico dentro de la estructura residencial existente, modificando sus condiciones actuales.

Por el contrario, la situación del sector ST-2 no se encuentra integrada físicamente dentro del núcleo urbano residencial de forma inmediata, sino adyacente al vértice SW de casco urbano, sin dientes de sierra y sin alterar la movilidad interna del propio núcleo urbano, evitando el efecto

barrera de la futura área comercial planteada o colapso de las zonas residenciales del sur del núcleo urbano consolidado.

QUINTO: La localización del sector ST-2 dentro del área delimitada como SUNS-2, en la zona más inmediata en continuidad con el vértice suroeste de la zona urbana, zona centro oeste del término municipal, propicia una buena movilidad y fácil acceso de las superficies que allí se puedan implantar desde el núcleo de La Algaba. Pero, a su vez, al suponer un crecimiento lineal a raíz de la carretera A-8079 (Santiponce-La Algaba), y dada la importancia de este eje viario y su funcionalidad como conector a la autovía más próxima, con tanto peso estratégico, promueve una mayor trascendencia comercial del municipio.

Entendiendo que el desarrollo urbanístico actual se ha dirigido casi exclusivamente a las necesidades internas generadas por la población autóctona, la accesibilidad del nuevo sector, desde el nudo de enlace con el nuevo trazado de la autovía de la Plata, es vital para la compresión de la propuesta y localización de la actividad terciaria a la que se enfoca este Plan de Sectorización.

SEXTO: Asimismo este proyecto busca la eliminación de vacios en la trama urbana futura. Cabe recordar que en un futuro toda esta zona Oeste del término municipal promueve importantes proyectos urbanísticos a nivel autonómico recogidos en el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla:

- SUNS-4 área de oportunidad metropolitana empresarial
- SUNS-2 área de oportunidad metropolitana “ciudad de los jóvenes empresarios”

2.2 USO GLOBAL Y PORMENORIZADOS.

2.2.1 USO GLOBAL

Según el PGOU de La Algaba en este ámbito en concreto se establece como USO INCOMPATIBLE el INDUSTRIAL, siendo compatibles todos los demás. Este uso Industrial ya queda definida por el propio Plan General en el Capítulo 23, Sección 1ª, de las Normas Urbanísticas.

Aun cuando el uso residencial según el Plan General sería compatible en los terrenos objetos de esta sectorización, el uso global propuesto es **el USO TERCIARIO**.

2.2.2 USOS PORMENORIZADOS

Se propone expresamente como uso pormenorizado característico el de "GRAN SUPERFICIE MINORISTA", con las circunstancias expresadas en el D.L. 1/2012 de 20 de marzo.

No obstante como usos compatibles se permiten todos aquellos especificados por el Plan General de La Algaba como Uso Terciario, definidos en el Capítulo 24 de sus Normas Urbanísticas, así como los Usos Dotacionales.

2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR

2.3.1 DISPONIBILIDAD DE SUPERFICIE PARA SECTORIZAR. CUMPLIMIENTO P.O.T.A.

La **Norma 45.4** del POTA conmina al planeamiento general con carácter general a no proponer "*crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años*", ni "*crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente*".

Tal como se expresa en el *Cuadro Resumen de los criterios para el cómputo del crecimiento urbanístico* (Instrucción 1/2014) de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, a los efectos de cuantificar el crecimiento en superficie, se consideran como suelo urbano existente tanto el suelo urbano consolidado (SUC) como el suelo urbano no consolidado (SUNC), y en relación con los suelos urbanizables a considerar se exceptúan los suelos urbanizables no sectorizados (SUNS) y cualquier tipo de suelo urbanizable de uso industrial.

El Plan General clasifica como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en el artículo 45 de la LOUA. Estos suponen en total una superficie de **1.617.550** m^2 (incluidos tanto suelo urbano consolidado como suelo urbano no consolidado).

Asimismo el Plan General clasifica como suelo urbanizable cinco nuevos sectores (según se expresa en el artículo 2.1.2.2 de la Memoria de Ordenación), uno residencial, tres de uso industrial y otro para actividades terciarias:

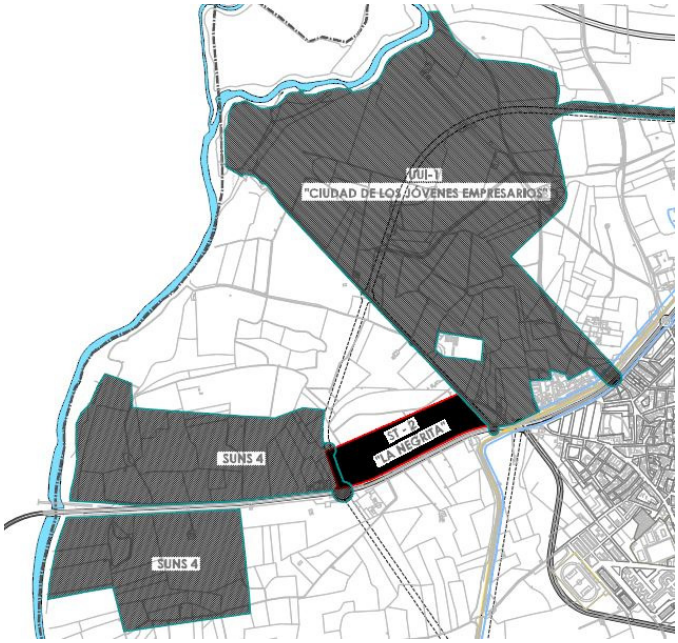
SECTOR SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE (m^2)	USO GLOBAL
SR-1	433.662	RESIDENCIAL
SI-1	46.301	INDUSTRIAL
SI-2	69.754	INDUSTRIAL
SI-3	22.046	INDUSTRIAL
ST-1	78.220	TERCIARIO
TOTAL	**649.983**	

Por tanto la superficie de suelo urbanizable a computar sería la suma de las superficies de los sectores SR-1 y ST-1 (433.662 + 78.220 = **511.882** m^2), lo que supone un 31,65% de la superficie total del suelo urbano, no superando el límite del 40% establecido por la Norma 45 del POTA.

Como consecuencia de todo lo anterior, existe una disponibilidad de superficie para sectorizar equivalente al 8,35% (40% - 31,65%), lo que supone un total de **135.138** m^2. En este caso, el presente **Plan de Sectorización propone la incorporación de 94.800 m^2**, por debajo de la superficie que sería posible incorporar al suelo urbanizable sectorizado.

2.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LOS BORDES DEL SECTOR

La idoneidad de la situación del sector ST-2 dentro del suelo urbanizable no sectorizado SUNS-2 ha quedado justificada en el apartado 2.1.2 del presente Plan de Sectorización.



La geometría exacta del sector atiende a los siguientes límites:

- En primer lugar, el borde sur del sector lo define el límite del Suelo Urbano No Sectorizado SUNS-2 establecido en el Plan General, y que coincide con el margen de la carretera A-8079 (vía pecuaria Colada Camino Alcántara)
- En segundo lugar, por el Oeste, con el área de oportunidad incluida en el POTAUS "SUNS-4 área de oportunidad metropolitana empresarial". Este límite se adapta con el fin de incluir el sistema general viario que separa ambos sectores y que previamente en la documentación del Plan de Sectorización del sector SUNS-4 incorporaban en su delimitación.
- En tercer lugar, por el Este, con el área de oportunidad incluida en el POTAUS "Ciudad de los jóvenes empresarios", coincidiendo con el sistema general viario que se sitúa sobre la vía pecuaria Colada Camino Zarza.

Estos tres bordes, unidos a la superficie fijada por el ayuntamiento de La Algaba, de 94.800 m^2, delimitan un último límite, paralelo a la carretera A-8079, y que define el borde Norte del área objeto de esta sectorización.

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS PARA LA ORDENACIÓN

2.4.1 JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO INCLUIDO

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL P.G.O.U. VIGENTE

En el punto 3 de la Memoria General del P.G.O.U. de La Algaba se recogen los aprovechamientos de las dos áreas de reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado:

Según se extrae de las tablas anteriores, el aprovechamiento medio de las áreas de reparto AR-1 y AR-2 son **0,50316** UA/m²s y **0,46094** UA/m²s respectivamente.

APROVECHAMIENTO MEDIO INCLUIDO EN EL ÁREA DE REPARTO AR-T2

Si se analizan las necesidades reales del uso característico del sector ST-2 (gran superficie minorista), donde se requiere gran cantidad de espacio sin edificar (aproximadamente el 50%) y poca altura, la edificabilidad necesaria no debe ser mayor de 32.000 m^2t para una superficie de sector de 94.800 m^2.

Esta edificabilidad es muy inferior a la incluida en los sectores existentes en las dos área de reparto del suelo urbanizable sectorizado, y supone el siguiente aprovechamiento medio:

	EDIFICABILIDAD	COEF. POND.	APROV. por USO	APROV. del ÁREA	**APROV. MEDIO**
Terc. Genérico	9.500 m^2t	1,08	10.260 UA	34.460 UA	**0,36350 UA/m^2**

Este aprovechamiento medio se sitúa por debajo del mínimo que hemos calculado (0,45742 UA/m^2) como consecuencia del cumplimiento del artículo 60.c de la LOUA. No obstante en dicho artículo también se permite el incumplimiento de dicha regla cuando se trata de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado, como es nuestro caso, donde la tipología de gran superficie minorista requiere de poca edificabilidad.

2.4.2 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS Y LOCALIZACIÓN

Si se analiza la dotación de sistemas generales incluidas en las dos áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado existente en el PGOU de La Algaba, se extrae la siguiente media dotacional:

MEDIA DE SISTEMAS GENERALES EN EL PLAN GENERAL DE LA ALGABA		
Media dotacional SSGG -->	192.595 m^2s / 362.170 UA =	**0,53178 m^2s/UA**

Se toma como decisión el aplicar la misma media del PGOU a nuestro sector. El aprovechamiento asignado al sector ST-2 "La Negrita", como ha quedado anteriormente expresado, es de 34.560 UA. Aplicando la misma media dotacional de SSGG, en función del aprovechamiento del sector:

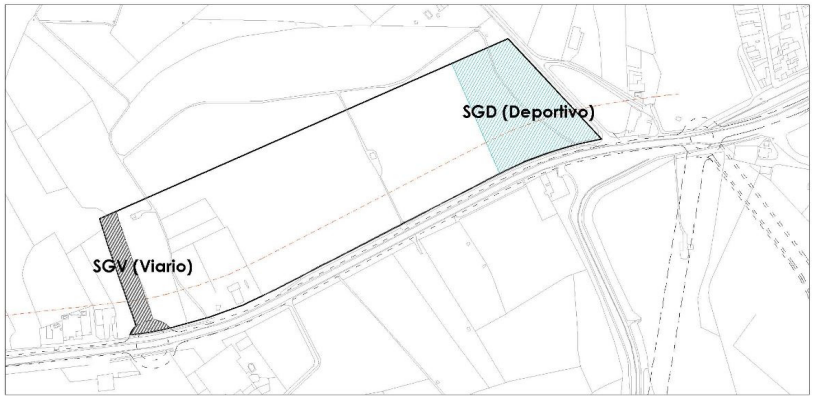
	Media dotacional SSGG X Aprovech.	**Superficie SSGG**
Cargas SSGG -->	0,53178 m^2s/UA X 34.460 UA =	**18.325,14 m^2s**

Esta superficie de sistemas generales que se incluyen dentro del sector T-2 la dividimos en dos sistemas distintos:

SGV (viario)	3.766 m^2
SGD (deportivo)	14.559 m^2

La localización del sistema SGV viene establecido por el Plan General previamente, formando parte del sistema general de comunicaciones que se encuentra señalado en el plano OE 1-2 "Ordenación Estructural del Territorio. Sistema General Viario".

La situación del resto de superficie destinada a sistema general **SGD** (deportivo) se prevé en la zona este del sector, próximo al núcleo urbano de La Algaba, según lo indicado por el Ayuntamiento. Esta localización es VINCULANTE, no obstante la forma y delimitación de la misma puede sufrir cambios cuando se produzca la ordenación por el Plan Parcial correspondiente.



2.4.3 RESERVA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones que deben considerarse en el desarrollo del presente Plan de Sectorización se corresponden con los marcados por el art. 17 de la LOUA y el art. 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. A continuación se recoge el cuadro resumen de los valores mínimos necesarios para garantizar el cumplimiento de la legislación urbanística vigente. Ya que la ordenación pormenorizada del área no es objeto del presente documento, los valores aquí reseñados podrían estar sujetos a cambios, debiendo mantenerse, salvo justificación expresa del instrumento de desarrollo, como mínimos.

Mínimos según LOUA y Anexo al Reglamento del Planeamiento:

	% superficie	Superficie
Espacios Libres	10 %	7.647 m²
S.I.P.S.	4 %	3.059 m²

2.4.4 CUADRO RESUMEN DEL ÁREA DE REPARTO AR-T2

AR-T2	SUPERFICIE SUELO (Has)			EDIFICABILIDAD (m²t)				APROVECHAMIENTO (UAs)				
	TOTAL	SSGG	USO GLOBAL	COEF.	TOTAL		POR USOS	COEF. POND	POR USOS	OBJETIVO	SECTOR	EXCESOS
ST-2	9,4800	1,8325	7,6475	0,3857	29.500	TERC. G.	9.500	1,08	10.260	10.260	10.260	0
						G.S.M.	20.000	1,21	24.200	24.200	24.200	0
SSGG adscritos	0,0000	0,0000										0
TOTAL AR-1	9,4800	1,8325	7,6475	0,3857	29.500			1,168136		34.460	34.460	

EDIF.BRUTA DEL ÁREA DE REPARTO	29.500 m²t / 9,4800 Ha =	**0,31118** m²t/m²s

APROV.MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	34.460	UA /	9,4800	Ha =	**0,36350**	UA/m²s
CARGAS (SSGG/ SUP. ÁREA DE REPARTO)	1,8325	HA SSGG /	9,4800	Ha =	**19,33**	%
CARGAS (SSGG/ APROVECHAMIENTO)	1,8325	HA SSGG /	34.460	UA =	**0,53178**	m² SSGG / UA

Aprovechamiento Medio (Am)		**0,36350 UA/m²s**
Aprovechamiento del área (A_{ST-2})	Am x S_{ST-2} =	34.460 UA
Aprovechamiento subjetivo	90% A_{ST-2} =	31.014 UA
Cesión al Ayuntamiento	10% A_{ST-2} =	3.446 UA

2.5 INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN PREVISTAS

Las principales infraestructuras que forman parte de la ordenación estructural se concretan en las conexiones a efectuar de las diferentes redes previstas en la actuación con la red general municipal existente.

- La conexión de la **red de saneamiento** se adecuará a lo indicado por el informe correspondiente de la empresa suministradora. Se prevé enlace en el pozo nº 7 del colector BS situado en la intersección de las avenidas Concepción y Rosario pertenecientes al núcleo urbano de La Algaba.
- La acometida de la **red de abastecimiento** se prevé en la tubería de fibrocemento de 500 mm de diámetro, cuyo trazado discurre en paralelo a la Carretera A-8079. La localización precisa de los puntos de enlace se adecuará a lo indicado por el informe correspondiente de la empresa suministradora.
- La conexión de la **red de electricidad** se llevará a cabo con la línea de media tensión más próxima al sector, adecuándose a las indicaciones que haga la compañía suministradora. La localización exacta de los puntos de acometida con dicha línea se adecuará a lo indicado por el informe correspondiente de la empresa suministradora.
- La **red de telecomunicaciones** prevista en la ordenación enlaza con la línea de telefonía que cruza el ámbito en paralelo a la Carretera A-8079. Los puntos de conexión se supeditan a lo indicado por el informe correspondiente de la empres suministradora.

3 FICHA URBANÍSTICA del sector ST-2 del PGOU de La Algaba

FICHA URBANÍSTICA — PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR ST-2

IDENTIFICACIÓN

SECTOR: ST-2 — **ÁREA DE REPARTO:** AR- ST2 — **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

ORDENACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN

DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DENOMINACIÓN	ST-2	USO GLOBAL:	TERCIARIO
ÁREA DE REPARTO	AR - ST2	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS:	
SUPERFICIE: SECTOR --	94.800 m²s	DENSIDAD DE VIVIENDAS:	
SSGG ADSCRITOS --	0 m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	29.500 m²t
TOTAL --	94.800 m²s	EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,31118 m²t/m²s

APROVEMACIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO:	**0,36350 UA/m²**	APROVECHAMIENTO OBJETIVO :	34.460 UA
APROVECHAMIENTO SECTOR:	34.460 UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO :	31.014 UA
EXCESO DE APROVECHAMIENTO (SSGG adsc):	0 UA	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	3.446 UA

DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS PERMITIDOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

	Edificabilidad	Coef. POND.	Aprovechamiento
Uso TERCIARIO GENÉRICO	9.500,00 m²t	1,08	10.260,00 UA
Uso GRAN SUPERFICIE MINORISTA	20.000,00 m²t	1,21	24.200,00 UA
	29.500,00 m²t		34.460,00 UA

	SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES		
SSGG INCLUIDOS:	-- Viario general (SGV):	3.766 m²s	Sistema de Espacios Libres:	7.647 m²s	
	-- Equipamiento (SGD):	14.559 m²s	SIPs:	3.059 m²s	
SSGG EXTERIOES ADSCRITOS (SGCO):		0 m²s			
TOTAL SSGG EN ST-2	18.325 m²s	(1.933 m²s/Ha)	TOTAL SSLL EN ST-2	10.706 m²s	(1.129 m²s/Ha)

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- EL PLAN PARCIAL QUE ORDENE EL PRESENTE SECTOR PODRÁ MODIFICAR LAS EDIFICABILIDADES DESTINADAS A LOS USOS PORMENORIZADOS PREVISTOS, NO OBSTANTE ESTAS VARIACIONES ESTARÁN LIMITADAS AL ±10% DE LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA AL SECTOR, Y SIN AUMENTO DEL APROVECHAMIENTO DEL MISMO.
- LA LOCALIZACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO ES VINCULANTE, NO OBSTANTE EL PLAN PARCIAL PODRÁ AJUSTAR SU DELIMITACIÓN

GESTIÓN

INICIATIVA:	PRIVADA	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN:	CUATRO AÑOS

4 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

4.1 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

4.1.1. RESUMEN GENERAL DE COSTES

Como síntesis de lo expuesto en los apartados anteriores resultan los siguientes costes de desarrollo del sector:

COSTES TOTALES

Costes de urbanización	5.161.593,47 €
Costes del suelo	720.480,00 €
Gestión	170.640,00 €
	6.052.713,47 €

4.1.2. ANÁLISIS DEL VALOR FINAL

Se evalúan las previsiones de valor de mercado y/o ingresos por la venta del suelo urbanizado resultante, y se compara con los costes, para obtener la comprobación de si el balance de la actuación urbanizadora se encuentra dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

Aplicando repercusiones previsibles para el mercado de la zona, referidos al 90% del aprovechamiento edificatorio:

TOTAL INGRESOS

Superficie suelo bruto		94.800 m^2s
Coeficiente de edificabilidad		0,31118 m^2t/m^2s
Edificabilidad de uso productivo		29.500 m^2t
Edif. de uso productivo privada ...	0,90 x 29.500 m^2t x 254,88 €/m^2t	**6.766.933,66 €**

4.1.3. BALANCE DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora, que representa el 11,8 % de la inversión a realizar, dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

4.2 PLAN DE ETAPAS: PROGRAMACIÓN Y PLAZOS

El artículo 12 de la LOUA regula, entre otros aspectos relativos a los Planes de Sectorización, el contenido sustantivo que éstos deben tener. En concreto, el apartado 4.d) dice textualmente:*"d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de esta Ley."*

a) El Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada del área se presentará a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

b) El Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación) se presentarán a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

c) Ejecución de obras de urbanización: Serán ejecutadas en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

d) Plazos de Edificación: Se establece un plazo para solicitar la licencia de edificación de cuatro años a partir del momento en que las parcelas tengan la condición jurídica de solar.

El desarrollo del ámbito será gestionado de forma privada, a través del sistema de actuación de compensación. Quedará adscrito en la programación del Plan General al primer cuatrienio. El desarrollo deberá efectuarse en una única etapa, no siendo divisible en su desarrollo, así como en la ejecución de la urbanización.

Firmado:

RAFAEL JESÚS CORTÉS CORRALES
Arquitecto