

**EQUIPO REDACTOR:****- DIRECTOR DEL EQUIPO TÉCNICO:**

**José Manuel Ojeda García. Arquitecto Urbanista.** Redactor de Planeamiento Urbanístico General y de Desarrollo. Master en Planificación territorial, Urbanismo y Mercado Inmobiliario. Master en Arquitectura y Patrimonio Histórico. Experto en Evaluación de Impactos Ambientales en el Planeamiento Urbanístico. Profesor en varios Master y cursos de urbanismo y ordenación del territorio. Fundador y primer presidente de la Agrupación de Técnicos Urbanistas de Andalucía (ATUA). Miembro de la Asociación Española de Técnicos Urbanistas (AETU) y de la Asociación Internacional de Urbanistas (AIU-ISOCARP). Presidente de la Asociación Española de Profesionales de Urbanismo, Ordenación Territorial y Sostenibilidad (AEPUOS).

**- EQUIPO TÉCNICO COLABORADOR PARA LA REDACCIÓN DEL PGOU:**

. **Fernando J. Gonzalez Beviá.** Arquitecto urbanista. Redactor de Planeamiento Urbanístico. Master en Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Universidad de Sevilla. Experto en Evaluación de Impactos Ambientales en el Planeamiento Urbanístico. Miembro de la Asociación Española de Técnicos Urbanistas (AETU) y de AEPUOS.

. **Ignacio Meana Astolfi.** Abogado Urbanista. Corredor de Planeamiento Urbanístico y Proyectos de Gestión Urbanística. Miembro de la Asociación Española de Técnicos Urbanistas (AETU) y de AEPUOS.

. **José Manuel Borrás Alvarez.** Economista Urbanista. Corredor de Planeamiento urbanístico. Profesor titular de la Universidad de Sevilla. Miembro de la Asociación Española de Técnicos Urbanistas (AETU) y de AEPUOS.

. **José Luís Alegría Fernandez.** Geógrafo Urbanista. Corredor de Planeamiento urbanístico. Experto en Evaluación de Impactos ambientales en el planeamiento urbanístico. Miembro de la Asociación Española de Técnicos Urbanistas (AETU) y de AEPUOS.

**- EQUIPOS DE ADMINISTRATIVOS Y DELINEANTES DEL ESTUDIO PROFESIONAL DE JOSÉ MANUEL OJEDA GARCÍA Y FERNANDO J. GONZALEZ BEVIÁ.****INDICE****Página**

<b>- Introducción.</b>	1
<b>I. MEMORIA.</b>	5
<b>1. Introducción. Criterios y Objetivos generales.</b>	5
<b>2. Información. Análisis y diagnóstico.</b>	10
. Las condiciones geográficas y socioeconómicas del territorio.	12
. Las condiciones derivadas de los antecedentes de planeamiento y de las diversas legislaciones sectoriales con incidencia en el territorio.	53
. La estructura urbana y la edificación.	79
. Valoración y diagnóstico de la problemática urbana.	89
<b>3. Descripción y justificación de la ordenación propuesta.</b>	101
. Modelo territorial propuesto y justificación respecto a los planes territoriales vigentes, a la ocupación y utilización del suelo del municipio y a la legislación urbanística, y justificación frente a otras alternativas.	101
. Descripción y justificación de la suficiencia de los Sistemas Generales propuestos (comunicaciones, sistema viapecuario y red de transporte público; de espacios libres; de equipamientos; de servicios públicos e infraestructuras urbanas básicas que forman la malla básica sobre la que se apoyará el desarrollo urbanístico propuesto.	106
. Descripción y justificación de la clasificación de Suelo Urbano y actuaciones previstas, ámbitos, espacios y elementos de Especial Protección, áreas de Reforma Interior y sectores de Suelo Urbano No Consolidado, y programas de reurbanización del espacio público o de rehabilitación de la edificación. Estrategias sobre los distintos usos característicos y pormenorizados, el equipamiento y la vivienda, el sistema de transportes, el tráfico y los aparcamientos, y sistemas de ordenación desarrollados, los sistemas de actuación propuestos y la programación establecida.	109
. Descripción y justificación de los ámbitos propuestos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y de las distintas zonas propuestas para el Suelo No Urbanizable Natural o Rural.	113
. Descripción de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.	115
. Justificación de la integración de los nuevos desarrollos con la ciudad consolidada (correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente). Justificación, coherencia (estructura urbana e integración de la nueva edificación con las preexistencias territoriales) y evaluación de los sectores y ámbitos propuestos como Suelo Urbanizable, Sectorizado y No Sectorizado, en función de la dinámica urbana, el crecimiento urbano previsible y de la estructura general y orgánica del municipio.	117
. Definición y justificación de las Áreas de Reparto que se propongan en el Suelo Urbano No Consolidado y en Urbanizable Sectorizado y, en su caso Ordenado, del cálculo de los Aprovechamientos Medios, y justificación de los distintos coeficientes de ponderación a aplicar a los diferentes usos y tipologías.	123
. Justificación de las determinaciones propuestas para garantizar el suelo suficiente para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.	126
. Justificación de la idoneidad ambiental de las determinaciones (identificación y valoración de los impactos previsible de las mismas, y señalamiento de las medidas tendentes a controlar, reducir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente).	127
. Justificación de la ordenación en zonas con riesgos naturales o artificiales, expresando las medidas adoptadas en caso de propuestas de actuación.	131
. Justificación de estándares del art. 17 de la LOUA y, de las exenciones para sectores del urbano no consolidado y urbanizable conforme al apartado 2 del mismo.	131
. Justificación de las innovaciones propuestas en los terrenos con usos públicos existentes.	133
. Establecimiento de indicadores con arreglo a los cuales deba procederse a la evaluación continua del desarrollo y ejecución del Plan, así como de las circunstancias de su Revisión.	133
. Tablas-Resumen que expresen las dimensiones y las superficies incluidas en cada clase y categoría de suelo, sectores y unidades de ejecución, Sistemas Generales, Áreas de Reparto, etc.	135

. La programación y la evaluación de los recursos (relación de las acciones fundamentales para el desarrollo y ejecución del Plan General, definiendo tipo de acción, prioridad, valoración y asignación de su financiación a los distintos agentes y organismos, con especial incidencia en la ejecución de las obras de urbanización de la estructura general del territorio, y a la implantación de los servicios.	137
<b>4. Memoria de los procesos de Participación Pública. Marco Participativo.</b>	140
. Acuerdo de formulación.	140
. Medidas para el fomento de la coordinación administrativa y la participación ciudadana en el proceso de elaboración del Plan.	140
. Acciones participativas en la consecución del nuevo Modelo o de su resultado en la exposición pública en la fase de Avance.	141
. El proceso de concertación con agentes institucionales, sociales y económicos.	142
. Los convenios de planeamiento aprobados.	142
. Las medidas de difusión para la participación ciudadana en los trámites de información pública.	142
. Conclusiones de la participación y proyección de la misma a la gestión y ejecución del Plan.	142
<b>Anexo. Legislación de aplicación.</b>	143
<b>Anexo. Informe de alegaciones e informes sectoriales.</b>	145

<b>II. PLANOS.</b>	
<b>. INFORMACIÓN</b>	
<b>. ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL / COMPLETA).</b>	

<b>III. NORMAS URBANÍSTICAS.</b>	
. Título I. Disposiciones generales.	1
. Título II. Régimen urbanístico del suelo.	6
. Título III. Desarrollo y ejecución del Plan General.	13
. Título IV. Intervención municipal en el uso del suelo y la edificación.	18
. Título V. Condiciones de uso.	27
. Título VI. Condiciones generales de edificación y urbanización.	36
. Título VII. Normativa específica en suelo urbano consolidado.	47
. Título VIII. Normativa específica en suelo urbano no consolidado.	66
. Título IX. Normativa específica en suelo urbanizable.	69
. Título X. Normativa específica en suelo no urbanizable.	73
. Anexo 0. Normativa de protección de yacimientos arqueológicos	92
. Anexo 1. Régimen de vigencia del planeamiento aprobado con anterioridad.	94
. Anexo 2. Fichas de Planeamiento y gestión en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.	97

<b>IV. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.</b>	
0. Introducción.	1
1. Programa de actuación.	2

<b>V. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.</b>	
0. Introducción	1
1. Condiciones económicas de los PGOU	2
2. Evolución de los presupuestos municipales	3
3. Valoración económica: Metodología	5
4. Valoración económica: Formas de valoración y asignación	6
5. Módulos de valoraciones	7

6. Valoración general	8
7. Viabilidad económico-financiera del Programa de Actuación	14

<b>VI. CATÁLOGO (BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS).</b>	
1. Justificación general. Legislación sectorial aplicable.	1
2. Evolución histórica del núcleo.	5
3. Estructura urbana actual.	6
4. Normativa de protección según tipologías arquitectónicas.	7
Anexo. Normativa de protección de yacimientos arqueológicos	11
Anexo I. Fichas del catálogo.	13
Anexo II. Fichas de yacimientos arqueológicos.	27

<b>VII. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL)</b>	
0. Introducción	2
1. Descripción de las determinaciones estructurales	8
2. Acciones del proyecto sobre el medio	13
3. Determinaciones Estructurales	20
4. Estudio del Medio Ambiente Preoperacional	27
5. Usos del Suelo	65
6. Descripción de las Unidades Ambientales Homogéneas	71
7. Incidencia en el Planeamiento de la Normativa Ambiental	83
8. Identificación de Impactos y Áreas sensibles	88
9. Valoración de Impactos	104
10. Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras	108
11. Programa de Vigilancia Ambiental	122
12. Bibliografía	134
13. Anexo Cartográfico	135
<b>SÍNTESIS</b>	
<b>ANEXO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL</b>	