TOMO II. **MEMORIA DE ORDENACIÓN**

CAPÍTULO 1. EL NUEVO MODELO URBANÍSTICO
CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU
CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CAPÍTULO 4. GESTIÓN DEL PGOU. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO
CAPÍTULO 5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN GENERAL

ANEXO I. **ÍNDICE DE PLANOS**
ANEXO II. **HOJA DE FIRMAS**

Memoria de Ordenación
Diciembre 2016

TOMO I……3
MEMORIA DE ORDENACIÓN

ANEXO I……125
ÍNDICE DE PLANOS

ANEXO II……127
HOJA DE FIRMAS

CAPÍTULO 1 6
EL NUEVO MODELO URBANÍSTICO

CAPÍTULO 2 31
DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU

CAPÍTULO 3 71
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO 4 78
GESTIÓN DEL PGOU. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

CAPÍTULO 5 95
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

TOMO I
MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. EL NUEVO MODELO URBANISTICO

1.1. INTRODUCCIÓN.

1.2. PRINCIPIOS GENERALES DE SOSTENIBILIDAD.

1.3. EL ÁMBITO COMARCAL Y METROPOLITANO.

1.3.1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.
1.3.2. EL SISTEMA TERRITORIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES.
1.3.3. EL SISTEMA DOTACIONAL Y AMBIENTAL A ESCALA TERRITORIAL.
1.3.4. INCIDENCIA DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.

1.4. EL ÁMBITO MUNICIPAL.

1.4.1. CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO-NATURAL.
1.4.2. LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS.
1.4.2.1. Las Infraestructuras de Comunicación.
1.4.2.2. Las Infraestructuras Hidráulicas.
1.4.2.3. Otras Infraestructuras.
1.4.3. DETERMINACIONES EN EL ÁMBITO RURAL. EL SUELO NO URBANIZABLE.
1.4.3.1. Clasificación y Categorización de los Suelos No Urbanizables.
1.4.3.2. Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

1.5. EL ÁMBITO URBANO.

1.5.1. INTRODUCCIÓN.
1.5.2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GLOBALES SOBRE EL MODELO URBANO.
1.5.3. LA ESTRUCTURA VIARIA, MOVILIDAD Y TRANSPORTE.
1.5.4. SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.
1.5.5. OCUPACIÓN, TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES.
1.5.6. CUALIFICACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE.
1.5.7. DIMENSIONAMIENTO DE CRECIMIENTOS, CAPACIDAD RESIDENCIAL Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
1.5.8. USOS GLOBALES.
1.5.9. DOTACIONES. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.1.1. SUELO URBANO
2.1.1.1. Clasificación y categorías de suelo urbano.
2.1.1.2. El Suelo Urbano Consolidado.
2.1.1.3. El Suelo Urbano No Consolidado.
2.1.1.4. Zonas de Ordenanzas en Suelo Urbano.
2.1.1.5. Zonas Homogéneas-Ordenanzas en Suelo Urbano Consolidado.
2.1.1.6. Justificación de la LOUA para Suelo Urbano No Consolidado.
2.1.1.7. Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado.
2.1.1.8. Coeficientes de Uso y Tipología.
2.1.1.9. Actuaciones Asistemáticas en Suelo Urbano.
2.1.1.10. Plan Especial De Mejora Urbana de Las Chozas.
2.1.2. SUELO URBANIZABLE
2.1.2.1. Criterios en suelo urbanizable.
2.1.2.2. Categorías del suelo urbanizable.
2.1.2.3. Justificación de estándares del art. 17 de la LOUA.
2.1.2.4. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Ordenado.
2.1.2.5. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado.
2.1.2.6. Coeficientes de uso y tipología.
2.1.3. SUELO NO URBANIZABLE
2.1.3.1. Principios orientadores.
2.1.3.2. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.
2.1.3.2.1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
2.1.3.2.2. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística
2.1.3.2.3. Suelo no urbanizable de carácter rural o natural.
2.1.3.3. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
2.1.3.4. Plan Especial de Mejora Urbana de Las Chozas.
2.1.4. POLÍTICA DE VIVIENDA E INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO. VIVIENDA PROTEGIDA

2.2. ESTRUCTURA GENERAL URBANA

2.2.1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE
2.2.1.1. El Sistema De Comunicaciones de Interés Supramunicipal.
2.2.1.2. El Sistema De Comunicaciones Interurbano.
2.2.1.3. El Sistema General Viario a Nivel Urbano.
2.2.1.4. El Sistema Viapecuario.
2.2.2. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.
2.2.2.1. Red de abastecimiento de agua.
2.2.2.2. Red de saneamiento. Aguas pluviales y residuales.
2.2.2.3. Red de energía eléctrica y telecomunicaciones.

2.2.2.4. Red de telefonía y comunicaciones
2.2.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.
2.2.3.1. Generalidades.
2.2.3.2. Descripción y categorización del sistema.
2.2.3.3. Suficiencia del Sistema General de espacios libres.
2.2.4. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.
2.2.4.1. Equipamientos y Servicios Públicos existentes.
2.2.4.2. Equipamientos y Servicios Públicos propuestos.

3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

3.1. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO.

3.2. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS A PROTEGER.

3.2.1. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.
3.2.2. ARQUITECTURA DE NOTABLE INTERÉS ARQUITECTÓNICO. PROTECCIÓN INTEGRAL A.
3.2.3. ARQUITECTURA DE NOTABLE INTERÉS ARQUITECTÓNICO. PROTECCIÓN TOTAL B.
3.2.4. OTROS EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO. PROTECCIÓN PARCUAL C.
3.2.5. PROTECCIÓN AMBIENTAL D.
3.2.6. CORTIJOS Y HACIENDAS.

3.3. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN ELEMENTOS PROTEGIDOS.

4. GESTIÓN DEL PGOU. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

4.1. GESTIÓN DEL PGOU.

4.1.1. EL MARCO JURÍDICO DEL PGOU DE ALCALÁ DEL RÍO
4.1.2. OBJETO Y FINES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
4.1.3. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.
4.1.4. LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PGOU.
4.1.5. LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.
4.1.6. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

4.2. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

4.2.1. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.
4.2.1.1. Delimitación de Áreas de Reparto:
4.2.1.2. Aprovechamiento Medio.
4.2.2. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.
4.2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.
4.2.3.1. Areas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado.
4.2.3.2. Aprovechamieento medio a nivel municipal.
4.2.3.3. Aprovechamiento medio de cada Area de Reparto.
4.2.4. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.
4.2.4.1. Areas de Reparto en Suelo Urbanizable Ordenado.
4.2.4.2. Aprovechemiento medio a nivel municipal.
4.2.4.3. Aprovechamiento medio de cada Area de Reparto.
4.2.4.4. Areas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado.
4.2.4.5. Aprovechemiento medio a nivel municipal
4.2.4.6. Aprovechamiento medio de cada Area de Reparto.
4.2.5. CUMPLIMIENTO DEL ART. 60.c) DE LA LOUA.
4.2.6. GESTIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.
4.2.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES EXCEDENTARIOS.
4.2.8. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES DEFICITARIOS.

4.3. LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

4.3.1. LA GESTIÓN EN EL SENO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.
4.3.2. GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

4.4. EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

4.5. LA CLASIFICACIÓN Y EL RÉGIMEN DEL SUELO.

4.5.1. EL SUELO URBANO.
4.5.2. EL SUELO URBANIZABLE.
4.5.3. EL SUELO NO URBANIZABLE.

5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

5.1. INTRODUCCIÓN.
5.2. CAPACIDAD ECONÓMICA DEL AYUNTAMIENTO.

5.2.1. AHORRO MUNICIPAL.
5.2.2. ESTADO DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO (2004-2009)
5.2.3. CARGA FINANCIERA MUNICIPAL.
5.2.4. INVERSIONES MUNICIPALES.
5.2.5. GASTOS E INGRESOS POR HABITANTE.
5.2.6. INVERSIONES MUNICIPALES POR HABITANTE.

5.3. VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LAS ACTUACIONES.
5.4. VIABILIDAD FINANCIERA.

CAPÍTULO 1
EL NUEVO MODELO URBANÍSTICO

1.1. INTRODUCCIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá del Río establece la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución de acuerdo a las características y a los procesos de ocupación y utilización de los suelos actuales y previsibles a medio plazo.

El contenido del Plan General se desarrolla con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio en el sistema de ciudades que define el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**, que lo incluye dentro del Sector F, de La Vega, junto con La Rinconada, La Algaba y Brenes, y establece para este sector la importancia de los recursos agrícolas productivos. El Plan establece la idoneidad de este sector para acoger áreas de oportunidad con actividades de interés metropolitano, todo ello apoyado en importantes infraestructuras de transporte colectivo que conectan al sector con la Ciudad Central y el resto del área. Igualmente, los criterios del Plan tienden a la protección de los activos territoriales del sector, no solo por el valor agrológico de los terrenos, sino también por la funcionalidad del sistema hidrológico y de protección de riesgos, incluidos los de inundabilidad.

El **Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla**, aprobado definitivamente 9 de junio de 2009, además, incluye a Alcalá del Río dentro de su ámbito de actuación. Este plan, que pretende la ordenación de los 46 municipios que conforman la Aglomeración Urbana de Sevilla, bajo la escala metropolitana, establece las Normas, Determinaciones y Recomendaciones necesarias para la localización de usos y áreas de oportunidad, protección del territorio, la movilidad, las infraestructuras y la energía.

El presente Documento de Planeamiento General se hace eco de los objetivos del POTAUS e incorpora todas aquellas normas y determinaciones que deben recogerse en el mismo, siendo en cualquier caso éstas de obligado cumplimiento.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de **Ordenación Urbanística de Andalucía**, en su artículo 3 define los fines específicos de la actividad urbanística que afectan a este municipio:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

- La ordenación urbanística establecida en el Plan General en el marco de ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso:
  - La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación.
  - La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional, entendiendo por éste el que deba servir de soporte a los servicios públicos y usos colectivos; es decir, las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos, cualquiera que sea su uso.
  - El cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes.
  - La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, de la programación de las actividades de urbanización y edificación.
  - La formalización de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública.
  - La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.
  - La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica y asegurar la protección y mejora del paisaje.

Así mismo el artículo 9 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, nos define claramente cual debe ser el objeto de los Planes Generales de Ordenación Urbanística:

- Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:
  - Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.
  - La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.
  - La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
  - La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia y otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).
  - La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
  - La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del

territorio; aquellos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

- Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
- Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.
- Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.
- Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.
- Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de trasportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.
- Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

Por tanto, los fines y objetivos del Plan General quedan nítidamente definidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

El modelo urbano-territorial propuesto supone un cambio sustancial en relación al que se ha desarrollado en el marco de Plan General anterior motivado por las expectativas de crecimiento generadas en la aglomeración urbana de Sevilla y, concretamente, en su segunda corona de influencia. Por tanto, se trata de establecer una nueva ordenación ajustada a una realidad diferente:

- Una nueva realidad física derivada de la ejecución del planeamiento anterior que, en el ámbito urbano y en los últimos años, ha tenido un moderado grado de cumplimiento.
- Una nueva realidad operativa basada en la evolución de las formas de uso del territorio que, como soporte de sus actividades, tiene la población.
- Un nuevo marco jurídico por la aprobación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y del Plan de ámbito subregional de la Aglomeración Urbana de Sevilla, así como de numerosas leyes y reglamentos sectoriales, en especial los que inciden sobre el medio ambiente.

Para explicar el modelo urbano-territorial vamos a exponer los principios generales de sostenibilidad adoptados y a utilizar el método de aproximación desde la escala territorial hasta la urbana, describiendo las propuestas estructurantes en cada ámbito.

1.2. PRINCIPIOS GENERALES DE SOSTENIBILIDAD.

El Plan General plantea un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad y del territorio. El modelo urbano-territorial propuesto responde a la premisa de que un Plan General es un poderoso instrumento para introducir en los ámbitos sociales, culturales y económicos, elementos que permitan mantener unas determinadas condiciones de bienestar a lo largo del tiempo.

La planificación urbana debe considerar los criterios de economía energética y el adecuado aprovechamiento de los recursos naturales locales para equilibrar el diseño urbano con las variables climáticas, topográficas y territoriales de cada municipio y así conseguir una optimación en todas las áreas urbanas. El fenómeno urbano y su planificación es complejo y está sometido a diversas influencias y decisiones desde muchos puntos de vista, sociales, económicos, políticos, administrativos, jurídicos, etc. Los criterios medioambientales se suman como un vector más en la componente de fuerzas resultante final.

Veamos ahora los principios generales de sostenibilidad que han regido la elaboración de este documento:

1. De las decisiones que más inciden en la sostenibilidad del sistema, una esencial es la adecuada localización de los usos en la ciudad y en el territorio. Esta localización será respetuosa con los valores naturales, ambientales y productivos y coherentes con la distribución actual.

2. La adecuada valoración de los usos y aprovechamientos actuales evitará procesos de transformación que destruyan el capital natural existente preservando la diversidad biológica y la capacidad productiva del territorio.

3. La identificación de patologías mediante el diagnóstico urbano-territorial permite programar actuaciones regenerativas que recuperen suelos degradados o con usos inadecuados para destinarlos a su uso original o a otros más compatibles con los criterios de sostenibilidad actuales.

4. Los usos urbanísticos deben incrementar su eficiencia en el consumo de recursos, materiales y energéticos, tendiendo a una mayor utilización de las fuentes renovables.

5. Los crecimientos urbanísticos deben localizarse y dimensionarse desde el enfoque de considerar el suelo como un recurso limitado que va a consumir materiales y energía y que en función del modelo propuesto por el Plan se consumirá más o menos siendo por tanto más o menos sostenible.

6. En la gestión y ejecución del Plan se deberán realizar, desde la administración pública, acciones didácticas que impliquen a la ciudadanía en la valoración y conservación de los recursos existentes en el municipio. Se debe promover la educación ambiental y la investigación.

1.3. EL ÁMBITO COMARCAL Y METROPOLITANO.

Alcalá del Río tiene un término municipal de 82,2 Km2 con una población de 11.745 hab. (Censo 2015) y una densidad de 142,88 hab/Km².

Como ya se ha expuesto, tanto el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de ámbito regional, como el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración de Sevilla, de orden subregional, afectan directamente a las condiciones de partida en la elaboración del nuevo Modelo de Ciudad.

En cuanto al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, dentro del Modelo Territorial de Andalucía establece una clasificación de las ciudades de la comunidad autónoma a tres niveles. En cuanto a nuestro municipio, tenemos:

- Tipos de Redes: sistema polinuclear de centros regionales, dentro de la red de influencia de la Aglomeración urbana de Sevilla.
- Jerarquía del sistema de ciudades: es una ciudad media tipo 2.
- Dominio territorial al que pertenece: Valle del Guadalquivir.

Asumiremos desde este documento, las determinaciones impuestas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para este municipio.

Alcalá del Río aparece en el artículo 2 del Decreto 267/2009, de 9 de junio por el que se aprueba el documento del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), incluido en el ámbito territorial del Plan. Por tanto, deberá asumir las directrices y normas de aplicación impuestas por este documento, que lo incluye dentro del Sector F, de La Vega, junto con La Rinconada, La Algaba y Brenes.

El nuevo Plan General recoge entre sus determinaciones de suelo urbanizable el Área de Oportunidad Residencial R3 propuesta por este Plan Subregional, de 25 Has y una capacidad aproximada de 1.000 viviendas, el 60% de ellas de protección oficial.

Los criterios de actuación son incorporados y definidos en el Plan General, y tal y como establece el artículo 54 del POTAUS.

Igualmente se establecen medidas para evitar los nuevos asentamientos, se identifican los ámbitos que contienen urbanizaciones y edificaciones irregulares, se recoge la red de espacios libres y determinaciones respecto a la movilidad, infraestructuras y asentamientos, etc. según lo dispuesto en el POTAUS.

Queda patente, pues, la importancia de la localización geográfica de Alcalá del Río dentro del territorio, por un lado su integración dentro de la Vega baja del Guadalquivir, y de otro lado, la cada vez más patente relación con la Aglomeración Urbana de Sevilla, y en especial con la capital:

- La integración de Alcalá del Río en la comarca de la Vega del Guadalquivir en su vértice Sur tiene una gran importancia para el municipio y es una realidad reconocida y operativa en todos los niveles: institucional, económico, social, etc.
- Su localización al borde norte del área metropolitana de Sevilla reafirma la conexión norte sur con la capital y los municipios colindantes, estando una parte importante de su término municipal limitando con el de La Rinconada.

Potenciar esta estratégica localización es un objetivo estratégico del Plan General por entender que de la interrelación con el área metropolitana se derivan beneficios mutuos que inciden en el desarrollo socio-económico de la población. Las relaciones a esta escala no se deben extender únicamente a la gestión conjunta de determinados servicios públicos o a la posible utilización de espacios y dotaciones de escala metropolitana por uno u otro municipio sino a una concepción más global del territorio como parte de un ámbito donde se producen un conjunto de actividades desarrolladas sobre un soporte físico: habitar, trabajar, relacionarse, educarse, trasladarse, etc.

Las propuestas derivadas de este objetivo estratégico que se basan en una realidad espacial tienen por objeto elementos estructurales territoriales y urbanos que forman parte del modelo propuesto.

1.3.1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

Para la concreción del Modelo que se propone se han considerado su integración con los Planes Territoriales (POTA y POTAUS), con la ciudad existente y con los valores naturales y ambientales del territorio.

Tras analizar el anterior Plan general de Ordenación Municipal de 2001 y estudiar su grado de desarrollo y de las deficiencias de ese documento, considerando la nueva realidad normativa y legal que debe asumirse por este nuevo Plan, las directrices a seguir son las siguientes:

- Valoración de los Suelos No Urbanizables no protegidos por legislación específica o por planificación territorial, de sus aptitudes ambientales, naturales, agrícolas, etc, a escala comarcal, procediendo a la protección por planificación urbanística de aquellos que así se valore desde la coherencia metropolitana.
- Sistema de comunicaciones caracterizado por la ronda metropolitana SE-40 y el Viario de acceso Norte. Debido a esta nueva configuración de la red viaria, hay que descargar la carretera autonómica A-8006 que atraviesa el núcleo principal del tráfico que soporta, por lo que los nuevos crecimientos se recogerán por viario a modo de ronda urbana, conectando los distintos núcleos que se diseminan por el territorio de una forma más directa. Se mejoran los accesos por carretera a los distintos núcleos del territorio.
- Modelo compacto de ciudad con equilibrio de usos y densidades, apostando por la diversidad de actividades en la trama urbana y la importancia de los desplazamientos no motorizados, desde la coherencia e importancia de la escala metropolitana. Usos residenciales complementados con usos productivos, que se apoyan en la red viaria para una mejor localización dentro de la trama viaria comarcal.
- Área de Oportunidad Residencial propuesta por el POTAUS al oeste del núcleo principal, de 25 Ha. y 1.000 viviendas (60-70% viviendas protegidas).
- Ampliación y mejora de los equipamientos y dotaciones a nivel territorial, proponiéndose la recuperación de la margen derecha del río para su puesta en valor como Sistema de Espacios Libres a nivel metropolitano.

1.3.2. EL SISTEMA TERRITORIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES.

La red de comunicaciones tiene un efecto vertebrador del territorio y su mejora es un objetivo esencial para potenciar las relaciones de Alcalá del Río con la aglomeración urbana de Sevilla, con la Vega del Guadalquivir y con la Sierra Norte. La mejora de la accesibilidad y de la movilidad es un objetivo de gran importancia de cuyo cumplimiento dependerán, en gran medida, otras acciones que persiguen el desarrollo socio económico de la población.

La vinculación de Alcalá del Río con Sevilla capital y toda su área metropolitana dependerá en gran medida de la ejecución de dos de sus elementos estructurantes: la ronda SE-40, que incrementará las relaciones del término municipal con el resto de municipios metropolitanos, y el Viario de Acceso Norte, que conectará de una manera más directa el municipio alcalareño con la capital. Dicho viario se completará en su última fase, una vez superada La Rinconada, a través de su bifurcación en dos tramos, uno continuará hasta el núcleo principal de Alcalá del Río, y el segundo brazo enlazara con la Carretera Autonómica A-8004 en dirección a Brenes.

La privilegiada localización del núcleo urbano principal, al sur del término municipal, propiciará su comunicación inmediata con dichas infraestructuras convirtiéndose éstas en auténticas puertas de entrada hacia el panorama metropolitano de Sevilla.

En cuanto a la vinculación de Alcalá del Río con el resto de municipios colindantes, destaca la que se produce a través de las Carreteras Autonómicas A-8002 con Burguillos y la A-8006 con Villaverde del Río. Ambos viarios, en buen estado y suficientemente dimensionados respecto al tráfico que soportan, constituyen dos de las salidas hacia el norte de la provincia de Sevilla. Este último, además, se convierte en el eje de enlace de dos de las tres pedanías existentes en el término con el municipio principal.

La propuesta de una ronda de circunvalación que recoja los nuevos crecimientos, descargando de tráfico la A-8006, contribuye al mejor funcionamiento de la trama viaria de la Aglomeración Urbana, facilitando los desplazamientos a través de los distintos puntos del territorio.

Por último y en relación a la movilidad interterritorial, aunque no es objeto de un plan general la gestión del transporte y, además, el actual reparto de competencias de las diferentes Administraciones respecto a la disposición de fondos públicos impiden que las propuestas que emanen del nuevo Plan General puedan ser desarrolladas en exclusiva por el Ayuntamiento. La participación del municipio de Alcalá del Río en el ente del Consorcio Metropolitano de Trasportes debe considerarse como la oportunidad de integrar las nuevas propuestas para el sistema de transporte público colectivo dentro de la organización, imagen común y financiación del Consorcio.

1.3.3. EL SISTEMA DOTACIONAL Y AMBIENTAL A ESCALA TERRITORIAL.

En un marco supramunicipal el Plan General propone la continuación al sistema de espacios libres y unidades paisajísticas con valor ambiental, a nivel comarcal y metropolitano utilizando como apoyo los sistemas lineales infraestructurales del Río Guadalquivir, el Arroyo Herrero, el Canal del Viar y la Carretera Autonómica A-460.

Los principales espacios con valor ambiental del término municipal estarán ubicados junto a estos tres elementos de alcance territorial que engarzan con espacios protegidos, corredores verdes y parques fluviales: el Parque Fluvial de Alcalá del Río con el Río Guadalquivir, como prolongación del sistema de espacios libres vinculados dicha cuenca fluvial (desde la capital Sevillana a través del Parque del Alamillo pasando por La Rinconada a través del Parque del Majuelo), el trazado de un carril bici a lo largo del Canal del Viar para potenciar la creación de una red de itinerarios de carácter cultural, turístico y recreativo, y la vía pecuaria Cañada Real de Huelva a Córdoba con la Carretera Autonómica A-460. Estos elementos se interrelacionarán en el término municipal a través del corredor verde del Arroyo Herrero.

1.3.4. INCIDENCIA DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA. AREA DE OPORTUNIDAD.

La localización de este municipio en la Vega Norte de Sevilla supone un lugar de expansión del área metropolitana ya que la nueva infraestructura viaria proyectada, en especial la SE-40 lo situa en un marco de importante desarrollo económico, de ahí la gran superficie de suelo productivo que se planifica desde el prosente PGOU y la necesidad de un importande desarrollo residencial que se complementa con la localización de un Area de Opottunidad de carácter Residencial establecida por el POTAUS.

Este Area de Oportunidad R3 “Residencial Alcalá del Río” comprende 25 Ha y está destinada mayoritariamente a vivienda protegida.

Los terrenos están situados al suroeste del núcleo urbano, en contacto con la ciudad consolidada y en la zona de crecimiento natural del mismo, apoyándose en la ronda oeste que delimita los nuevos crecimientos urbanísticos facilitando además su gestión como se detalla más adelante.

El Área de Oportunidad Residencial que nos marca el POTAUS como determinación vinculante, se ubica al suroeste del núcleo principal. Por lo que los crecimientos residenciales que se proponen se localizan en esta parte del municipio. Bajo los parámetros de compacidad y sostenibilidad ambiental, se proponen densidades y crecimientos acordes a las dinámicas poblacionales de la Aglomeración, y siempre bajo los parámetros establecidos por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Esta área aparece delimitada con precisión aunque desplazada hacia el norte con respecto a la elipse de la ficha del POTAUS como consecuencia de la necesidad de implantar en la entrada sur del núcleo y cercano al polígono industrial Sur, un sector para usos terciarios, fundamental para completar la oferta productiva que se apoya en las nuevas infraestructuras supramunicipales. Este sector solo es funcional en esta ubicación mientras que el ligero desplazamiento hacia el norte del Área de Oportunidad residencial no tiene ninguna consecuencia en cuanto a la operatividad de estos suelos dado el carácter residencial, y la conectividad y contacto con el con el núcleo urbano consolidado. Además el suelo residencial continúa hacia el norte con otros sectores de Suelo Urbanizable cerrando el anillo y apoyándose en la ronda oeste cumpliendo con la justifciación y criterios de actuación que se establece en la ficha del POTAUS.

A título justificativo indicar que el ajuste de dicha área de oportunidad a la localización estricta de la elipse establece el POTAUS, no es viable pues afecta a suelo urbano ya conslidado, a suelo con riesgo de inundación y parte quedaría al lado oeste de la ronda de circumbalación que como indica la propia ficha delimita los nuevos crecimientos, aparte de

ser necesario implantar en esta entrada de núcleo de Alcalá un sector de suelo terciario como se ha indicado anteriormente.

1.4. EL ÁMBITO MUNICIPAL.

El modelo urbano territorial propuesto para el municipio se implanta sobre un ámbito:

1. Con unas características físico-naturales específicas y modos específicos de aprovechamiento agropecuario.
2. Con unos sistemas infraestructurales que surcan el territorio.
3. Con unos asentamientos poblacionales constituidos por el núcleo urbano principal, las tres pedanías y por una urbanización localizada en la margen izquierda del Arroyo Herrero a medio camino entre Alcalá del Río y San Ignacio del Viar, ocupación del territorio difusa de unidades productivas y habitacionales que en algunos casos llegan a ocupar el propio cauce fluvial.

1.4.1. CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO-NATURAL.

El medio físico se caracteriza por un alto grado de antropización.

El paisaje actual del ámbito que nos ocupa es el resultado de un proceso histórico donde se distinguen fases organizativas iniciales muy lentas y donde posteriormente se ha entrado, como en toda la Vega del Guadalquivir y el Campo en un elevado dinamismo de los factores modeladores del paisaje. Es recientemente cuando la intervención humana sustituye con sus actuaciones antrópicas a estos factores naturales como instrumentos definitorios de la evolución del paisaje.

La apertura de canales de riego, las transformaciones de cultivos, los encauzamientos y la construcción del puente-presa en el núcleo urbano principal han contribuido a la desaparición progresiva de la red hidrográfica natural y de los elementos más característicos de la estructura del paisaje.

Los elementos constitutivos y definitorios de la calidad del paisaje de la Vega del Guadalquivir se centran en el agua, la vegetación, la fauna, la topografía y los elementos antrópicos.

El agua es la base del gran interés que presenta este ecosistema dentro de las zonas húmedas del litoral andaluz. En él, la presencia de fauna permite elevar la valoración del paisaje global a pesar de tratarse de un elemento móvil.

En las zonas transformadas para el uso agrícola es donde el elemento antrópico se hace predominante, al humanizarse el paisaje general, por la creación de monocultivos, la construcción de zonas urbanas (poblados), redes de caminos, edificaciones aisladas para estaciones de bombeo y compuertas, redes eléctricas, etc. Se han creado infraestructuras para la irrigación de los terrenos permitiendo el aprovechamiento agrícola, formándose un mosaico paisajístico que asemeja un verdadero tablero cuadriculado por los cultivos.

Las zonas agrícolas, pese a carecer en su conjunto de valor paisajístico, en parte debido a la pérdida de naturalidad, disponen de otro factor perceptivo que se debe tener en cuenta a la hora de valorar estos espacios, puesto que el aprovechamiento agrícola constituye un uso tradicional e histórico para la gran mayoría de los observadores cotidianos. Pese a todo, en algunos casos, el escaso cuidado en el diseño de instalaciones, la falta de restauración de los espacios más degradados y la alta concentración de residuos, no ha permitido su integración en el paisaje. Son los poblados de colonización los que han mantenido un diseño más acorde con el entorno, adaptando las construcciones a la estética tradicional del entorno.

Tan sólo en el extremo norte del término municipal y ocupando un porcentaje mínimo de la totalidad de Alcalá del Río aparecen las estribaciones de Sierra Morena. El terreno ha mantenido sus cualidades paisajísticas originarias, sin apenas sufrir transformación.

Se trata, pues, de un paisaje altamente transformado con una importancia relativa del elemento rural y práctica ausencia del elemento natural, en el que tanto el proceso de ocupación por usos urbanos, como el aprovechamiento agrícola de la Vega y el Campo, sin respetar generalmente las particularidades físicas del territorio, aún no han conseguido borrar los rasgos característicos del paisaje tradicional.

A partir del análisis de sus componentes y características intrínsecas, se han identificado, las siguientes unidades de paisaje:

-Frente y Piedemonte de Sierra Morena.

-El Campo.

-La Vega del Guadalquivir.

-Las Terrazas.

El sector agrícola/ganadero es el más importante del municipio para su desarrollo económico y social. Del total de la superficie de Alcalá del Río (8.242 Has) más de 6.292 Ha. están cultivadas, lo que supone una superficie agraria útil del 76,34 %. Cabe destacar que la gran mayoría de dicha superficie útil está destinada a los cultivos de regadío.

Hay tres zonas definidas agrícolamente en el término:

- Aquella localizada en el extremo norte del término municipal correspondiendo al terreno más abrupto. La mayor parte del suelo carece de explotación agrícola, prevaleciendo especies forestales como la encina y el eucalipto junto con variedades de matorrales. El único cultivo agrario que existe es el olivar.

- Los terrenos afectados por el Canal del Viar, que corresponde al sistema natural “El Campo”, donde predominan los cultivos herbáceos de regadío. Si bien en un principio el cultivo principal fue el algodón, considerándose durante años como monocultivo exclusivo, hoy en día, y debido a factores de índole económicos, este cultivo a dejado paso a otros como el maíz y la remolacha. En general, se puede considerar que la alternativa actual, salvo pequeñas superficies dedicadas a forrajes, soja, patatas, habas, espinacas y otros cultivos hortícolas, está formada por los cultivos bases siguientes: algodón, maíz, remolacha, girasol y trigo.

- El área afectada por las aguas del Río Guadalquivir donde se ubica preferentemente los cultivos arbóreos, principalmente plantaciones de frutales (melocotones y nectarinas) y agrios (naranjos). En menor proporción se localizan suelos dedicados a cultivos herbáceos y al olivar.

En Alcalá del Río, tanto el sistema de explotación como la estructura de la propiedad se caracterizan por la homogeneidad tanto de la morfología de la parcela como de su uso. En términos generales se distinguen tres grupos de parcelas clasificadas según su tamaño, forma y tipo de cultivo.

- Parcelas de tipo medio (en torno a las seis hectáreas) con una geometría estrecha y rectangular para aprovechar al máximo el sistema de regadíos y la red de caminos rurales. La explotación se produce a través de un régimen familiar con cultivos de regadío. Se ajusta claramente a la parcelación establecida para la Zona Regable del Viar.

- Parcelas de tamaño medio y geometría variable aunque mayormente regulares. También se distribuyen a lo largo del sistema de regadíos y en muchos casos van asociadas a asentamientos de producción agrícola como cortijos. Se ubican principalmente en Esquivel, El Viar y al otro lado del río, en los terrenos regados por el Canal del Bajo Guadalquivir.

- Parcelas mayores, en la franja Norte del término municipal, que coincide con los aledaños de Sierra Morena. La topografía y las características del suelo disminuyen la productividad de estos terrenos, que no se emplean para regadío. Se trata de una zona muy poco parcelada.

Además de varios centros de producción agrícola, para la comercialización de productos agrarios destaca la Cooperativa de Productores del Campo de Alcalá del Río, la cual, constituye un centro dedicado principalmente a actuar como intermediario entre los agricultores y los compradores.

Por último cabe señalar la localización en pleno corazón de la Vega del Guadalquivir del Centro de Investigación y Formación Agraria “Las Torres – Tomejil” que tiene como línea de trabajo el material vegetal, el riego y la protección fitosanitaria.

EL SISTEMA VIAPECUARIO Y LOS CAMINOS.

El término municipal está surcado por una red de vías pecuarias y caminos agrícolas que se vieron afectados con la colonización de la zona regable del Viar.

Tan sólo dos vías pecuarias cruzan el Término Municipal de Alcalá del Río: la Cañada Real de Huelva a Córdoba y la Vereda de Guillena a Castilblanco, ambas discurren por el extremo norte del término no interfiriendo en el proceso de crecimiento de los distintos núcleos.

Estos sistemas no solo cumplen una función de comunicación y accesibilidad a la base productiva ganadera del tejido rural, sino que son un patrimonio público caracterizador del medio natural con valores paisajísticos y potencialidades diversas.

1.4.2. LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS.

Alcalá del Río está marcado por un sistema de infraestructuras territoriales que caracterizan el término municipal y sobre las que, en algunos casos, el Nuevo Plan General va a proponer actuaciones que inciden sobre el modelo urbano-territorial.

La posición de las infraestructuras territoriales en relación al núcleo urbano principal tiene una influencia determinante en su modelo de crecimiento ya que se convierten en los elementos estructurantes del futuro desarrollo urbanístico.

Las Carreteras Autonómicas A-8006 y A-8002 son verdaderos ejes infraestructurales de crecimiento de Alcalá del Río, principalmente, y de Esquivel y El Viar en un menor grado. Estas pedanías se apoyan en la Carretera proveniente de La Algaba en dirección a Villaverde del Río.

Sin embargo, existen otros elementos estructurantes a una escala territorial como son el Río Guadalquivir y el Canal del Viar, los cuales, se convierten en potentes barreras para el crecimiento urbanístico y para la relación de la ciudad con el medio rural. Ambos cauces públicos suponen un obstáculo para la expansión de Alcalá del Río y San Ignacio del Viar respectivamente. La relación de los núcleos con ellos va ha caracterizar el modelo de crecimiento, en particular para los desarrollos residenciales.

Se debe mejorar esta relación optimizando y regulando los usos de forma que la Ciudad mire hacia el Río, y no crezca de espalda a éste, principio que consideramos como premisa para la ordenación y el emplazamiento de los más importantes espacios libres de uso público.

Los sistemas infraestructurales que más inciden en el modelo urbano-territorial son:

- Las infraestructuras de comunicación
- Las infraestructuras hidráulicas
- Otras infraestructuras

1.4.2.1. Las Infraestructuras de Comunicación.

Parte del sistema general de comunicaciones existente es de rango supramunicipal pues casi todas las carreteras tienen un trazado que se desarrolle íntegramente dentro del término municipal.

El grado de comunicación entre Alcalá del Río, Esquivel y El Viar es adecuado ya que se realiza a través de la Carretera Autonómica A-8006 cuyas dimensiones se ajustan al tráfico rodado que soporta. Se plantea un nuevo acceso a Esquivel (SGV-08). San Ignacio del Viar es el poblado cuya conexión con el núcleo principal no se hace a través de la A-8006.

El Plan General incluye una solución al conflicto originado por el paso de la Carretera Autonómica A-8006 por el municipio alcalareño que consiste en el trazado de un viario de circunvalación exterior que discurre de norte a sur por el extremo occidental del núcleo urbano principal. Dicha ronda adquiere la categoría de Sistema General de Viario denominado SGV-01.

Para el nuevo Polígono Industrial Sur de Alcalá del Río se establece como propuesta un nuevo acceso al Polígono Sur desde la Carretera Autonómica A-8006 a través de un nuevo viario de conexión, el SGV-07.

1.4.2.2. Las Infraestructuras Hidráulicas.

EL RÍO GUADALQUIVIR, EL CANAL DEL VIAR, LOS ARROYOS Y LOS CANALES DE RIEGO.

Tanto el Río Guadalquivir como el Canal del Viar son elementos infraestructurales que permiten que gran parte del suelo con aprovechamiento agrícola en el término municipal sea de regadío.

El término municipal en la mayor parte de su extensión, está atravesado por un completo sistema de riegos y desagües que ejercen un importante papel en la definición morfológica y funcional del territorio.

El Río Guadalquivir tiene una potencialidad articuladora del medio rural como elemento lineal que discurre de norte a sur bordeando el límite este y sur del término municipal.

La posición del Río Guadalquivir también supone una barrera infraestructural al desarrollo del núcleo urbano principal hacia el este. Lo mismo ocurre con el Canal del Viar que limita el posible desarrollo de San Ignacio del Viar hacia el norte, aunque no con la misma potencia que el primero.

Además, cuatro arroyos circulan de norte a sur por los terrenos del término municipal desembocando en el Río Guadalquivir: Arroyo Herrero, Arroyo Barbolí, Arroyo Gabino, Arroyo Mudapelo y Arroyo Siete Arroyos. Dichos cauces fluviales constituyen verdaderos obstáculos para la comunicación entre los distintos municipios de Alcalá del Río.

El sistema de desagües y encauzamientos tiene como elemento principal el Canal del Viar, que se clasifica y categoriza como los restantes cauces naturales como dominio público hidráulico, suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Por el borde de la Carretera Autonómica A-8002 y su continuación por la A-8000, transcurre la conducción general perteneciente a la empresa suministradora EMASESA que abastece a la población llegando hasta los Depósitos Municipales. Dichos depósitos son abastecidos mediante la impulsión existente el Depósito de Entronque situado al norte de la ciudad de Sevilla, siendo alimentado directamente de uno de los cinturones de abastecimiento de la ciudad.

SANEAMIENTO DE AGUAS

El núcleo de Alcalá conecta con la red de saneamiento de EMASESA que parte del núcleo colindante de la Rinconada y conecta con la Estación Depuradora de Aguas Residuales de San Jerónimo.

Con respecto las pedanías se plantean a priori dos alternativas: la primera seria conectar mediante colector cada una de ellas incluido el Polígono Industrial Sur con la red de

saneamiento de EMASESA que finalmente va a la Estación Depuradora de Aguas residuales de San Jerónimo, o bien la segunda seria instalar una Estación depuradora en cada núcleo, exceptuando el Polígono Industrial Sur que por su cercanía al colector general siempre es aconsejable la primera opción.

Evaluados los costes y repercusiones se opta por la instalación de depuradoras independientes y autónomas en cada una de las tres pedanías.

1.4.2.3. Otras infraestructuras.

ENERGÍA ELÉCTRICA

En el capítulo de Energía eléctrica, las líneas de Alta tensión de 220 KV, 132 KV y 66 KV surcan el territorio municipal de Norte a Sur produciendo un impacto inevitable sobre el medio físico.

Para el desarrollo de la población es imprescindible dotarla de nuevas líneas de transporte y transformación. El plan propone una nueva subestación eléctrica anexa a la Carretera Autonómica A-8006, en el Polígono Sur, dentro del nuevo sector industrial al oeste de Alcalá del Río y la ejecución de varias líneas de media tensión que parten de la nueva subestación hacia los distintos poblados y el Polígono Industrial Sur.

Otra determinación de importancia capital para el Plan General es la propuesta de inclusión del trazado de la línea de transporte de 220 Kv. que atraviesa los terrenos destinados a los nuevos desarrollos residenciales del núcleo urbano principal en un boulevar que se localicen en viario determinante para el desarrollo de cada uno de estos sectores tal y como se recogen en las fichas urbanísticas correspondientes a cada uno de ellos.

1.4.3. DETERMINACIONES EN EL ÁMBITO RURAL. EL SUELO NO URBANIZABLE.

Se ha desarrollado un análisis del medio físico-natural de Alcalá del Río que, dividido en unidades ambientales homogéneas, contiene las características geomorfológicas, hidrológicas, de la vegetación, fauna y aprovechamientos, del patrimonio histórico-cultural, del paisaje con los riesgos, impactos existentes, premisas de evolución sin actuación y capacidades de uso.

El análisis de las infraestructuras y los objetivos infraestructurales sobre el término municipal han inducido a propuestas del Plan General de las que hemos destacado en este capítulo las más relevantes que inciden en la ordenación.

Un elemento sustancial en la definición del modelo urbano-territorial es la clasificación de todo su término, salvo los sistemas generales de interés supramunicipal que constituyen la red territorial de carreteras, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Vamos a exponer de forma sintética las propuestas que el Plan General efectúa en el Suelo No Urbanizable empezando por su propia clasificación y categorización y continuando por los elementos con valor histórico, urbanístico arquitectónico, cultural o arqueológico que se catalogan y los sistemas generales existentes o propuestos. Las normas de uso y edificación y normas de protección se desarrollan en las Normas Urbanísticas.

El Plan General clasifica como No Urbanizable los suelos que deben ser excluidos del proceso urbanizador de acuerdo al Artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a la realidad y circunstancias en el municipio de Alcalá del Río.

En base a la clasificación como Suelo No Urbanizable y la categorización de los diferentes ámbitos, el Plan General en sus Normas Urbanísticas regula las condiciones de uso, edificación y parcelación, las condiciones de protección y establece las medidas que eviten la formación de núcleos de población identificando los complejos urbanos diseminados sobre los que impone la exigencia de planes especiales que guíen su transformación.

Las normas urbanísticas regulan las condiciones de los elementos y espacios de valor histórico, natural, arquitectónico o paisajístico y para ello incluye un Catálogo que contiene los diferentes cortijos y el área de interés arqueológico con las correspondientes medidas de protección y que complementa lo recogido en la Carta Arqueológica Municipal (2011).

1.4.3.1. Clasificación y categorización de los Suelos No Urbanizables.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

- Dominio público viapecuario.
  - Cañada Real de Córdoba a Huelva.
  - Vereda de Guillena a Castilblanco.

- Dominio público hidráulico y Zona Inundable (Periodo de Retorno de 500 años).
  - Río Guadalquivir.
  - Arroyo Barbolí.
  - Arroyo Herrero.
  - Arroyo Gabino.
  - Arroyo Mudapelo.
  - Arroyo Siete Arroyos.
  - Canal del Viar.

- Dominio público marítimo terrestre.
  - Río Guadalquivir: tramo sur hasta la presa.

- Por legislación ambiental.
  - Red Natura 2000. LIC ES 6150019 Bajo Guadalquivir.

- Por legislación patrimonial (Yacimientos arqueológicos).
- Cerro La Peña. Y01.
- Tierra del Huerto del Rey. Y02.
- Cerro del Caballero Y03.
- Cerro del Águila. Y04.
- Carretilleros. Y05.
- Alcalá del Río Sur-Angorilla I y II. Y06.
- Casa la Menor. Y07.
- Huerta de Santa Bárbara. Y08.
- Tierra de Tardón Sur. Y09.
- Tierra de Tardón Norte. Y10.
- Huerta de Santa Bárbara Norte. Y11.
- Cortijo de Casa de Huerto del Rey. Y12.
- Tierra de Casa de Huerto del Rey. Y13.
- Alcalá del Río Norte. Y14.
- Alcalá del Río Oeste-Peña Negra. Y15.
- Cañetas II. Y16.
- Camino de La Vega-Atalaya. Y17.
- Atalaya I-Cerro de la Atalaya. Y18.
- Atalaya II-Cerro de la Atalaya. Y19.
- Las Chozas I-Casilla de las Chozas.Y20.
- Las Chozas II-Casilla de las Chozas. Y21.
- Las Chozas III-Casilla de las Chozas. Y22.
- Cuarto de las Pitas. Y23.
- Casa del Hoyo Jiménez. Y24.
- Cortijo Nuevo. Y25.
- Tierra del Confitero I-Aranjuez. Y26.
- Tierra del Confitero II-Aranjuez. Y27.
- Pedro Espiga. Y28.
- Camino de Villaverde. Y29.
- Esca-Esquivel, Arroyo Gabino. Y30.
- Arroyo de Gabino. Y31.
- Cerro de Carma. Y32.
- Cortijo de Vado-Cortijo del Vado de las Estacas. Y33.
- Cortijo del Volante. Y34.
- Yacimiento 825-Esquivel, Arroyo Gabino. Y35.
- Tierra del Tardón Oeste-Cortijo del Tardón. Y36.
- Cerro de la Atalaya, Arroyo Muertecino. Y37.
- Camino de los Molinos I-Camino de la Vega. Y38.
- Camino de los Molinos II-Camino de la Vega, Cuesta de la Mora. Y39.
- Fuente de la Mora-Camino de la Vega. Y40.

- La Ermita I-Ermita de San Sebastián. Y41.
- La Ermita II-Ermita de San Sebastián. Y42.

- Protección de Infraestructuras y servicios.
  - Carreteras:
    - Carretera Autonómica A-8000.
    - Carretera Autonómica A-8002.
    - Carretera Autonómica A-8006.
    - Carretera Autonómica A-460.
    - Carretera Local SE-9025.
  - Líneas eléctricas.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANISTICA

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla reconoce las siguientes zonas con protección Territorial:

- Sistema Hidrológico.
- Áreas forestales.
- Escarpes y Formas Singulares del Relieve.
- Espacios Agrarios de Interés.
- Yacimientos Arqueológicos y Espacios de Interés Territorial.

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

- Suelos Agrícolas.

Se ha asignado esta categoría a los suelos comprendidos entre la carretera autonómica A-8006, que atraviesa el núcleo principal en dirección este-oeste, y la franja superior protegida por Planificación Territorial como Área Forestal.

La intención incluir en esta categoría los suelos con valor agrícola, no protegidos por Planificación Territorial, asignándole unas Normas Urbanísticas específicas que regulen las actividades, construcciones y edificaciones que en él se desarrollen.

En estas dos últimas categorías de suelo No Urbanizable y como Determinaciones de Carácter no Estructural, se reconocen una serie de construcciones rurales de interés patrimonial, que por sus valores ambientales se ha decido incluirlas en el Catálogo. Son las siguientes:

- Cortijo del Tardón
- Cortijo de San Ignacio
- Cortijo de Aranjuez
- Cortijo El Molinillo
- Cortijo Albatán
- Cortijo de Pedro Espiga
- Cortijo de Volante
- Cortijo de Sotillo Volante
- Cortijo de Don Gastón
- Cortijo San Cristóbal
- Cortijo El Carmen
- Cortijo Los Ángeles
- Cortijo El Vado
- Cortijo el Fresno
- Cortijo de Casa Rubia
- Huerta Santa Matilde
- Huerta San Luís
- La Santa Iglesia
- Las Mercedes
- Santa Bárbara
- El Vivero

1.4.3.2. Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

Sistema General Viario.

- SGV-08: nuevo acceso al poblado de Esquivel.

Sistema General de infraestructuras y servicios.

- SGI-01: EDAR en San Ignacio.
- SGI-02: EDAR en Esquivel.
- SGI-03: EDAR en El Viar.

Sistema General de Espacios Libres

- SGEL-2b: Espacios Libres junto al rio

1.5. EL ÁMBITO URBANO.

1.5.1. INTRODUCCIÓN.

Se ha desarrollado en los apartados precedentes la caracterización del ámbito territorial donde está inserta Alcalá del Río así como los objetivos y propuestas que el Plan General contempla en este ámbito.

Hemos analizado cómo las principales infraestructuras territoriales atraviesan el núcleo urbano principal y esta realidad es determinante tanto en la localización de los nuevos desarrollos como en el propio funcionamiento de toda la ciudad, en sus relaciones en el medio rural, en las relaciones entre la ciudad de Alcalá del Río, los poblados del término municipal (San Ignacio del Viar, Esquivel y El Viar) y los nuevos asentamientos industriales.

La estructura territorial condiciona, en gran medida, las propuestas de ordenación del ámbito urbano. La presencia del Río Guadalquivir y del Arroyo Herrero determina fuertemente el crecimiento urbano de Alcalá del Río.

1.5.2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GLOBALES SOBRE EL MODELO URBANO.

El modelo urbano-territorial propuesto por el Nuevo Plan General persigue:

- Una ciudad cohesionada urbanística y socialmente, para lo cual:

- Se proponen operaciones estratégicas encaminadas al crecimiento concéntrico de la ciudad a partir del núcleo urbano original, convirtiéndose éste en el hito de referencia para los nuevos desarrollos urbanos. Dicha expansión se genera a partir de un sistema viario estructurante a modo de ronda urbana:
- Sistema Viario Estructurante Radial. Conjunto de ejes viales que conectan de forma directa la ciudad consolidada con los nuevos desarrollos urbanos. Lo constituyen los siguientes viarios:
  - Carretera Autonómica A-8006 a su paso por Alcalá del Río.
  - Carretera Autonómica A-8002 salida hacia Burguillos.
  - Camino de Las Chozas.
  - Camino de Guillena.
  - Continuación de la Avda. Huerta Santa Ana.
- Sistema Viario Estructurante Anular. Compuesto por la ronda urbana de circunvalación que recoge la zona de nuevo crecimiento del municipio alcalareño relacionando los futuros sectores de norte a sur.

  El crecimiento residencial de la ciudad existente conlleva la localización de una diversidad de usos terciarios y dotacionales con una intensidad elevada y enganchados al sistema viario principal de la población con una alta calidad de urbanización en los

espacios públicos no edificados y unas características de la edificación que les permita convertirse en hitos paisajísticos y referentes urbanos.

- Actuar sobre los vacíos urbanos y áreas con un desarrollo inadecuado en el interior de la ciudad existente con el objeto de completar, regenerar y recualificar la ciudad existente en escenarios no colmatados por la edificación.

La actuación ARI-A-01 pretende ordenar un área localizada al Norte de Alcalá del Río compuesta por solares vacíos, suelos ocupados por edificaciones de tipo productivo o de almacenaje, con un marcado carácter marginal, desvinculado de los polígonos industriales, que vienen derivados de la actuación sobre el Antiguo Recinto Ferial que se ha transformado en el Parque del Paseo Juan Carlos I, planificando un uso residencial compartido con terciario.

La actuación ARI-A-02 en la parte sur del núcleo principal, pretende la ordenación de un ámbito urbano para la edificación de viviendas de Protección.

La actuación ARI-A-03 pretende ordenar una parcela con un antiguo uso industrial.

La actuación ARI-A-04 situada al noroeste del núcleo de Alcalá resuelve el encuentro de la ordenación residencial con el camino de las Chozas.

- La actuación ARI-A-05, ordena la fachada de la ciudad hacia el río en su extremo sureste.
- ARI-I-06, pretende ordenar el suelo localizado entre el casco urbanos de San Ignación del Viar y el SUS I-05.
  - Se propone lograr un equilibrio dotacional entre las diferentes partes de la ciudad.

    La concentración de los grandes espacios libres se sitúa al borde del Río Guadalquivir, dando servicio a la ciudad original, convirtiéndose en el pulmón verde de la nueva Alcalá del Río. La integración de la ciudad y el territorio.
  - Mejorar las relaciones entre la ciudad y el territorio ampliando los enlaces que unen el viario urbano con la red de carreteras.
  - Las actuaciones de mejora de enlaces se explican en este capítulo en el ámbito territorial y en el título 2 de la memoria de ordenación.

- Resolver el encuentro entre la ciudad original y la nueva Alcalá del Río.
  - Continuando el viario estructurante que parte del casco histórico con la nueva red viaria radial.

  La estructura urbana tiene la posibilidad en estas áreas de resolver algunos de sus problemas de conectividad más importantes:
  - Estableciendo medidas para la permeabilización de las últimas actuaciones desarrolladas en el marco del vigente Plan y localizadas en el borde de la ciudad, en la banda limítrofe con los nuevos desarrollos urbanos.
  - Continuación de la trama viaria mediante la apertura de nuevas calles.
  - Ampliación de suelos dotacionales por adición de éstos con los propuestos en nuevos sectores colindantes.
  - Ordenando vacíos urbanos, localizados en las bolsas de suelo no consolidado, a través de diversas actuaciones (ARI-A-01, ARI-A-02, ARI-A-03, ARI-A-04, ARI-A-05 y ARI-A-06).

- Reforzar los núcleos urbanos de los poblados de San Ignacio del Viar, Esquivel y El Viar.

El diagnóstico sobre los poblados detectaba carencias consistentes básicamente en sus debilidades como núcleos poblacionales con vida propia con escasa actividad pública y social debido a su falta de densidad y escaso tamaño.

La escala poblacional supone una fuerte dependencia del núcleo principal en el ejercicio de actividades, de ocio y recreo, comerciales, sociales, administrativos y docentes y sanitarios según el caso.

Hay que constatar también la escasa cualificación de sus espacios públicos, en concreto los accesos a los tres poblados y algunos ejes viarios principales.

También hay que considerar las ventajas que tienen los poblados en algunos aspectos que forman parte de lo que se considera calidad de vida.

El Objetivo General en los tres poblados es la Revitalización Urbana de los núcleos para lo cual se han planteado las siguientes estrategias:

1. Implantando una densidad urbana más eficiente: con la promoción de áreas de suelo urbano y sectores de Suelo Urbanizable con una densidad media de unas 30 viv/Ha

2. Con el mantenimiento de las áreas industriales previstas por el Plan vigente para el caso de San Ignacio del Viar y Esquivel. también se propone la mejora de los accesos este último poblado.

3. Adecuando los estándares dotacionales a parámetros más ajustados que permitan la ejecución y mantenimiento de estas dotaciones.

4. Cualificando el espacio público con actuaciones urbanísticas centradas en la red viaria estructural y los accesos.

- Promover una ciudad sostenible.
  - Dimensionando los crecimientos de forma controlada y situándolos como extensión del tejido urbano existente.
  - Promoviendo la compatibilidad de usos y la diversidad funcional evitando procesos innecesarios de especialización de usos, localizando suelos de actividades económicas de baja intensidad en el borde de los núcleos urbanos concentrando los grandes centros de actividad económica en polígonos industriales próximos a los principales ejes de conexión con los focos productivos del área metropolitana de Sevilla, y estableciendo unas Normas Urbanísticas en las que en las diferentes áreas de ordenanzas exista una flexibilidad en la compatibilidad de usos con los límites que las normas de protección supongan.

- Con unas Normas urbanísticas que favorezcan la eficacia energética, uso de energías renovables, instalaciones reductoras de consumo, elementos constructivos autóctonos, nuevas redes de telecomunicaciones, etc.

- Promoviendo una densidad media eficaz en el núcleo urbano principal y en las áreas de nuevos desarrollos en los poblados. Promover la mejora del medio ambiente urbano con un alto nivel de calidad y exigencia paisajística.

  - Con la consideración del árbol como un elemento fundamental en la calidad del medio ambiente urbano. El árbol existente se deberá respetar. Con las actuaciones tendentes a ganar espacio para el peatón se introducirá el árbol en muchas calles de la ciudad existente.
  - En las nuevas urbanizaciones los principales viales tendrán árboles en los dos acerados.
  - Con la integración de las infraestructuras aéreas, líneas de baja tensión, líneas telefónicas, postes y centros de transformación en altura en la red viaria y espacios libres.
  - Con la promoción de nuevas tipologías edificatorias en suelo urbanizable que supongan mayor variedad morfológica con un mayor porcentaje del espacio libre privado, lo que se traducirá en una mejora del paisaje urbano.
  - Con las condiciones que se establecen en la localización y morfología de los sistemas de espacios públicos.
  - Con la aplicación rigurosa de las Normas Urbanísticas y de la legislación sectorial medioambiental en cuanto a emisiones de ruidos, gases, humos y vertidos, control de riesgos de inundabilidad y eficiencia energética.
  - Con la promoción de las acciones encaminadas a ganar espacio para el peatón e implantar un mobiliario urbano adecuado a la nueva situación.
  - Con medidas para contribuir a la mitigación del cambio climático desde el propio Planeamiento Urbanístico.

1.5.3. LA ESTRUCTURA VIARIA, MOVILIDAD Y TRANSPORTE.

Se pretende establecer un nuevo modelo de viario urbano que pase de un sistema radial, con problemas de circulación en los ejes principales (Av. Antonio Machado y Calle Asunción) entre los diferentes sectores de la ciudad, a un sistema radio céntrico y mallado con una nítida jerarquización del viario entre el viario principal, el viario secundario y el viario local.

La ausencia de una estructura articulada en el Sistema viario reduce la accesibilidad interna de la ciudad obligando a utilizar siempre las vías centrales y dificultando las relaciones de la periferia urbana con la ciudad central acentuada por el paso de la Carretera Autonómica A-8006 en forma de travesía.

- En el modelo propuesto los nuevos crecimientos urbanos juegan un papel fundamental en la estructura vial de la ciudad.

  Los nuevos crecimientos reciben los flujos de tráfico de los viales de la ciudad existente y los prolongan en un sistema anular y mallado hasta una ronda urbana periférica. Esta ronda permitirá circunvalar la ciudad consolidada recogiendo los crecimientos urbanos contemplados en el nuevo Plan General.

  La nueva ronda exterior solucionará los problemas de accesibilidad desde el exterior del núcleo urbano desviando el flujo de vehículos constante entre la capital y el norte de la provincia. Las ventajas funcionales serán las siguientes:

  - La actual travesía adquirirá una nueva dimensión como viario urbano estructurante articulador de Alcalá del Río en la dirección norte-sur. Al mismo tiempo, se recupera la relación entre el núcleo urbano principal y las barriadas periféricas.
  - Canalizará los tráficos en tránsito desde los accesos exteriores de la ciudad, diversificando la circulación entre las vías radiales.
  - Al reducirse el tráfico en las vías radiales principales podrán incrementarse los espacios de las aceras, ordenar los aparcamientos y potenciar el transporte público urbano en estas vías.
  - Mejorará la accesibilidad entre los distintos sectores urbanos de la ciudad y entre cada uno de ellos con el área central de la ciudad.

En el núcleo urbano principal el viario principal lo constituye un doble sistema estructurante:

- Sistema Viario Estructurante Radial. Conjunto de ejes viales que conectan de forma directa la ciudad consolidada con los nuevos desarrollos urbanos.
- Sistema Viario Estructurante Anular. Compuesto por la ronda urbana que discurre por la zona de nuevo crecimiento del municipio alcalareño relacionando los futuros sectores de norte a sur.

El viario secundario está constituido por una red de ejes intersectoriales y ejes estructurales del sector entre los que destaca el nuevo viario transversal que discurre a ambos lados de la línea de alta tensión de 220 KV, situada al noroeste del casco urbano, quedando ésta sobre el boulevar central

El Sistema viario en suelo urbano no sufre grandes modificaciones. Las estrategias para la mejora de la movilidad y el trasporte en las zonas de suelo urbano consolidado pasa por actuaciones varias como la apertura de nuevas calles sobre edificaciones existentes, rediseño de las superficies destinadas a carriles de tráfico rodado, aparcamiento y acerados en las vías existentes, normativa urbanística sobre plazas de aparcamientos en las nuevas edificaciones y fomento del transporte no motorizado.

En las áreas de reforma interior (ARI) en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) las aperturas de viales tienen, en general, un carácter de viarios locales que conectan con el tejido urbano perimetral mejorando su conectividad.

- Mejora de la movilidad, el sistema de transportes, el tráfico y los aparcamientos.

  Un modelo de ciudad compacta con una densidad eficaz y diversa funcionalmente mejora la accesibilidad de todos sus lugares. Cuando la vivienda, el trabajo, los espacios de relación social y esparcimiento, formación, etc, están próximos, disminuye la movilidad forzada, al acortarse la distancia de los desplazamientos, y la movilidad forzada está en relación directa con una menor sostenibilidad del modelo de ordenación.

  Con la implantación de un sistema vial radiocéntrico, mallado y jerarquizado, se conseguirá una mejora general de la movilidad en la ciudad. No obstante es necesario avanzar en un mayor equilibrio entre el transporte público y el privado y entre el transporte motorizado y los modos no motorizados: el peatón y la bicicleta.

- Los modos no motorizados: el peatón y la bicicleta.

  La mejora de la calidad de los desplazamientos que se realizan a pié en una ciudad es fundamental para conseguir una ciudad más respetuosa y amable con el peatón. Hay que tener en cuenta que un porcentaje elevado de los desplazamientos interiores en una ciudad se producen a pié y por tanto estos movimientos suponen en importancia tanto o más que los producidos por medios motorizados. Existe una importancia añadida a los desplazamientos a pié y radica en que la práctica totalidad de los desplazamientos motorizados incluyen el desplazamiento andando y, por tanto, son esenciales a la hora de establecer cualquier estrategia de movilidad.

  Favorecer los desplazamientos andando, constituye una estrategia prioritaria a la hora de establecer políticas equilibradas de intermodalidad en relación con cada uno de los restantes modos de transporte que intervienen en la movilidad del municipio. A modo de ejemplo, en la ciudad de Sevilla, donde la importancia de los vehículos privados es elevada, el 40% de los desplazamientos se producen a pié.

  En el modelo de ciudad propuesto por el Nuevo Plan General es fundamental fomentar una red básica de itinerarios peatonales que comuniquen los principales equipamientos, áreas libres y servicios urbanos. Esta red estará relacionada con los intercambiadores de transporte urbano e interurbano, con el centro de la ciudad y las propuestas de Plan sobre bolsas de aparcamientos. El área central de la ciudad, donde se concentra gran parte de la actividad comercial, constituye estratégicamente la apuesta principal del Plan para la mejora de la calidad de los desplazamientos a pié.

  Aumentar la anchura actual de los acerados reduciendo las calzadas a sus necesidades estrictas y reduciendo la oferta de aparcamiento en la vía pública, serían acciones a desarrollar por planes y proyectos específicos de acuerdo a la consecución de los objetivos y propuestas del Plan.

  La bicicleta tiene una potencialidad elevada en la ciudad y los poblados debido a las condiciones favorables del municipio en cuanto a topografía y climatología. Es un modo de desplazamiento alternativo que debe considerarse para determinadas relaciones y tipos de desplazamientos en el interior del núcleo urbano. El desarrollo del uso de la bicicleta se establece a partir del principio de compatibilidad del espacio físico disponible en la vía pública. Para ello debe conseguirse un equilibrio razonable entre los espacios de cada modo de transporte: vehículo privado, transporte público y circulación peatonal.

  El plan propone el inicio de una red urbana básica de bicicarriles, que transcurre principalmente por el viario principal, y que se completará en el futuro de acuerdo a este modelo con planes y proyectos específicos sectoriales. La pauta es enlazar los principales centros públicos de actividad (docentes, parques, centros deportivos, centros administrativos, etc) con una malla accesible sin grandes desplazamientos desde las viviendas y los centros de trabajo.

  Ello constituye uno de los aspectos del Plan como estrategia para contribuir, en la medida de lo posible, en la mitigación del cambio climático.

- El transporte público urbano.

  Una medida para priorizar la explotación de los servicios de transporte público, es el establecimiento de itinerarios específicos para este transporte en la red viaria.

  Debe producirse una gestión del sistema viario que proteja al transporte público de los problemas de congestión producidos por la circulación urbana.

  El Plan General propone establecer los apeaderos principales en los ejes viarios principales y próximos a las bolsas de aparcamiento.

- El Sistema de Aparcamientos.

  Evitar la ocupación indiscriminada del coche sobre la vía pública es objetivo prioritario del nuevo Plan General para recuperar la calidad de la circulación peatonal en las vías principales de la población y sobre todo en el Área Central. Para ello se considera fundamental diseñar una correcta estrategia integral de aparcamientos públicos y privados en combinación con la mejora del transporte colectivo.

  Asimismo, los aparcamientos deben contribuir a través de la accesibilidad a fomentar el uso y las actividades terciarias y comerciales que se desarrollan en su entorno.

  Esta medida permitirá disminuir la oferta de plazas en superficie para los desplazamientos de tipo rotatorio, que servirán para recuperar espacio en la vía pública: ampliación de la anchura de aceras, mejorar la circulación peatonal y favorecer el uso de la bicicleta.

  La construcción de aparcamientos subterráneos debe respetar los derechos de los residentes, considerando que el aparcamiento constituye un equipamiento básico para la demanda de vivienda.

  El nuevo Plan General propone localizar los aparcamientos en aquellas vías centrales exteriores al casco y donde el aparcamiento sirva como motor para la recualificación urbana del entorno.

1.5.4. SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.

- Promover un sistema de servicios infraestructurales, económicos y eficaz para la prestación de los servicios urbanos básicos.

  El planteamiento del Modelo de Ordenación es el siguiente:

- Compacidad y densidad eficaz.
- Mezcla de usos y diversidad funcional.
- Adaptación al medio físico y a la realidad infraestructural.
- Integración de la ciudad existente con los nuevos desarrollos.
- Estructura jerarquizada del viario con un esquema mallado y radio-céntrico.

Este Modelo de Ordenación favorece la implantación de sistemas infraestructurales eficaces con un rendimiento alto y un consumo moderado ya que:

- Existe una continuidad de las redes existentes con las propuestas para los nuevos desarrollos.
- No se producen grandes recorridos y por tanto son menores los costes de construcción y menores las pérdidas en la explotación.
- Los trazados tienen mayor facilidad de gestión y ejecución por transcurrir, en su mayoría, por sistemas generales y viarios intersectoriales que se ramifican.
- Se aprovechan los sistemas existentes sin cambiar los actuales modelos de funcionamiento, incluso integrando elementos ociosos.
- y tres estaciones depuradoras de aguas residuales (EDAR) en las tres pedanías (SGI-01, SGI-02 y SGI-03). Se creará una línea de media tensión (SGI-06) desde la nueva subestación hasta los nuevos sectores.
- La red de Alta tensión de 220 kv que discurre de forma aérea por los terrenos clasifiicados por este Plan como urbanizables deberá ser integrada en el nuevo boulevard que discurra por la zona central del nuevo viario transversal determinante con el desarrollo de estos nuevos sectores.

1.5.5. OCUPACIÓN, TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES.

El objetivo es mantener los modelos de ocupación, tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades preexistentes en la ciudad actual poniéndola en valor en los vacíos urbanos y en los nuevos crecimientos.

En la ciudad existente la correcta funcionalidad y puesta en valor se plantea desde una estrategia de continuidad con el modelo propuesto por el anterior Plan General.

1. En la ciudad consolidada las actuaciones son siempre de una especial complejidad teniendo en cuenta que se trata de un espacio muy colmatado, construido y parcelado donde los problemas urbanísticos nunca tienen soluciones fáciles tanto en el diseño de las propuestas como en su gestión. Se actúa sobre un tejido especialmente sensible urbanística y socialmente. El núcleo urbano principal se sitúa en la línea de reafirmar y consolidar su centralidad en su ámbito de influencia con graves carencias en los equipamientos y áreas libres, problemas de accesibilidad y la ausencia de un tejido urbano de calidad con referencias simbólicas.

   El déficit dotacional se mantiene y aún falta promover la cualificación de un verdadero sistema de espacios públicos.

   El incremento de la motorización ha supuesto problemas de accesibilidad y saturación en el núcleo urbano, y sobre todo en el casco antiguo, que carece de un sistema jerarquizado.

   Es necesaria también una mejora y cualificación del medio ambiente urbano, del paisaje y de la morfología de la ciudad.

2. La morfología. Tipologías edificatorias.

   En el núcleo urbano principal se mantienen, básicamente, las zonas de ordenanzas propuestas por el anterior Plan General. Son las siguientes:

   - Centro histórico.
   - Tradicional.
   - Unifamiliar en Hilera.
   - Vivienda en altura.
   - Suburbana.
   - Ciudad Jardín.
   - Núcleo Antiguo Poblado.
   - Suburbana Poblado.
   - Industrial.
   - Equipamientos.

   Las zonas de ordenanzas en los antiguos Suelos Urbanizables del anterior Plan General se mantienen remitiéndose el nuevo Plan a los Planes Parciales que los desarrollaron.

En las tipologías industriales se establece una distinción entre el Industrial Adosado y el Industrial Aislado debido a la existencia de edificaciones productivas en el que se dan ambas categorías.

Lo mismo ocurre con el Terciario, en el que se distingue el Terciario Adosado del Aislado. De esta forma se contribuye a cubrir un vacío en el planeamiento anterior y promover el desarrollo de actividades económicas.

Al mantenerse básicamente las zonas de ordenanzas del Plan general anterior se mantienen las alturas en el Suelo Urbano.

La distribución actual de alturas responde a los siguientes criterios:

- 5 plantas en la zona Residencial Vivienda en Altura.
- 3 plantas las zonas Residencial Tradicional.
- 2 plantas más segunda retranqueada en Casco Histórico.
- 2 plantas en las zonas Residencial en hilera, Ciudad Jardín y Residencial Suburbana.

El Nuevo Plan General valora positivamente una cierta diversidad morfológica en los nuevos sectores de uso global Residencial y de Actividades Productivas. Entiende que es una forma

de cualificación del paisaje urbano que no está reñida con la cohesión urbana ni con la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos en la ciudad consolidada.

Con este objetivo se proponen dos densidades para los nuevos crecimientos:

- Viviendas de Baja Densidad R-1: vinculada a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareadas o en condominio con un porcentaje elevado de espacios libres.
- Vivienda de Densidad Media-Alta R-2: asociada a tipologías de viviendas unifamiliares en hilera o plurifamiliares abierta o en manzana.

En los sectores de uso global Industrial y Terciario se pretende, junto a una batería de medidas sobre la localización y cualificación de los equipamientos y áreas libres y sobre el sistema viario, una cualificación global de estos sectores de manera que adquieran una imagen más moderna y diversa funcionalmente que el tradicional polígono industrial.

En cuanto a las alturas en las áreas de nuevo desarrollo, la altura predominante será de dos plantas en viviendas unifamiliares, y la de cinco plantas en vivienda plurifamiliar. La vivienda protegida, con gran presencia en los nuevos crecimientos, se ajustará a las Ordenanzas de la zona Residencial de Densidad Media-Alta R-2, ya que permite materializar viviendas plurifamiliares o unifamiliares dependiendo de las posibilidades del mercado. Incluso puede optarse por tipologías mixtas que propongan espacios libres mancomunados dotados de prestaciones, que no existen en la actualidad en Alcalá del Río, tales como piscinas, pistas deportivas, jardines, etc.

1.5.6. CUALIFICACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE.

La cualificación de la ciudad existente y de los nuevos desarrollos es un objetivo estratégico del plan que se tiene que plantear de manera diferente en las áreas consolidadas por la edificación que en los vacíos urbanos, áreas no consolidadas y nuevos suelos urbanizables.

En suelo urbano esta cualificación se plantea como una conjunción de acciones de diversa índole que no producen traumas en el tejido urbano actual:

1. Acciones de mejora de la vialidad, la movilidad y el transporte que ya se han desarrollado en el apartado correspondiente de Red Viario y de Movilidad. Se explican en el apartado de Suelo Urbano.
2. Acciones de reequipamiento y espacios libres en el suelo urbano:

   Son sistemas dotacionales propuestos por el anterior Plan General en el actual suelo urbano que están pendientes de ejecución. Son sistemas generales sobre suelo municipal que no se han urbanizado o construido y que el nuevo plan recoge como sistemas generales con el mismo uso, como es el caso del Parque Fluvial del Río Guadalquivir (SGEL-01), el Parque de San Ignacio del Viar (SGEL-04b) Acciones de Mejora del medio ambiente urbano que ya se han expuesto con carácter general y a los que hay que sumar las actuaciones urbanísticas que, por medio de la aplicación de las normas urbanísticas y la gestión, dejan fuera de ordenación actividades industriales molestas que deben trasladarse al exterior del Casco.
3. Acciones de Conservación que se articulan a través de las Normas Urbanísticas con el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes.
4. Acciones de Protección del patrimonio histórico urbanístico, arquitectónico y cultural que se traducen en la actualización del Catálogo existente que regule el grado de protección de los elementos de interés y las actuaciones permitidas.
5. Acciones de Remodelación. Con la actuación sobre áreas con un desarrollo inadecuado o insuficiente. Este plan general determina en el núcleo urbano principal varias áreas en suelo urbano no consolidado con diversos objetivos:

   - ARI-A-01, que proviene del anterior Plan, formaba parte del Área del Antiguo Parque Ferial, ahora convertido en Paseo Juan Carlos I, del que sólo queda por desarrollar la superficie delimitada por este ARI, de uso industrial.

   - ARI-A-02, proviene también del planeamiento anterior, se trata de un área urbana residual, de uso residencial que se destina a Vivienda Protegida, que se desarrollará mediante un Estudio de Detalle, que delimite los viarios de acceso y las alineaciones.

   -ARI-A-03 de uso residencial, es una pequeña intervención de 6 viviendas, con una superficie de 1.745 m2s, que también viene heredada del planeamiento anterior.

   - ARI-A-04, procede de la Modificación Puntual de Junio de 2.005, del antiguo sector SUB-AR 2 del Plan General anterior, que dividía el sector en tres Unidades de Ejecución, una de ellas, la UE1, es la que se corresponde con nuestro ARI-A-04.

   - ARI-A-05. Se trata un suelo inicialmente incluido como Urbanizable Ordenado, pero que la ejecución de viarios perimetrales y desarrollo de la infraestructura hace que en aplicación del art. 45 de la LOUA pueda considerarse como Suelo Urbanizable No Consolidado y por tanto articularse su ejecución mediante un ARI.

   - ARI-A-06. Proviene del desarrollo del Plan Parcial del antiguo sector SUB-I2, que se desarrolló parcialmente, pudiéndose considerar igualmente como Suelo Urbano No Consolidado.

1.5.7. DIMENSIONAMIENTO DE CRECIMIENTOS, CAPACIDAD RESIDENCIAL Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

- La población.

  Alcalá del Río tenía una población de 11.620 habitantes según Padrón de 2013. Si bien ya esta disponible el de 2015 (11.735 hab), observamos que el incremento es de apenas 125 hab por lo que se considera la población establizada desde 2013

  El horizonte que se plantea el nuevo Plan es de ocho años.

  El nuevo Plan debe proponer un modelo que sea capaz de dar una respuesta adecuada en este horizonte a los ya mencionados fenómenos de externalización que se están dando en la aglomeración urbana de Sevilla. Es previsible que estos fenómenos alcancen intensamente a Alcalá del Río en la próxima década.

- La vivienda.

Como ya hemos visto en el Tomo I de Memoria de Información, en el Estudio sobre la Vivienda, el crecimiento relativo de la población de Alcalá del Río de los últimos 10 años es del 23,84 %. Sin embargo se estabiliza a partir de 2013 (crecimiento de poco más de un 1% en 2 años (2013-2015).

ALCALA DEL RIO - Evolución de la población desde 2006 hasta 2015			
AÑO	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
2015	5.967	5.778	11.745
2014	5.916	5.774	11.690
2013	5.882	5.738	11.620
2012	5.882	5.738	11.513
2011	5.702	5.596	11.298
2010	5.572	5.432	11.004
2009	5.512	5.357	10.869
2008	5.313	5.166	10.479
2007	5.046	4.897	9.943
2006	4.825	4.659	9.484

Si el crecimiento relativo entre los años 2006 y 2015 es de 23,84 %,, aplicamos este porcentaje a los datos de 2014, tenemos:

- Población 2015: 11.745 habitantes.
- Población 2024: 14.545 habitantes.

Lo que supone un incremento poblacional de 2.800 habitantes por lo que dividiendo por el coeficiente de 2,4 hab/viv tenemos que es necesario, al menos 1.167 viviendas, que sumado al porcentaje de renovación de viviendas estimado para estos años, un 15-17%, osea estimamos 800viv, hacen un total de 1.967 viviendas.

Dado que el Planeamiento se proyecta para 8 años y se prevé su aprobación en 2016, el horizonte es hasta 2.024

Pero es la Norma 45.4a del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía la que limita el crecimiento residencial para los ocho años de vigencia del Plan, marcando un 30% de crecimiento máximo para Alcalá del Río, lo que supone:

Datos de población (2015): 11.745 habitantes.

30% población = 11.745 x 30% = 3.524 habitantes más.

Teniendo en cuenta que la valoración del número de viviendas máximas permitidas por el POTA se hace en función de un coeficiente de ocupación de viviendas que está estipulado en torno a 2,4 hab/viv, obtendríamos la siguiente capacidad residencial permitida en Alcalá del Río.

3.524 / 2,4 = 1.468 viviendas

Este es el número de viviendas máximo para Alcalá del Río en los próximos 8 años, lo que no cubriría la tendencia de crecimiento y renovación.

Este es el número de viviendas que se permiten (1.468) sin contabilizar las establecidas por el Área de Oportunidad Residencial que propone el POTAUS para este municipio, de 1.000 viviendas, y que no computan a efecto del cumplimiento de los límites de crecimiento impuestos por la Norma 45.4ª del POTA, lo que supone un total de 2.461 viv, que sí cubriría esta tendencia.

Este seria el número máximo legal permitido, sin embargo el Plan general propone un total de 2.130 nuevas viviendas en los suelos urbanizables, algo mucho más razonable visto lo indicado anteriormente que se extrae de Estudio de Vivienda que se incluye en la Memoria de Información, por lo que cumple este precepto establecido por la Norma nº 45 del POTA.

Las viviendas que quedan incluidas dentro delos sectores de Suelos Urbano No consolidado tampoco computan, según lo dispuesto en la Instrucción 1/2015 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio.

El Plan General propone una capacidad residencial de 2.130 viviendas nuevas al desarrollar los Suelos Urbanizables a sumar a las viviendas propuestas en SUNC que son 441 viviendas y que habría que sumar a las 5.213 existentes. La distribución por núcleos del total de 7.784 viviendas sería:

- Alcalá del Río: 6.828 viviendas.
- San Ignacio del Viar: 439 viviendas.
- Esquivel: 283 viviendas.
- El Viar: 234 viviendas

Partiendo de la población existente de 11.745 hab en 2015 y y de la estimación de 2,4 hab por vivienda nueva (2.571viv) que sería 6.170 hab da una población proyectada de 17.915 habitantes , de manera que cubre las expectativas más exigentes que puedan darse como consecuencia del crecimiento tanto local como derivado de la propia localización en la aglomeración urbana de Sevilla como contempla el POTAUS.

La distribución total por clases y categorías de suelo de las viviendas propuestas es la siguiente:

	ALCALÁ DEL RÍO	SAN IGNACIO	ESQUIVEL	EL VIAR
SUO	467	--	--	--
SUS	1.575	88	--	--

Las nuevas viviendas computables serían 1.131 viv con lo que **el crecimiento propuesto computable es del 23,11%** quedando por tanto muy por debajo del máximo prermitido por la norma 45 del POTA del 30% para municipios de más de 10.000 hab.

En cuanto al computo de suelo, en aplicación de la Norma 45 del POTA y el Decreto 11/2008, el máximo crecimiento territorial de los suelos residenciales, está en el 40% del suelo urbano existente, sin contar los suelos industriales propuestos. Es decir, si tomamos la superficie de suelo urbano de la Adaptación Parcial:

- 1.408.928 m², el 40% es 563.571 m².
- Proponemos como Suelo urbanizable computable 437.504 m², que es < 563.571 m², lo que supone un **crecimiento territorial del 31,05%.**

Por lo tanto, cumplimos con la Norma 45 del POTA, de máximo crecimiento territorial.

- Suelo para actividades económicas.

  El dimensionado de suelo para actividades económicas compuesto por usos industriales y terciarios tiene un alto grado de aleatoriedad por todas las circunstancias externas, difícilmente cuantificables, que inciden en él.

  Un factor que hace aún más complicada una previsión es que determinado tipo de industrias o centros terciarios de interés social ya sea por su actividad, necesidades de superficie y costes de implantación, no encajan en los suelos urbanizables usuales y buscan localizaciones en el suelo no urbanizable.

  En los ámbitos más urbanos como son las zonas de extensión de las ciudades actuales con uso global hasta hace poco industrial se ha producido una evolución hacia la terciarización, dejando las actividades industriales más puras para zonas más alejadas del casco y enganchadas a los principales viarios interterritoriales.

  También hay que tener en cuenta los fenómenos de externalización desde el área metropolitana en el ámbito de las actividades productivas al igual que se ha tenido en la previsión de población y vivienda.

  Estas oportunidades de captación de actividades económicas de gran escala serán materializables en la medida en que se disponga de un suelo adecuado para su implantación.

  La conclusión que se obtiene de estas consideraciones es que, si bien se propone un modelo urbano-territorial compacto, denso, diverso, etc, donde encajen las actividades productivas o también llamadas económicas, el modelo, en lo que se refiere a este uso global, no es conveniente que esté completamente cerrado a otras opciones de localización que, por situaciones de oportunidad, puedan justificarse por el beneficio económico que obtenga la población.

  El Plan prevé la localización de un gran centro de actividades económicas en los límites del término municipal con el municipio de La Algaba. Se desarrolla a partir de una primera actuación contemplada por el anterior Plan General denominada SUB-T 1, actualmente en avanzado estado de ejecución. Dicha zona industrial se beneficia de la privilegiada localización que supone su proximidad al futuro enlace de la Ronda SE-40, a la altura de La Algaba, a través de la Carretera Autonómica A-8006.

  Por otro lado el Plan propone la ampliación de la zona industrial del núcleo urbano principal, ubicada al norte de la ciudad, para garantizar el mantenimiento de la actividad productiva de baja intensidad.

  En lo que respecta al uso terciario, el Plan establece una zona de servicios al Oeste del núcleo de Alcalá del Río con la particularidad de su privilegiada ubicación, en el cruce de dos salidas principales: hacia Burguillos a través de la Carretera Autonómica A-8002 y hacia Villaverde del Río a través de la Carretera Autonómica A-8006.

  La superficie de uso global actividades económicas (industrial) prevista en suelo urbanizable del Polígono Industrial Sur asciende a 885.173 m2 y el suelo destinado a la ampliación de la zona de actividades productivas asciende a 159.215,55 m² para el caso del núcleo urbano principal.

  Por otro lado, el área destinada al uso terciario ocupa una superficie de 79.377,86 m².

  Además de estos suelos estarán los suelos con uso pormenorizado servicios terciarios en suelo urbano y en suelo urbanizable de uso global residencial.

  En los poblados el dimensionado del suelo para actividades económicas se realiza con el objetivo de reforzar sus débiles estructuras urbanas y reconducir procesos de ocupación agropecuarios que no deben quedarse en la situación actual por ser desarrollos inadecuados con una importante carencia de infraestructuras.

  Las zonas industriales previstas en el anterior Plan General para las distintas pedanías no se han desarrollado por lo que se mantienen dichos sectores.

  La superficie total para uso global de actividades productivas es:

San Ignacio del Viar	14.788,45m²
Esquivel	43.930,34m²

1.5.8. USOS GLOBALES.

- La ciudad existente.

La organización espacial de los usos en el núcleo urbano principal de Alcalá del Río es consecuencia de la evolución histórica en la que han ido incidiendo condicionantes derivadas de las pautas variables con que la ciudad crece.

Vamos a efectuar una breve descripción de la distribución de los usos en la ciudad, de su evolución en los últimos años y las decisiones que el Nuevo Plan General toma en relación a los usos actuales y futuros en el suelo urbano.

La distribución espacial de usos antes de la ejecución del anterior Plan General, era de una gran homogeneidad correspondiéndose con una trama viaria homogénea. Sólo donde la red viaria alteraba su radical homogeneidad, aparecían cambios de uso y concentraciones no residenciales de intensidad superior.

Los usos productivos se han instalado tradicionalmente en posiciones externas o perimetrales al casco, en cada momento histórico, y la presencia de algunos en situaciones centrales se debe al propio crecimiento ya que en su momento estuvieron en los bordes y con el tiempo han quedado como intersticios de la trama urbana residencial.

Los usos comerciales y de servicios estaban situados en las plantas bajas de los viarios principales, Calle Asunción, Av. de Andalucía (antigua zona de arrabal), Calle Ilipa Magna y Plaza de España.

En cuanto a los usos dotacionales salpicaban el tejido residencial sin ninguna zona con suficiente entidad para considerarla con un uso global característico dotacional.

Se trataba, en definitiva, de un casco muy compacto, muy homogéneo, mínimamente jerarquizado con gran uniformidad de trama urbana y de usos, con una densidad de población muy homogénea y un uso global básicamente residencial donde se insertaban los usos productivos y dotacionales.

En los últimos años, debido a la implantación del modelo urbano-territorial propuesto por el anterior Plan General, el núcleo urbano ha evolucionado.

Los usos globales no residenciales han sufrido un proceso de caracterización al incrementarse superficialmente y localizarse en zonas específicas.

Los servicios terciarios siguen concentrándose con mayor intensidad en la Calle Asunción, Avda. de Andalucía, Calle Ilipa Magna y Plaza de España. No obstante se está extendiendo la terciarización de forma más difusa en todo el casco antiguo y el resto del núcleo urbano. También se observa la concentración de actividad productiva y de servicios terciarios en los nudos de la travesía con los viarios principales.

Los nuevos desarrollos urbanos establecidos en el anterior Plan General se caracterizan por el predominio del uso residencial y una ausencia generalizada de usos terciarios.

Al pequeño comercio no se han añadido otros centros comerciales de escala intermedia, salvo un supermercado ubicado en la confluencia de la travesía y el Camino de Las Chozas, edificación alineada a vial y con escaso aparcamiento alrededor.

Las dotaciones de equipamientos y espacios libres han tenido un incremento superficial moderado y mal repartido, concentrándose las previsiones al borde del Río Guadalquivir, siendo el único equipamiento previsto el deportivo, ocupando terrenos inundables y sin desarrollar. Referente a los espacios libres, el anterior plan propone un único parque fluvial mal equipado.

El uso global productivo o de actividades económicas se ha implantado de una manera ordenada en los sectores que el anterior plan general ha clasificado como urbanizable con uso global industrial. Igualmente dicho plan delimitaba áreas de suelo urbano donde se localizaban edificaciones industriales atrapadas en el tejido residencial para erradicar su uso a través de un estudio de detalle o plan especial de reforma interior.

En el interior del núcleo urbano quedan algunas implantaciones de carácter industrial, básicamente talleres y almacenes, con la tipología de edificación tipo nave entre medianeras.

La mayoría de estas construcciones se encuentran de manera dispersa en la zona extramuros del casco antiguo y en algunos tramos de la travesía.

Al Sur del núcleo urbano principal, al otro lado del Arroyo Herrero, en Suelo No Urbanizable se sitúa la Cooperativa de Productores del Campo de Alcalá del Río, una de las empresas más importantes de Alcalá del Río tanto en producción como en socios.

En el núcleo urbano principal el modelo actual de localización de suelos productivos responde a un esquema muy claro. En el noreste de la población, además de la zona industrial existente en el suelo urbano, el Polígono de las Calquillas, se ha desarrollado uno de las dos polígonos propuestos en el anterior Plan General, el Polígono de la Cruz Chiquita (SUB-AR 7), apoyándose en la Avda. Manuel Acuña y Bella Ruiz y el Camino de La Vega. Curiosamente la actuación más cercana a Alcalá del Río, SUB-AR 6 no se ha ejecutado.

Además, el anterior Plan planteaba una nueva área de actividades productivas lejos del núcleo principal denominada SUB-T1, sector cuyo desarrollo se continúa ahora en la dirección hacia Alcalá del Río apoyándose en la Carretera Autonómica A-8006.

Como ya hemos indicado, entre estas concentraciones industriales se encuentran diversas implantaciones sobre suelo actualmente clasificado como no urbanizable. La mayor concentración se sitúa al sur de Alcalá del Río, en la margen derecha del Arroyo Herrero en las proximidades de la Carretera Autonómica A-8006.

Si analizamos el desarrollo de las áreas productivas en los últimos años, comprobaremos que el protagonismo en la promoción del suelo ha sido de la administración pública, que ha desarrollado el Polígono de La Cruz Chiquita y el de Las Calquillas y su ampliación. Sin embargo, en uno de los dos sectores industriales previstos inicialmente por el anterior Plan, el SUB-AR 6, de propiedad privada, no se ha actuado. Estos antecedentes aconsejan adoptar estrategias que permitan a la administración pública promover suelo para actividades económicas y por otra parte hacer atractiva para la iniciativa privada la promoción de estos suelos.

- Zonas y usos globales en los nuevos desarrollos urbanísticos.

Los criterios que establece el Nuevo Plan General en la localización y dimensionado de los nuevos crecimientos se han desarrollado en los apartados precedentes de esta Memoria de Ordenación.

El modelo urbanístico que se propone para el crecimiento de la ciudad existente es:

- Completar los vacíos interiores y remodelar las áreas con modelos de ocupación inadecuados.

- Extenderse hacia el Norte y el Oeste hasta el encuentro con la zona inundable por el Arroyo Herrero, ocupando con una estructura urbana muy potente y sencilla una superficie suficiente para acoger con una densidad eficaz las previsiones de crecimiento.

El crecimiento a largo plazo, si queremos evitar saltar con crecimientos residenciales el Arroyo Herrero y el Río Guadalquivir, es decir, mantener el modelo urbano-territorial, será hacia el Norte.

Es obvio que la mayoría de los suelos seleccionados para el crecimiento de la ciudad tendrán un uso global residencial.

El crecimiento con uso global de Actividades Económicas precisa de mayor justificación.

La localización de los sectores con uso global actividades económicas se basa en la posición estratégica que tienen las zonas más meridionales del término municipal próximas a los viarios de comunicación supramunicipales con respecto al área metropolitana sevillana, verdadero foco generador de actividades económicas.

Las zonas con uso global actividades económicas se ubican en el Polígono Industrial Sur de Alcalá del Río con dos nuevos sectores además del ya consolidado. Uno de ellos corresponde a una actuación afectada por una modificación. Este asentamiento se desarrolla a partir del la urbanización ya ejecutada hacia el Este apoyándose en la Carretera Autonómica A-8006 hasta el Arroyo Herrero, elemento estructurante que cumple una importante función de barrera para evitar que los usos industriales no invadan los usos residenciales correspondientes a las nuevas áreas de crecimiento del núcleo urbano principal. El polígono industrial se conecta con Alcalá del Río a través de la A-8006.

El Polígono Industrial Sur de Alcalá del Río se estructura a partir de una red viaria longitudinal y transversal, a través de la cual se interconectan los diferentes sectores. En algunos tramos de este sistema viario se adosan parques lineales para cualificar su espacio urbano.

Además de este centro de actividades económicas el Plan General apoya la localización de concentraciones industriales de baja densidad en cada núcleo urbano. En Alcalá del Río se amplía la zona productiva hacia el noreste siguiendo la Carretera Autonómica A-8006.

Finalmente, como ya se ha señalado anteriormente se propone una nueva área de servicios terciarios al Norte del núcleo urbano principal como pieza articuladora de los asentamientos residenciales y productivos situados al Oeste y al Este del mismo.

Para exponer los criterios de localización y ordenación del uso global Actividades Económicas se ha recurrido a explicar, aunque sea tangencialmente, algunos de los elementos que, en definitiva, son los principales articuladores de la estructura viaria urbana. El Sistema Viario o de Comunicaciones ya se ha desarrollado en esta memoria y el sistema dotacional se desarrolla en el punto 1.5.9. de este capítulo.

- Los poblados.

En los poblados las pautas de localización de los crecimientos residenciales y productivos se rigen generalmente a partir de las propuestas del anterior plan general que no se han llegado a ejecutar y por los usos actuales del suelo.

- SAN IGNACIO DEL VIAR.

San Ignacio del Viar es uno de los poblados con escaso suelo libre para viviendas, ya que se han consolidado los crecimientos residenciales del anterior Plan.

Completados estos espacios la capacidad residencial resultante es insuficiente para que San Ignacio del Viar alcance una población adecuada.

Es preciso por tanto clasificar suelo urbanizable residencial.

Su localización obedece a las dificultades que plantea un posible desarrollo en otra dirección que no sea el Norte debido al trazado del Canal del Viar alrededor del poblado.

Pero donde verdaderamente existen carencias evidentes es en la necesidad de un polígono industrial, cuya ubicación ya estaba contemplada por el anterior Plan General pero aun no se ha desarrollado.

Existe una tensión urbanística que hay que resolver en el marco del Plan General.

- ESQUIVEL.

En Esquivel la situación similar a San Ignacio del Viar.

El suelo productivo previsto en el anterior Plan General no se ha desarrollado y sin embargo se localiza una instalación industrial en dichos terrenos.

El nuevo Plan General mantiene la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado y propone concentrar en dicha área toda la actividad productiva y de almacenaje de la pedanía.

En relación al suelo residencial al igual que en San Ignacio se han consolidado los crecimientos propuestos por el Plan anterior, aportando continuidad a la trama existente.

Por último en relación a los equipamientos y espacios libres se organiza una franja de zona verde y dotaciones entre el núcleo urbano y el viario de acceso. El nuevo parque se sitúa próximo a la Carretera Autonómica A-8006 para proteger del tráfico rodado los equipamientos ubicados en la zona.

- EL VIAR.

En El Viar, el sector destinado a las actividades económicas propuesto por el anterior Plan General está actualmente en desarrollo. El Plan no prevé crecimientos para este poblado, ya que se centran en el núcleo principal y San Ignacio. Al este del sector quedan Sistemas Generales por consolidar, junto al Parque Deportivo existente.

1.5.9. DOTACIONES. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

Los Sistemas de Espacios Libres, Equipamientos y Comunicaciones son los principales articuladores de la ciudad. En su función vertebradora los espacios libres y equipamientos deben estar íntimamente relacionados con el sistema viario con el que componen la red de espacios públicos de una población.

La cualificación de estos espacios tiene una fuerte componente social ya que por su condición de públicos son utilizados por todos los ciudadanos.

Los objetivos que se persiguen en el sistema dotacional son:

- Accesibilidad.

  Una adecuada relación de los espacios libres y equipamientos con el sistema viario jerarquizado los dotará de una buena accesibilidad, condición indispensable para que cumplan correctamente su función. Los Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos estarán preferentemente situados próximos al Sistema General de comunicaciones y las dotaciones locales preferentemente sobre ejes estructurantes de sector o ejes intersectoriales.

- Formación de una red.

  Las dotaciones de Equipamientos y Espacios Libres podrán formar una red que, además de estar conectadas por las principales vías de tránsito rodado, se comunicarán por itinerarios de peatones y bicicleta. Estos itinerarios siempre estarán arbolados y con mobiliario urbano adecuado.

  La red de Espacios Libres se inicia con los acerados de las vías de rango inferior por los que se accede a los jardines y plazas y a los acerados de los ejes sectoriales e intersectoriales por los que se accede a los bulevares y por estos y por los ejes principales se accede a los parques urbanos. En los escalones superiores de este sistema, se insertan los Equipamientos Locales y Generales.

- Equilibrio entre las partes de la ciudad.

  Alcalá del Río como ya se ha indicado, tiene un desequilibrio en la localización de las dotaciones con una mayor concentración en el Norte en relación al Sur, sobre todo en los espacios libres y en los equipamientos deportivos. No obstante, el nuevo Plan propone actuaciones tendentes a equilibrar las dotaciones en las diferentes partes de la ciudad. En esta dirección recuperar el borde del Río Guadalquivir en la franja más próxima al núcleo principal, continuando hasta el Puente Nuevo para formar un gran parque fluvial. Nuevas centralidades.

  Parte de los sistemas generales dotacionales se ubicarán estratégicamente en los nudos de conexión entre la Red Viaria Estructurante Radial y el Viario de Circunvalación Interior, el cual adopta la configuración de bulevar en la mayor parte de su trazado. De esta forma se refuerza la cohesión social de la población.

- Optimización funcional. Los parques equipados.

  La interrelación entre los espacios libres y algunos equipamientos, contribuye a un uso más intensivo de ambos. La función básica de los espacios libres es la de esparcimiento, no obstante, donde la normativa lo permita, se utilizará partes de su suelo para insertar equipamientos de tipo recreativo, cultural, deportivo, etc.

- Flexibilidad de usos en los suelos dotacionales.

  Generalmente, en los municipios, ha venido sucediendo que la programación de la construcción de equipamientos propuestos por su Plan General se contradice con las razones de oportunidad en las posibilidades de financiación de su implantación. Por otra parte, en un modelo urbano compacto, los diferentes sectores que componen el suelo urbanizable suelen tener una proximidad entre ellos tal que los equipamientos de un sector se utilizan por los de los sectores colindantes. También es frecuente que la superficie de los sectores no llegue a la escala suficiente para que algunas dotaciones tengan el tamaño mínimo que las haga funcionales.

  En cuanto a los sistemas generales de equipamientos en una ciudad del tamaño de Alcalá del Río, no está a veces claro qué equipamiento debe tener la consideración de Sistema General y cuáles de Sistema Local.

  Se prefiere que sea desde la gestión urbanística municipal, siempre que sea compatible con el marco normativo y legal, desde donde se decida la localización final de determinadas dotaciones que, por lo cambiante de las circunstancias y lo impredecible de algunas oportunidades, es difícil prever cinco o diez años antes en el Plan General.

- La forma de la ciudad, el paisaje urbano y las dotaciones.

  Los espacios públicos son configuradores relevantes de la forma de la ciudad.

  En el suelo urbano consolidado se han construido equipamientos y urbanizado espacios libres, no obstante quedan todavía solares sobre los que edificar equipamientos y suelos sobre los que urbanizar zonas verdes.

  La promoción de estas dotaciones en el marco del Nuevo Plan General debe suponer una mejora en los valores estéticos de la ciudad y en su monumentalización.

  Los equipamientos pendientes de construir en suelos urbanos y los nuevos que propone el Plan deben cumplir una doble exigencia:

  - Integrarse en el paisaje urbano donde se ubican relacionándose de forma adecuada con el entorno.

  - Ser hitos urbanos, referentes visuales de ese paisaje.

  Las normas urbanísticas en las condiciones de uso y edificación recogen esta doble condición de los equipamientos permitiendo unos parámetros urbanísticos que

singularicen el edificio y exigiendo su integración en el entorno. Será en definitiva la gestión del Plan la que posibilitará que estas pautas se cumplan.

Los espacios libres y equipamientos junto al sistema viario se relacionan formando diferentes escenarios en sí mismos y a su vez son lugares desde los que se observan los diferentes episodios de la ciudad que transmiten los edificios.

En los correspondientes planos se materializa la plasmación de gran parte de los criterios sobre los espacios libres y equipamientos que se han desarrollado en este apartado: aspectos como el equilibrio dotacional entre las partes de la ciudad, la relación de los equipamientos y espacios libres con la red viaria estructurante, la óptima relación de las dotaciones y de las zonas verdes con el sistema viario, el refuerzo de las equipamientos existentes con nuevas dotaciones situadas en suelo urbanizable anexas a los nudos principales.

CAPÍTULO 2
DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.1.1. SUELO URBANO

2.1.1.1. Clasificación y Categorías de Suelo Urbano.

La clasificación del suelo es la primera decisión urbanística que ha de adoptar el Plan. Crea un estatuto de derecho y obligaciones concreto para cada terreno, crea la base a partir de la cual se desarrollan el resto de instrumentos de planeamiento como la calificación del suelo, la regulación de usos permitidos y sus intensidades o los procedimientos por los que se establecen los repartos de cargas y beneficios, pero al mismo tiempo y lo más importante es que dibuja la imagen fundamental del modelo territorial propuesto.

Por tanto la clasificación del suelo representa una de las decisiones más importantes y primarias a las que se enfrenta el Plan General y debe responder a una idea clara del modelo de ciudad asumido, de su evolución y de los modos de ocupación del territorio.

El Plan General de Alcalá del Río, en lo que a clasificación del suelo se refiere, se adapta a lo establecido en la legislación autonómica vigente, en concreto a lo dispuesto el artículo 44 de la LOUA:

"*El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: suelo urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.*

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención."

En virtud del articulado anterior el Plan General clasifica la totalidad de los terrenos municipales bajo algunas de las clases de suelos citados en la este artículo de la LOUA.

El presente Plan de Ordenación establece la clasificación del suelo urbano tomando como base los criterios establecidos en la LOUA, en el art. 45.1:

"Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él 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 ya consolidados al menos en la dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones."

El Plan General de Ordenación de Alcalá del Río clasifica, en virtud de las leyes citadas anteriormente, como Urbanos los terrenos que aparecen denominados como tal en el plano de Ordenación Estructural de "Clasificación del suelo".

Estos suelos constituyen un total de 2.137.942 metros cuadrados entre núcleo principal, poblados y el nuevo Polígono Industrial Sur, y están formados por los terrenos que ya estaban clasificados como Urbano por el Documento de la Adaptación Parcial, los sectores de Suelo Urbanizable del Plan Anterior con planeamiento específico aprobado y urbanización ejecutada (los SUB-AR 1, 4, 5 y 7 del Plan Anterior) y otras zonas que, estando clasificadas como Suelo No Urbanizable en el PGMO Anterior, presentan un alto grado de consolidación de la edificación o están dotadas de las infraestructuras urbanísticas mínimas y localizadas junto a suelo clasificado como Urbano por el planeamiento vigente.

En el Suelo Urbano así definido aparecen gran cantidad de situaciones diversas. El planeamiento responde a esta casuística diferenciando dos categorías para esta clase: Consolidado y No Consolidado.

El Plan establece como Suelo Urbano Consolidado aquellos terrenos que cumplen el art. 45.2 A) de la LOUA, es decir todos aquellos que estando clasificados como Urbanos estén urbanizados o tengan la condición de solares y no queden comprendidos en la categoría de No Consolidado. Estos suelos suman un total de 2.112.294 metros cuadrados.

La LOUA en el art. 45.2 B) establece que deben incluirse en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado aquellos en los que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

a) "Carecer de urbanización consolidada por:

1. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes."

En esta categoría el Plan incluye terrenos de muy diferentes características, desde suelos consolidados por edificación que el Plan considera contrarios al modelo propuesto, y con infraestructuras insuficientes hasta suelos que están o quedan vacíos por un cambio de uso y que por tanto no poseen los estándares dotacionales ni los servicios adecuados. Aparecen por tanto suelos en los que las operaciones a desarrollar tan sólo completan un desarrollo existente, mientras que en otros se precisará de actuaciones que lo asemejan más al suelo urbanizable. Estos suelos tienen una superficie de 115.050 metros cuadrados.

Según todo lo anterior parece que todo el trabajo a desarrollar por el Plan en suelo urbano ha de centrarse en el No Consolidado pues el Suelo Urbano Consolidado se nos presenta como un todo acabado y cerrado. Sin embargo es justo en éste último donde se desarrolla la vida de los ciudadanos y donde el Plan pone sus esfuerzos en detectar y solucionar disfuncionalidades e incompatibilidades presentes así como llevar a cabo actuaciones de mejora encaminadas a proporcionar a la ciudad mejores condiciones de urbanización y dotación.

Para la ordenación del Suelo Urbano el presente Plan determina:

ZONAS DE ORDENANZA. Afectan a todo el Suelo Urbano y establece las determinaciones para las diferentes tipologías edificatorias, servicios terciarios o espacios libres.

ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO O DE ESPACIOS LIBRES. Se trata de actuaciones físicas asistemáticas sobre el Suelo Urbano como la reurbanización de ciertos ámbitos, aperturas puntuales de nuevos viarios o la obtención de suelos para nuevos espacios libres.

AREAS DE REFORMA INTERIOR. Se trata de áreas de Suelo Urbano No Consolidado, que contienen en su interior edificaciones y/o infraestructuras y viarios que el Plan no considera compatibles con el modelo propuesto, con determinaciones particulares para su ordenación.

La descripción, criterios y objetivos de los instrumentos de ordenación anteriores aparecen desarrollados en el apartado siguiente de este capítulo.

2.1.1.2. El Suelo Urbano Consolidado.

EL NÚCLEO URBANO PRINCIPAL.

El Suelo Urbano Consolidado del núcleo principal lo constituye:

El Suelo Urbano clasificado como tal en el anterior Plan General incluidas las unidades de actuación que se han ejecutado.

En este ámbito se han diferenciado las siguientes zonas:

Zona AH01. Casco Histórico. Constituye la parte más antigua de la ciudad con una única altura permitida (dos plantas) y zona de ordenanza, Residencial Casco Histórico.

Zona AH02. Ensanche. Corresponde a la primera corona de crecimiento extramuros del Casco Histórico. Predomina la zona de ordenanza de Residencial Tradicional con una altura máxima de tres plantas.

Zona AH03. Suburbana. Formada por los asentamientos residenciales más alejados del núcleo urbano original. En esta zona los equipamientos y espacios libres son mayores en número y en extensión. La ordenanza característica es la Residencial Suburbana aunque también se encuentran con una presencia mucho menor las restantes zonas de ordenanzas o calificaciones con uso residencial: Residencial Plurifamiliar, Residencial Ciudad Jardín y Residencial Edificación en Hilera.

Zona AH04. Edificación en hilera. Son edificaciones en hilera, en su mayoría unifamiliares, que se encuentran repartidas por el núcleo urbano principal. La ordenanza característica es la de Residencial Edificación en Hilera.

Zona AH05. Plurifamiliar en altura. Son edificaciones en altura que se encuentran localizadas en el cruce entre Avenida de la Paz y la Calle Asunción. La ordenanza característica es la de Residencial Plurifamiliar en Altura.

Zona AH06. Ciudad Jardín. Se corresponde con dos zonas concretas del núcleo principal donde se localizan viviendas aisladas. Una se encuentra en los terrenos de la margen izquierda del Guadalquivir anexo a las instalaciones de la compañía Sevillana de Electricidad y la otra son las viviendas anexas a los colegios en la calle Los Maestros. La ordenanza característica es la de Residencial Ciudad Jardín.

Zona AH07. Polígono Industrial Las Calquillas. Aunque existen pequeñas naves industriales repartidas por el núcleo urbano, esta área es el primer polígono donde se concentra la mayor parte de la actividad productiva de Alcalá del Río.

Zona AH08. Sector SUB-AR 1. Localizada al Oeste del núcleo principal, y desarrollado por un Plan Parcial, se identifica como una zona independiente.

Zona AH09. Sector SUB-AR 4. Localizada al Sur del núcleo principal, y desarrollado por un Plan Parcial, se identifica como una zona independiente.

Zona AH10. Sector SUB-AR 5. Localizada al Sur del núcleo principal, y desarrollado por un Plan Parcial, se identifica como una zona independiente.

Zona AH11. Sector SUB-AR 8. Localizada al Suroeste del núcleo principal, y desarrollado por un Plan Parcial, se identifica como una zona independiente.

Zona AH12. Las Chozas. Urbanización de medio centenar de viviendas que se ubican al norte de la SE-9006. Con un alto grado de deterioro, y con falta de dotaciones y servicios básicos, estos suelos fueron clasificados como urbanos en el anterior PGOU.

LOS POBLADOS.

El Suelo Urbano Consolidado de los poblados lo constituye el suelo clasificado como Urbano por el anterior Plan General con uso global Residencial de Equipamiento o de Espacios Libres, excluidas las unidades de actuación que no se han desarrollado y no cuentan con servicios infraestructurales en la red viaria.

- San Ignacio del Viar.

En San Ignacio del Viar se distingue tres zonas:

Zona AH13. Histórico San Ignacio. Se corresponde con el trazado original del poblado de San Ignacio del Viar, cuya ordenanza característica es la de Residencial Núcleo Antiguo Poblado.

Zona AH14.Suburbana San Ignacio. Corresponde al área periférica del poblado cuya zona de ordenanza es la Residencial Suburbana Poblado.

Zona AH15. Sector SUB-I 2. Localizada al Norte de San Ignacio del Viar, y desarrollado por un Plan Parcial, se identifica como una zona independiente.

- Esquivel.

En esta pedanía se distinguen tres zonas:

Zona AH16. Histórico Esquivel. Se corresponde con el trazado original del poblado Esquivel, cuya ordenanza característica es la de Residencial Núcleo Antiguo Poblado.

Zona AH17. Suburbana Esquivel. Corresponde al área periférica del poblado de reciente construcción, cuya zona de ordenanza es la Residencial Suburbana Poblado.

Zona AH18. Industrial. Localizada al Norte de Esquivel, encontramos una zona destinada al uso industrial.

- El Viar.

En El Viar se localizan dos zonas:

Zona AH19. Histórico El Viar. Se corresponde con el trazado original del poblado El Viar, cuya ordenanza característica es la de Residencial Núcleo Antiguo Poblado.

Zona AH20. Suburbana El Viar. Corresponde al área periférica del poblado de reciente construcción, sonde se ubican usos residenciales, dotacionales y de equipamientos. Su zona de ordenanza es la Residencial Suburbana Poblado.

- Polígono Industrial Sur de Alcalá del Río.

Zona AH21. Polígono Sur SUB-T 1. Localizada al Oeste del núcleo principal, y desarrollado por un Plan Parcial, se identifica como una zona independiente.

2.1.1.3. El Suelo Urbano no Consolidado.

EL NÚCLEO URBANO PRINCIPAL.

Las áreas de Suelo Urbano No Consolidado se han recogido en cuatro Áreas de Reforma Interior. Provienen de antiguas unidades de actuación del anterior Plan General, que no se llegaron a desarrollar o que se encuentran en proceso de transformación.

- ARI-A-01: Área de Reforma Interior heredada del anterior Plan, que formaba porte de un sector en SUNC, en el que se ordenaban los terrenos del Antiguo Recinto Ferial. Los terrenos ya ejecutados se han incorporado como Suelo Urbano Consolidado. Tiene un uso industrial con un coeficiente de edificabilidad de 0,65 m^2t/m^2s.
- ARI-A-02: es el denominado SUNC-AR 3 por el anterior PGOU, ubicado al Sur del núcleo urbano principal y que está formado por un gran solar sin edificar que presenta un importante desnivel junto con la manzana próxima a éste donde se ubica la plaza de toros, la cual está ocupada por naves industriales en desuso. Dicho conjunto constituye otro Área de Reforma Interior. Tiene uso residencial y una edificabilidad global de 0,75 m^2t/m^2s: son 110 viviendas protegida.
- ARI-A-03: se trata de un área de poca superficie, donde se ubicaba el antiguo almacén de cervezas. Tiene uso residencial para 6 viviendas, con una edificabilidad de 0,75 m^2t/m^2s.
- ARI-A-04: colindante a Suelo Urbano Consolidado, los terrenos ocupados actualmente por el Campo Municipal de Fútbol junto con los terrenos anexos pertenecientes a la Unidad de Ejecución U.E.-1 del antiguo SUB-AR 2. Tiene uso residencial y una edificabilidad de 0,645 m^2t/m^2s, lo que supone un máximo de 57 viviendas.
- ARI-A-05: Se trata un suelo inicialmente incluido como Urbanizable Ordenado, pero que la ejecución de viarios perimetrales y desarrollo de la infraestructura hace que en aplicación del art. 45 de la LOUA pueda considerarse como Suelo Urbanizable No Consolidado y por tanto articularse su ejecución mediante un ARI. Tiene un uso residencial con una edificabildad de 0,50 m^2t/m^2s y un máximo de 100 viv.
- - ARI-A-06. Proviene del desarrollo del Plan Parcial del antiguo sector SUB-I2, que se desarrolló parcialmente, pudiéndose considerar igualmente como Suelo Urbano No Consolidado. Tiene un uso residencial con una edificabildad de 0,50 m^2t/m^2s y un máximo de 135 viv.

Además de estas áreas, hay que hacer referencia a la urbanización junto al Arroyo Herrero de Las Chozas. Debido a las deficiencias infraestructurales que padece, se opta por la clasificación de este sector como Suelo Urbano No Consolidado. En esta urbanización intervendremos con un Área Urbanizadora No Integrada (AUNI-A-01)

LOS POBLADOS.

No existen suelos clasificados como Urbano No Consolidado dentro de los poblados de Alcalá del Río.

2.1.1.4. Zonas de Ordenanzas. Suelo Urbano.

La totalidad del Suelo Urbano queda ordenado y estructurado por las siguientes zonas de ordenanzas:

- Uso Residencial.
  - Residencial Casco Histórico.
  - Residencial Tradicional.
  - Unifamiliar en hilera.
  - Residencial Plurifamiliar en altura.

- Residencial Suburbana.
- Residencial Ciudad Jardín.
- Residencial Núcleo Antiguo Poblado.
- Residencial Suburbana Poblado.
- Residencial SUB-AR 1.
- Residencial SUB-AR 4.
- Residencial SUB-AR 5.
- Residencial SUB-AR 8.

-Uso Actividades Productivas. Industria y Almacenamiento.

- Industrial Aislado.
- Industrial Adosado.

-Uso Servicios Terciarios.

- Terciario Aislado.
- Terciario Adosado.

-Uso Espacios Libres, Dotaciones e Infraestructuras.

- Espacios Libres.
- Equipamiento Aislado.
- Equipamiento Adosado.
- Equipamiento Retranqueado.
- Transporte e Infraestructuras Urbanas.
- Viario.

o Residencial Casco Histórico.

Comprende al área más antigua de la ciudad donde se localizan los focos de actividad urbana más intensa.

El núcleo antiguo se encuentra determinado por la Avenida Andalucía, trasero de las edificaciones con fachada a calle Mesones, margen derecha del Guadalquivir y trasero de edificaciones del Barrio de la Oveja.

Se determina una tipología de edificación de vivienda en altura, entre medianeras, con alineación a vial y permisividad de utilización intensiva para usos de servicios terciarios complementarios, fundamentalmente en planta baja.

o Residencial Tradicional.

Corresponde a las viviendas próximas a las calles Asunción, Pimienta, Era Alta, Antonio Machado y Huertas. Presenta características similares al Casco Antiguo, pero con un grado de consolidación menor y trama algo más regular.

Se define una tipología de edificación entre medianeras con alineación de vial y, al igual que la anterior zona, permisividad de utilización intensiva para usos de servicios terciarios complementarios, fundamentalmente en planta baja permitiéndose una altura más.

o Residencial Unifamiliar en Hilera.

Responde a la tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior a vial, prohibiéndose, por tanto, las edificaciones con cubiertas de materiales ligeros propios de las naves industriales.

Responde a una edificación seriada y no a edificaciones construidas independientemente cada una de ellas en el tiempo.

o Residencial Plurifamiliar en altura.

Corresponde a terrenos caracterizados por bloques de vivienda plurifamiliar. Se divide en dos subzonas: tipología de bloque aislado y tipología de bloque en manzana. Se encuentran repartidos de forma aislada por el núcleo principal.

o Residencial Suburbana.

Corresponde a los terrenos de más reciente construcción, los cuales fueron integrados en el núcleo urbano a través de Planes Parciales posteriores a la normativa de 1982.

El uso determinado de estas zonas es el residencial con viviendas unifamiliares, permitiéndose en la planta baja de las mismas además los usos no residenciales relacionados con actividades artesanales (pequeña industria), comerciales y terciarias (aquellas parcelas con frente a la travesía).

o Residencial Ciudad Jardín.

Corresponde a viviendas unifamiliares aisladas y pareadas, se encuentran en los terrenos de la margen izquierda del Guadalquivir anexo a las instalaciones de la compañía Sevillana de Electricidad y en las viviendas anexas a los colegios en la calle Los Maestros. Se identifican en el plano de tipología.

Serán de aplicación a esta zona las mismas condiciones de uso establecidas para la zona de edificación Residencial Adosada.

o Residencial Núcleo Antiguo Poblado.

Corresponde a la zona original, la más antigua de cada uno de los poblados de Alcalá del Río, San Ignacio del Viar, Esquivel y El Viar, señalizadas en la planimetría.

o Residencial Suburbana Poblados.

Corresponde a las zonas de nuevos crecimientos de los pablados de Alcalá del Río, San Ignacio del Viar, Esquivel y El Viar, que han surgido tras la implantación de los poblados originales.

- Residencial SUB-AR 1.

Corresponde a la zona delimitada en el anterior Plan General como el sector SUB-AR1. Se incluyen las ordenanzas de ordenación del Plan Parcial que lo desarrolló.

- Residencial SUB-AR 4.

Corresponde a la zona delimitada en el anterior Plan General como el sector SUB-AR4. Se incluyen las ordenanzas de ordenación del Plan Parcial que lo desarrolló.

- Residencial SUB-AR 5.

Corresponde a la zona delimitada en el anterior Plan General como el sector SUB-AR5. Se incluyen las ordenanzas de ordenación del Plan Parcial que lo desarrolló.

- Residencial SUB-AR 8.

Corresponde a la zona delimitada en el anterior Plan General como el sector SUB-AR8. Se incluyen las ordenanzas de ordenación del Plan Parcial que lo desarrolló.

- Industrial Aislado.

Comprende las áreas destinadas a uso Industrial y Almacenamiento con tipología de edificación aislada regulada por retranqueo respecto a los linderos de las parcelas.

Esta ordenanza será de referencia para su aplicación en los Suelos Urbanizables Sectorizados con uso global Actividad Productiva, para la redacción del Plan Parcial, y en aquellos suelos donde en la actualidad se dé este tipo de industria.

- Industrial Adosado.

Corresponde a las áreas destinadas a industrias pequeñas y medianas, talleres y almacenaje, están incluidas en esta zona de ordenación la práctica totalidad de usos industriales existentes en Suelo Urbano consolidado.

Se define un tipo edificatorio con ordenación de alineación a vial o retranqueado de éste y edificación adosada.

- Terciario Aislado y Terciario Adosado.

Son áreas situadas estratégicamente en la ciudad, con una buena accesibilidad y con la intención de constituirse en referentes visuales y verdaderos hitos urbanos, tanto en el Suelo Urbano como en el Urbanizable, con las condiciones de desarrollo que establezca el Plan Parcial de Ordenación. También se utiliza esta calificación en suelos de interposición entre los usos industriales y residenciales.

Se establecen para esta zona dos tipologías; una compacta con alineación a vial, (adosado), otra con edificación retranqueada (aislada) de los linderos.

- Espacios Libres.

Corresponde a las áreas destinadas a parques urbanos, zonas verdes, jardines y plazas y están grafiadas en los planos de ordenación.

Además del uso básico, se permiten, con determinadas condiciones, otros usos complementarios dotacionales y el de garaje-aparcamiento.

Se permite también el uso de viario en los Parques, vías para bicicleta, sendas públicas para peatones y, excepcionalmente, algún vial secundario de tráfico rodado para acceso a los aparcamientos y los usos dotacionales complementarios.

- Equipamientos y Servicios Públicos.

Corresponde a las áreas destinadas a usos dotacionales de equipamiento público o privado y están grafiadas en los planos de ordenación.

Estas áreas comprenden una gran diversidad de actividades dotacionales. Las condiciones de edificación y uso son muy diversas.

Como referente general tomarán las condiciones del área donde se insertan integrándose adecuadamente en la trama urbana.

En cuanto al régimen de usos, además del pormenorizado en todas sus categorías, se permitirá una única vivienda para vigilancia de la instalación o el hospedaje como residencia de estudiantes complementaria al uso educativo.

- Transportes e Infraestructuras Urbanas.

Corresponde a las áreas pertenecientes a redes y edificaciones dirigidas al movimiento de personas y vehículos de transporte colectivo y de mercancías y a los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas a garantizar la generación, acumulación y transporte de los servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica, gas y telefonía, y tratamiento de residuos. Están grafiados en los planos Ordenación Estructural.

- Viario.

Corresponde a las áreas destinadas a la red viaria pública, esto es, calles, itinerarios peatonales, bicicarriles y espacios anejos de estacionamiento de vehículos.

Sólo se permiten obras e instalaciones al servicio de la red viaria, así como las construcciones provisionales o permanentes que se autoricen al amparo de las disposiciones vigentes en la materia, los elementos característicos del amueblamiento de los espacios públicos y las infraestructuras de servicios urbanos.

El Ayuntamiento determinará el deslinde oportuno de los espacios exclusivamente peatonales de los dedicados al tráfico rodado mediante la correspondiente ordenación del tráfico o diseño del pavimento de esta zona de "viales", sin que ello pueda entrar en contradicción con lo dispuesto por el Plan General.

2.1.1.5. Zonas Homogéneas-Ordenanzas en Suelo Urbano :

ZONA AH01. Centro Histórico.

Zona de Ordenanza dominante Residencial Centro Histórico
Uso Global Residencial

ZONA AH02. Ensanche.

Zona de Ordenanza dominante Residencial Tradicional
Uso Global Residencial

ZONA AH03. Área Suburbana.

Zona de Ordenanza dominante Residencial Suburbana
Uso Global Residencial

ZONA AH04. Edificación en Hilera.

Zona de Ordenanza dominante Residencial Unifamiliar en Hilera.
Uso Global Residencial

ZONA AH05. Plurifamiliar en altura.

Zona de Ordenanza dominante Residencial Plurifamiliar en altura.
Uso Global Residencial

ZONA AH06. Ciudad Jardín.

Zona de Ordenanza dominante Ciudad Jardín.
Uso Global Residencial

ZONA AH07. Polígono Industrial Las Calquillas.

Zona de Ordenanza dominante Industrial.
Uso Global Industrial

ZONA AH08. Sector SUB-AR 1.

Zona de Ordenanza dominante Residencial SUB-AR 1.
Uso Global Residencial

ZONA AH09. Sector SUB-AR 4.

Zona de Ordenanza dominante Residencial SUB-AR 4.
Uso Global Residencial

ZONA AH10. Sector SUB-AR 5.

Zona de Ordenanza dominante Residencial SUB-AR 5.
Uso Global Residencial

ZONA AH11. Sector SUB-AR 8.

Zona de Ordenanza dominante Residencial SUB-AR 8.
Uso Global Residencial

ZONA AH12. Las Chozas.

Zona de Ordenanza dominante Residencial Suburbana.
Uso Global Residencial

ZONA AH13. Histórico San Ignacio.

Zona de Ordenanza dominante Residencial Núcleo Antiguo Poblado.
Uso Global Residencial

ZONA AH14. Suburbana San Ignacio.

Zona de Ordenanza dominante Residencial Suburbano Poblado.
Uso Global Residencial

ZONA AH15. Sector SUB-I 2.

Zona de Ordenanza dominante residencial Suburbana Poblado.
Uso Global Residencial

ZONA AH16. Histórico Esquivel

Zona de Ordenanza dominante Residencial Núcleo Antiguo Poblado.
Uso Global Residencial

ZONA AH17. Suburbana Esquivel.

Zona de Ordenanza dominante	Residencial Suburbano Poblado.
Uso Global	Residencial

ZONA AH18. Industrial Esquivel.

Zona de Ordenanza dominante	Industrial.
Uso Global	Industrial

ZONA AH19. Histórico El Viar.

Zona de Ordenanza dominante	Residencial Núcleo Antiguo Poblado.
Uso Global	Residencial

ZONA AH20. Suburbana El Viar.

Zona de Ordenanza dominante	Residencial Suburbano Poblado.
Uso Global	Residencial

ZONA AH21. Polígono SUB-T 1.

Zona de Ordenanza dominante	Industrial.
Uso Global	Industrial

2.1.1.6. Justificación de la LOUA para Suelo Urbano no Consolidado.

El Suelo Urbano No Consolidado ha sido ordenado por el presente Plan General de Ordenación como Áreas de Reforma Interior. Se han adoptado para dichas áreas los estándares que la LOUA establece para los sectores excepto en materia de vivienda en la que la citada ley determina de forma expresa para las ARI una densidad máxima de 120 viv/Ha y una edificabilidad no superior a 1,3 m² de techo por metro cuadrado de suelo. Estos estándares han de cumplirse salvo excepción justificada.

- Uso residencial:
  - Densidad máxima: no superior a 120 viv/ha.
  - Edificabilidad máxima: no superior a 1,3 m² de techo por metro cuadrado de suelo.
  - Reserva mínima para dotaciones: entre 30 y 55 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, de los que entre 18 y 21 m² de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a espacios libres (parques y jardines).
  - Reserva mínima para aparcamientos públicos: entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable.
- Uso actividades económicas:
  - Edificabilidad máxima: no superior a 1,3 m² de techo por metro cuadrado de suelo.
  - Reserva mínima para dotaciones: entre 14 y 20 por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a espacios libres (parques y jardines).
  - Reserva mínima para aparcamientos públicos: entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable.

En nuestro Plan, las Áreas de Reforma Interior provienen todas de un planeamiento anterior, por lo que los criterios vienen ya determinados con anterioridad. En el caso del ARI-A-01, que proviene del anterior Plan, formaba parte del Área del Antiguo Parque Ferial, ahora convertido en Paseo Juan Carlos I, del que sólo queda por desarrollar la superficie delimitada por este ARI-A-01, de uso industrial. Las cesiones para dotaciones y espacios libres de ámbito local ya se realizaron en su momento.

En cuanto al ARI-A-02, proviene también del planeamiento anterior, se trata de un área urbana residual, de uso residencial que se destina a Vivienda Protegida, que se desarrollará mediante un Estudio de Detalle, que delimite los viarios de acceso y las alineaciones de la parcela.

El ARI-A-03 de uso residencial, es una pequeña intervención de 6 viviendas, con una superficie de 1.745 m²s, que también viene heredada del planeamiento anterior. Su escasa superficie impide la cesión para sistemas locales.

Ell ARI-A-04, procede de la Modificación Puntual de Junio de 2.005, del antiguo sector SUB-AR 2 del Plan General anterior, que dividía el sector en vez de en dos Unidades de Ejecución como hacía el documento original, en tres Unidades de Ejecución, una de ellas, la UE1, es la que se corresponde con nuestro ARI-A-04. En este documento de Modificación Puntual establecía una cesión de Espacios Libres de ámbito local para esta Unidad de Ejecución de 1.608 m²s, y no se establecía cesión para dotaciones locales. Por tanto, se ha recogido sólo la de Espacios Libres.

El ARI-A-05: Se trata un suelo inicialmente incluido como Urbanizable Ordenado, pero que la ejecución de viarios perimetrales y desarrollo de la infraestructura hace que en aplicación del art. 45 de la LOUA pueda considerarse como Suelo Urbanizable No Consolidado y por tanto articularse su ejecución mediante un ARI. Tiene un uso residencial con una edificabildad de 0,50 m²t/m²s y un máximo de 100 viv.

El ARI-A-06. Proviene del desarrollo del Plan Parcial del antiguo sector SUB-I2, que se desarrolló parcialmente, pudiéndose considerar igualmente como Suelo Urbano No Consolidado. Tiene un uso residencial con una edificabildad de 0,50 m²t/m²s y un máximo de 135 viv.

Todos estos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado cumplen con los parámetros de densidad máxima y edificabilidad máxima que establece la LOUA como límites en esta categoría de suelo urbano.

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADA

En cuanto a Las Chozas, se propone su inclusión como un AUNI.

Son actuaciones sin carácter lucrativo, sin aumento de aprovechamiento, y que conforman en general actuaciones de reordenación y reurbanización de zonas habitadas consideradas urbanas pero mal estructuradas, degradadas e incluso marginales. Son áreas residenciales consolidadas por la edificación, pero con deficiente urbanización.

Estas actuaciones no computan en el número de viviendas ya que no aumentan la capacidad residencial ni la edificabilidad, sino que solucionan problemas puntuales de urbanización y servicios.

Estos sectores se desarrollarán mediante proyectos de reurbanización a cargo de los propietarios afectados sin obtención de aprovechamiento ni cesiones públicas.

En nuestro caso, la finalidad es mejorar el medio urbano, ya que el estado de la trama urbana, el déficit de dotaciones y equipamientos existentes, sus precarias condiciones junto al Arroyo Herrero ocupando parte del Dominio Público, etc, hacen necesaria una intervención inmediata.

Resaltar también en este punto, que la intención del Consistorio Municipal es erradicar a medio plazo estas edificaciones existentes, mediante acuerdos y convenios con los propietarios, de permuta con viviendas del Patrimonio Municipal, de forma que en un plazo medio se elimine este asentamiento que a pesar de ser urbano, ocupa parte del Dominio Público Hidráulico y zonas inundables, no dispone de una regulación de la edificación, y además cuenta con numerosas edificaciones ilegales que deterioran la calidad ambiental del ámbito donde se ubica.

TABLAS SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁMBITOS.										
DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	USO	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m^2t)	SUPERFICIE DOTACIONES TOTALES (m^2s)	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (m^2s)	DENSIDAD DE VIVIENDA (viv/ha)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS
ARI-A-01	ALCALÁ DEL RÍO	RESID/TER	13.299,66	0,65	8.644,78	3.833,68	3.833,68	25	33	13
ARI-A-02	ALCALÁ DEL RÍO	RESID	14.899,00	0,75	11.174,25	3.874,28	2.012	74,28	110	110
ARI-A-03	ALCALÁ DEL RÍO	RESID	1.745,39	0,75	1.309,04	0	0	57,3	6	0
ARI-A-04	ALCALÁ DEL RÍO	RESID	11.956,16	0,645	7.714,11	2.314,23	1.608	48,21	57	23
ARI-A-05	ALCALÁ DEL RIO	RESID	28.576,26	0,50	14.288,13	4.286,44	2.858	35	100	0
ARI-I-06	SAN IGNACIO	RESID	44.573,87	0,50	22.286,94	6.789,45	4.458	30,29	135	54

2.1.1.7. Áreas de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado.

El presente Plan propone desarrollar el Suelo Urbano No Consolidado mediante Áreas de Reforma Interior. El grado de consolidación de la edificación y de la urbanización de estas áreas es muy variado, así como los objetivos que se persiguen en cada una de ellas. Su ubicación y relación respecto del núcleo consolidado también difieren en gran medida en unas o en otras.

Por ello, el Plan de Ordenación ha incluido cada Área de Reforma Interior en un Área de Reparto independiente.

El Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto se ha obtenido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 b) de la LOUA, dividiendo el Aprovechamiento Objetivo total del sector que forma parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del Área de Reparto, en la que se ha excluido la superficie de las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

2.1.1.8. Coeficientes de Uso y Tipología.

Los coeficientes de uso y tipología han sido adoptados según lo dispuesto en el art. 61 de la LOUA de modo que representan el valor que el Plan atribuye a cada uno de ellos en relación con los demás para compensar los distintos rendimientos económicos. Los coeficientes adoptados son:

COEFICIENTES		ALCALÁ DEL RÍO	SAN IGNACIO	ESQUIVEL	EL VIAR	P.I. SUR
COEFICIENTE USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL (R-1)	1,20				-
	RESIDENCIAL (R-2)	1,00				-
	TERCIARIO	1,15				
	INDUSTRIAL	0,85				
COEF. SITUACIÓN		1	0,9			0,9
COEF. VIVIENDA PROTEGIDA		0,80				-

2.1.1.9. Actuaciones Asistemáticas en Suelo Urbano:

Existen una serie de actuaciones en Suelo Urbano, que por el carácter público que poseen y su delimitación en suelo público, no se ha asignado ningún Sistemas de Actuación. Estos ámbitos se desarrollarán mediante obras ordinarias de urbanización, tras la redacción del pertinente proyecto de obras. Estas Actuaciones Asistemáticas se han denominado Actuaciones Simples de Viario en el caso de que intervengan sobre el sistema viario, y Actuaciones Simples de Espacios Libres, en el caso de intervenciones en el espacio público para la creación de espacios libres. Todas ellas se localizan en suelo urbano del núcleo principal de Alcalá y son las siguientes:

En Suelo Urbano Consolidado:

- Actuación Simple de Viario ASV-A-01: denominada ASV-SU-AR7 en la Aprobación Inicial. Se trata de la apertura de un viario que conecte la Avenida Andalucía con la Calle Vicente Aleixandre.
- Actuación Simple de Viario ASV-A-02: se corresponde con las ASV-SU-AR9 en el Documento de Aprobación Inicial. Pretende la apertura de una calle entre el Centro Infantil Media Luna y las edificaciones residenciales del Camino de Guillena.
- Actuación Simple de Viario ASV-A-03: denominada ASV-SU-AR15 por el Documento de Aprobación Inicial, consiste en la apertura de un nuevo viario de servicio, paralelo a la A-8006.
- Actuación Simple de Viario ASV-A-04: apertura de viario entre calle de San Fernando y Avd. Andalucía, y regularización de las alineaciones que según este Plan quedan fuera de ordenación.

En Suelo Urbano No Consolidado:

- Actuación Simple de Espacios Libres ASEL-A-01: comprendida por los suelos que conforman el Paseo Juan Carlos I, donde quedan espacios por completar su urbanización.
- Actuación de Protección de Zona Inundable APZI-01: se localiza en la margen derecha del río Guadalquivir en la zona colindante con el casco Histórico aguas abajo de la presa.
- Actuación de Protección de Zona Inundable APZI-02: se localiza en la margen izquierda del arroyo Herrero en la zona colindante con Las Chozas.
- Actuación de Protección de Zona Inundable APZI-03: se localiza en la margen izquierda del arroyo Herrero en la zona colindante con Las Chozas.
- Actuación de Protección de Zona Inundable APZI-04: se localiza alrededor del denominado Poblado de Endesa junto a la Presa de Alcalá del Rio.

La delimitación de las Actuaciones Asistemáticas aparece en los Planos de Ordenación y en las fichas urbanísticas.

2.1.1.10. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas

Se propone una actuación urbanizadora no integrada en la zona de Las Chozas, el AUNI-01.

En nuestro caso, la finalidad es mejorar el medio urbano, ya que el estado de la trama urbana, el déficit de dotaciones y equipamientos existentes, sus precarias condiciones junto al Arroyo

Herrero ocupando parte del Dominio Público, etc, hacen necesaria una intervención inmediata.

2.1.2. SUELO URBANIZABLE

2.1.2.1. Criterios en Suelo Urbanizable.

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

El suelo clasificado como Urbanizable por el Plan General es el destinado a acoger los nuevos desarrollos urbanísticos de Alcalá del Río y que no cumple con las condiciones para ser clasificado como urbano.

La selección de los suelos destinados a esta clasificación se ha realizado en base al modelo urbano-territorial que se ha expuesto y justificado en el capítulo 1. Este modelo se reconoce como adecuado en el Estudio de Impacto Ambiental, es un modelo sostenible por el suelo que consume, por la densidad urbana eficaz que se le asigna al uso residencial, por la optimización de las redes infraestructurales en su implantación y explotación y por su diversidad funcional y equilibrio dotacional entre otros factores que ya se han desarrollado en el citado capítulo.

Los límites de la extensión hacia el Oeste son consecuencia de las barreras físicas provocadas principalmente por el Río Guadalquivir y el Arroyo Herrero que dirigen la expansión natural de la ciudad a partir de su extremo occidental, de la dinámica urbana y de los crecimientos previsibles a medio-largo plazo aplicados a unas pautas de localización continuistas de los suelos productivos a una escala local, proponiendo la concentración de las grandes empresas en zonas específicas bien comunicadas con la capital sevillana y toda su área metropolitana, alejadas de los núcleos urbanos, y a una densidad urbana eficaz en los suelos residenciales.

La prolongación de los sistemas articuladores y del tejido urbano existente unido a la intención de crear unos nuevos bordes rotundos en los que el sistema viario es el protagonista con una ronda perimetral que va resolviendo todos los enlaces con el viario de carácter territorial son las pautas que han definido la propuesta de crecimiento hacia el Oeste.

La ciudad se detiene en su crecimiento dejando aún suelo para que, a largo plazo, pueda continuar hacia el Norte con el objetivo marcado de acortar las distancias con los poblados del Término Municipal.

La ronda exterior propuesta no solo es canalizadora de flujos circulatorios sino también pieza esencial en la estructura y en la forma urbana. En la llegada a la ciudad desde las carreteras y los caminos se provoca un acontecimiento al llegar a la ronda. Las glorietas dan paso a los ejes radiales y las carreteras y caminos pasan a ser avenidas o calles de acceso al tejido urbano. Estos ejes continúan hacia la ciudad aportando una solución de continuidad a la trama viaria.

Un reto planteado en el Plan General es la focalización de la capacidad dotacional de Alcalá del Río en dos grandes zonas, la primera, una gran bolsa de espacios libres, ligada al núcleo urbano existente, a través del cual se consigue recuperar la vinculación de la ciudad con el Río Guadalquivir, extendiéndose a lo largo de todo el borde de contacto de la ciudad con la cuenca fluvial. La segunda, una gran bolsa de suelo dotacional deportivo, al norte del núcleo principal, se convierte en foco de atracción en el nuevo modelo de ciudad que proponemos. La ronda urbana propuesta contribuye a la mejora de la comunicación y movilidad en el nuevo entramado viario.

En la distribución de los usos globales Residencial y de Actividades Productivas se han considerado los usos globales existentes.

Los suelos industriales se reparten entre los poblados de San Ignacio y Esquivel, y distintas zonas del núcleo principal: la zona este del municipio, junto al Polígono Las Calquillas, y en el Polígono Sur, junto al Término Municipal de La Algaba. En su mayoría son suelos heredados del planeamiento anterior, que pretenden dotar de actividades productivas a nuestro municipio. Se propone un sector terciario al oeste, en el ámbito que abraza la nueva ronda urbana. Pretende ser una pieza catalizadora de las zonas productivas y las residenciales. El desarrollo de las grandes actividades económicas se centra en la proximidad a la capital sevillana y todo su entorno metropolitano.

El uso global residencial ocupa gran parte del crecimiento concéntrico del núcleo urbano principal siendo, en la zona Noreste la que asume la mayor parte de los sectores de nueva creación. En los poblados apenas si se propone suelo residencial, a excepción de los sectores que vienen heredados del anterior plan y no desarrollados. En San Ignacio se propone un sector de suelo sectorizado residencial al norte, junto al Canal del Viar.

LOS SECTORES.

El Plan General distingue entre suelo Urbanizable Ordenado y Urbanizable Sectorizado. En el suelo Ordenado distinguimos siete sectores y en el suelo Sectorizado seis. De los sectores Ordenados, cuatro están en el núcleo principal, dos en los poblados y uno en el Polígono Sur. Dos son residenciales, y el resto son de uso industrial. Todos excepto dos, son sectores heredados del planeamiento anterior y que no se han ejecutado. En cuanto al Urbanizable Sectorizado tenemos seis sectores, cuatro de ellos en el núcleo principal, uno en San Ignacio del Viar y otro en el Polígono Sur. Tres de ellos son de uso residencial, dos industriales y uno de uso terciario.

Se prevén dos sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado en previsión de que a lo largo del desarrollo de este Plan, el municipio precise de más suelo destinado al Uso Residencial, siempre que antes se agoten los crecimientos del suelo sectorizado. Estos suelos se desarrollarán previa aprobación del correspondiente Proyecto de Sectorización.

DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD.

La densidad establecida con carácter general para los Suelos Urbanizables en el núcleo urbano principal varía desde las 30 viv/ha de los sectores SUS-A-02 y SUS-I-05 hasta las 40 viv/ha del Área de Oportunidad del POTAUS, el sector SUS-A-01. En cuanto a la edificabilidad, los valores van desde los 0,60 m^2t/m^2s del sector SUS-A-02 hasta los 0,6131 m^2t/m^2s en el SUO-A-01, en el caso de los suelos residenciales. Para los sectores de Uso Industrial la edificabilidad ronda los 0,65 m^2t/m^2s, y el sector terciario tiene asignada una edificabilidad de 0,80 m^2t/m^2s.

La superficie media de las viviendas asciende a 130-140 metros cuadrados construidos por vivienda, dependiendo de la tipología, en el caso de las viviendas libres. Para las viviendas

protegidas se ha optado por una superficie de vivienda media de 115 metros cuadrados construidos por vivienda.

LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES.

En cuanto a los Sistemas Generales, el Plan General propone Sistemas Generales de Equipamiento, de Espacios Libres, Viarios y de Infraestructuras. Unos irán como Incluidos dentro de los Sectores, y otros se adscribirán, formando parte de las distintas Áreas de Reparto que propone el Plan.

El Sistema General Viario SGV-01, el más importante en cuanto al desarrollo de los nuevos crecimientos del núcleo principal, se divide en tramos, del tramo a al tramo e, de manera que se inscriben a los sectores urbanizables sectorizados por los que pasa, y se adscribe el resto a los demás sectores de suelo sectorizados, garantizando de esta manera su ejecución.

El SGEL-02, por ejemplo, se adscribe al Área de Reparto 9, garantizando así su obtención y ejecución.

ÁREAS DE REPARTO.

Para la totalidad del Suelo Urbanizable se proponen seis Áreas de Reparto, cuatro en Suelo Urbanizable Ordenado, y dos en Urbanizable Sectorizado. Cada una de las Áreas de Reparto tiene adscritos e inscritos los Sistemas generales propuestos, de forma que de esta manera se garantiza su adquisición y ejecución. En los capítulos posteriores veremos las condiciones de estas Áreas de Reparto.

2.1.2.2. Categorías del Suelo Urbanizable.

El art. 47 de la LOUA establece las diferentes categorías y los criterios por las que se asigna una de ellas a los diferentes suelos clasificados como urbanizables:

"a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este Plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones o requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible."

El suelo clasificado como Urbanizable por el Plan de Ordenación de Alcalá del Río queda adscrito a las categorías de suelo anteriores en la manera que aparecen grafiadas en el plano de Ordenación Estructural.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

En esta categoría, según el apartado a) del artículo 47 de la LOUA, se han de incluir los terrenos que el propio Plan General ordena de modo pormenorizado y que por tanto no necesitan de Plan Parcial para su desarrollo.

El Plan de Alcalá del Río no ordena de modo detallado ninguno de los nuevos sectores de Suelo Urbanizable dejando a la iniciativa privada o pública el desarrollo interior de éstos mediante el pertinente Plan Parcial de acuerdo a los criterios y objetivos que el Plan establece. Sin embargo el presente Plan sí incorpora la ordenación pormenorizada que se establece sobre los ámbitos del SUO-A-01, SUO-A-02, SUO-A-03, SUO-I-04 y a través de los Planes Parciales. Se trata de sectores de suelo que aparecían como Urbanizables en el anterior PGMO (SUB-AR 2, SUB-AR 6, SUB-I 1, SUB-E 1 y que actualmente está ordenado a través de sus respectivos Planes redactados sobre las bases del planeamiento anterior.

Se incluye además el sector SUO-P-06, en el Polígono Industrial Sur, que proviene de una modificación puntual del Plan anterior, que lo nombraba este sector de suelo urbanizable como SUB-T9. Tambien se incluye el SUO-E-05, en Esquivel, que también proviene de una modificación puntual, y el sector SUO-A-03 que se incorpora como Ordenado.

El nuevo Plan denomina a estos sectores de Suelo Urbanizable SUO-A-01, SUOA-A-02, SUO-A-03, SUO-I-04, SUO-E-05 y SUO-P-06, y determinan expresamente la transitoriedad del régimen urbanístico con el que se iniciaron los procesos de gestión urbanística de los mismos, para la continuidad de su ejecución conforme a las bases y condiciones establecidas originalmente.

Con respecto a la reserva de terreno con destino a la Vivienda de Protección Oficial se aplica lo dispuesto en la Disposición Transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre de Medidas para Vivienda Protegida y el Suelo, que indica que a los sectores con planes Parciales cuya aprobación sea anterior al 20 de enero de 2007 no le es exigible dicha reserva.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Los terrenos elegidos por el Plan como Urbanizable Sectorizado son los más idóneos, según los criterios generales establecidos en esta memoria general, para el crecimiento de la ciudad a medio y largo plazo.

Los sectores propuestos son los siguientes:

- Alcalá del Río.

  SUS-A-01. Uso Residencial (Área de Oportunidad del POTAUS).

  SUS-A-02. Uso Residencial.

  SUS-A-03. Uso Terciario.

  SUS-A-04. Uso Industrial.

- San Ignacio del Viar.

  SUS-I-05. Uso Residencial.
- Esquivel.

  No se proponen suelos urbanizables sectorizados.
- El Viar.

  No se proponen suelos urbanizables sectorizados.
- Polígono Industrial Sur.

  SUS-P-05 Uso Industrial.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

El nuevo Plan General prevé reservar una bolsa de Suelo Urbanizable No Sectorizado al norte del núcleo principal, bolsa de suelo que recoge la ronda urbana propuesta. Se pretende con ello garantizar la reserva de suelo urbanizable en previsión de su necesidad para futuros crecimientos.

Su ubicación y delimitación pretenden dar continuidad a la trama urbana, de forma que concreta el modelo de ciudad que hemos tomado como punto de partida: la Ciudad Compacta.

Se establece como uso incompatible el Uso Industrial, siendo el Plan de Sectorización el que establezca las condiciones y determinaciones del desarrollo de estos suelos.

USOS GLOBALES Y DATOS GENERALES.

En el cuadro siguiente se resumen los datos generales de los distintos sectores de Suelo Urbanizable establecidos por este Plan.

En los Suelos Urbanizables Ordenados, las condiciones particulares a considerar serán las detalladas en los correspondientes documentos de planeamiento originales. En las tablas que se exponen a continuación se indican los parámetros mínimos en cuanto a dotaciones y Espacios libres estipulados por Ley.

TABLAS SUELO URBANIZABLE ORDENADO:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO. SECTORES.												
DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	USO	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	SUPERFICIE SS.GG. insc	SUP. SECTOR SIN SS.GG.	APROVECH. OBJETIVO (m^2t)	SUPERFICIE DOTACIONES TOTALES (m^2s)	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (m^2s)	DENSIDAD VIVIENDA (viv/ha)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	VIVIENDAS PROT.
SUO-A-01	ALCLÁ DEL RÍO	RESID	136.581,00	0,6131	3.000	133.581,00	83.737,81	28.876,81	14.222,35	35	467	0
SUO-A-02	ALCLÁ DEL RÍO	IND	53.988,00	0,65	0	53.988,00	35.092,20	7.558,80	5.398,80	--	--	--
SUO-A-03	ALCLÁ DEL RÍO	IND	92.144,50	0,65	0	92.144,50	59.893,93	13.047,57	9.214,45	--	--	--
SUO-I-04	SAN IGNACIO	IND	14.315,00	0,65	0	14.315,00	9.304,75	2.004,10	1.431,50	--	--	--
SUO-E-05	ESQUIVEL	IND	43.135,00	0,65	0	43.135,00	28.037,75	6.038,90	30.170,62	--	--	--
SUO-P-06	POLÍGONO SUR	IND	332.377,2	0,6443	14.778,66 18.484,49	299.114,05	214.150,63	45.562,62	30.170,62	--	--	--

TABLAS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. SECTORES.												
DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	USO	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	SUPERFICIE SS.GG. insc	SUP. SECTOR SIN SS.GG.	APROVECH. OBJETIVO (m^2t)	SUPERFICIE DOTACIONES TOTALES (m^2s)	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (m^2s)	DENSIDAD VIVIENDA (viv/ha)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	VIVIENDAS PROT.
SUS-A-01	ALCALÁ DEL RÍO	RESID	249.848,54	0,60	28.575,54	221.273,00	149.909,12	54.971,64	26.983,64	40	999	669
SUS-A-02	ALCALÁ DEL RÍO	RESID	192.040,09	0,60	3.705,70	188.334,39	115.224,05	34.567,22	20.740,33	30	576	281
SUS-A-03	ALCALÁ DEL RÍO	TERC	79.377,86	0,80	17.459,93	61.917,93	63.502,29	11.112,90	7.937,79	--	--	--
SUS-A-04	ALCALÁ DEL RÍO	IND	13.083,07	0,65	0	13.083,07	8.504,00	1.831,63	1.308,31	--	--	--
SUS-I-05	SAN IGNACIO	RESID	29.505,47	0,60	2.674,64	26.830,83	17.703,28	4.242,59	3.186,59	30	88	43
SUS-P-06	POLÍGONO SUR	IND	552.795,70	0,65	0	552.795,70	339.817,21	73.191,40	52.279,57	--	--	--

TABLA SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	USO INCOMPATIBLE	SUPERFICIE (m^2s)
SUNS-01	ALCALA DEL RÍO	INDUSTRIAL	82.618,29
SUNS-02	ALCALA DEL RÍO	INDUSTRIAL	389.460,93

2.1.2.3. Justificación de estándares del art.17 de la LOUA:

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía obliga a cumplir los siguientes estándares en los sectores de Suelo Urbanizable:

- Uso residencial:
  - Densidad máxima: no superior a 75 viv/ha.
  - Edificabilidad máxima: no superior a 1 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.
  - Reserva mínima para dotaciones: entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a espacios libres (parques y jardines).
  - Reserva mínima para aparcamientos públicos: entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.
- Uso actividades económicas:
  - Edificabilidad máxima: no superior a 1 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.
  - Reserva mínima para dotaciones: entre 14 y 20 por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a espacios libres (parques y jardines).
  - Reserva mínima para aparcamientos públicos: entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Los estándares propuestos por el presente Plan de Ordenación Urbanística para cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable cumplen las determinaciones anteriores y aparecen de modo sintético calculados en las tablas siguientes.

2.1.3. SUELO NO URBANIZABLE

2.1.3.1. Principios Orientadores.

La Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su art. 9.A.g. que los planes generales deben garantizar:

"La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualquiera otros valores que, conforme a este Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada."

Del mismo modo establece en su art. 3.2.h. que uno de los fines de la actividad urbanística es:

"La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje."

La clasificación como Suelo No Urbanizable en sus diferentes categorías es el instrumento más poderoso que tiene un Plan General para preservar del proceso urbanizador determinados ámbitos así como materializar los objetivos de sostenibilidad que se expone en el art. 3º.

En el caso de Alcalá del Río, el ámbito rural se destina en su mayoría a uso agrícola, y recordemos que la agricultura es el sector económico más importante del municipio, ocupando a la mayor parte de la población activa.

El Plan General defiende un concepto positivo del ámbito rural no urbanizable, que no debe entenderse como mera negación del urbano o urbanizable, aún siendo ciertamente excluido del proceso urbanizador.

El Plan General propone como fórmulas de ordenación que éstas no se ciñan únicamente a las de carácter prohibitivo, sino que también se añadan obligaciones positivas o activas tendentes a la conservación y el buen hacer social y económico en el territorio.

Por lo cual, las estrategias de ordenación del Suelo No Urbanizable están orientadas a preservar los valores paisajísticos, medioambientales, naturales y productivos, al tiempo que procurar su potenciación, y para esto, se utiliza un conjunto de acciones.

En definitiva, el Plan General pretende adaptarse a los requerimientos de la legislación urbanística vigente en materia de Suelo No Urbanizable y también integrar las exigencias derivadas de la legislación de protección de recursos naturales. Además el Plan General, conforme a los criterios establecidos en la LOUA y en el TR de la Ley de Suelo y atendiendo a principios de racionalidad y sostenibilidad, define qué suelos deben ser clasificados como No Urbanizables y excluidos del proceso urbanizador.

2.1.3.2. Clasificación y categorías de Suelo no Urbanizable.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, por concurrir algunos de los supuestos contemplados en el artículo 46.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Además, atendiendo a las circunstancias existentes en el Municipio de Alcalá del Río, y a tenor de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se distinguen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.
   a) Esta categoría la integran aquellos terrenos que tienen la consideración de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres en razón de dicha

consideración, y su régimen jurídico demanda la preservación de sus características naturales.

b) Sin perjuicio de la situación descrita en el apartado anterior, pertenecen a esta categoría de suelo no urbanizable los terrenos que estén sometidos a algún régimen de protección por alguna legislación especial, incluidos los afectados por sus limitaciones, servidumbres o declaraciones administrativas, que tengan por objeto la preservación de la naturaleza, la flora, la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística.

Comprenden esta categoría los terrenos en los que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que sean objeto de previsiones o determinaciones contenidas en los Planes de Ordenación del Territorio que impliquen su exclusión del proceso urbanizador, o contengan criterios de ordenación de usos que se traduzcan necesariamente en la clasificación del suelo como no urbanizable.

b) Que algún instrumento de planeamiento urbanístico considere que son merecedores de un régimen especial de protección o que garantice la preservación de sus características en razón de sus valores e intereses de índole territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

3. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

Comprenden esta categoría los suelos que sin presentar especiales valores susceptibles de ser protegidos especialmente, deben mantener su destino primordial por ser inadecuados para el desarrollo urbano al:

a) Estar desarrollándose en ellos actividades económicas de carácter agrícola, forestal, ganadero, cinegético o análogo, o se considere que reúnen condiciones que los hacen adecuados para el futuro desarrollo de estas actividades económicas.

b) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

c) Presentar riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos o inundaciones, cuando no hayan sido acreditados por la legislación o planificación sectorial.

d) Por existir en ellos riesgos de accidentes relacionados con las actividades desempeñadas, ya sean de carácter medioambiental, o de salud pública.

e) Por ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, y racionalidad.

Pues bien, sobre esta base se ha realizado la siguiente adscripción de terrenos a cada una de las categorías:

- <u>SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.</u>

Pertenecen a esta categoría aquellos terrenos que tienen la consideración de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demanda la preservación de sus características naturales, así como los terrenos que estén sujetos a algún régimen de protección por alguna legislación especial, incluidos los afectados por sus limitaciones, servidumbres, declaraciones formales o medidas administrativas, que estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, de la flora, de la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:

DE DOMINIO PÚBLICO NATURAL

1.- Sistema de Vías Pecuarias.

Será de aplicación la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que contribuye a su conservación y mantenimiento de sus usos primarios de tránsito ganadero y otros usos rurales, sin perjuicio de los usos compatibles y complementarios.

Las vías que discurren por el término municipal, y sus anchuras legales, son:

- Vereda de Guillena a Castilblanco.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de setenta y cinco metros con veintidós centímetros (75,22 m), y tiene un recorrido en el interior del término municipal de unos tres mil metros en dirección NE-SO.

- Cañada Real de Huelva a Córdoba.

La anchura legal de esta vía pecuaria, es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89) Recorre, dentro del término, unos 3.000 metros aproximadamente, siguiendo la dirección Norte-Sur.

Estas vías pecuarias aparecen grafiadas en el plano de Estructura del Territorio.

2.- Dominio Público Hidráulico y zona inundable (periodo de retorno de 500 años).

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, donde se definen los bienes que integran el dominio público hidráulico.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- Zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento.

- Zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

Así mismo se estará a lo dispuesto en el art. 46 de la LOUA, adscribiéndose a esta categoría los suelos que han sido clasificados en aplicación de los criterios delas letras a y b del punto 1. de este artículo.

Se incluyen en esta categoría los suelos que afectan al Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables para un periodo de retorno de 500 años, según se recogen en los planos correspondientes de ordenación y en el Anexo específico.

3.- Dominio Público Marítimo Terrestre.

En cuanto al dominio marítimo terrestre, es de aplicación la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

La protección del dominio público marítimo-terrestre comprende la defensa de su integridad y de los fines de uso general a que está destinado; la preservación de sus características y elementos naturales y la prevención de las perjudiciales consecuencias de obras e instalaciones, en los términos de la presente Ley.

Los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan a continuación, prevaleciendo sobre la interposición de cualquier acción. Las servidumbres serán imprescriptibles en todo caso:

- La servidumbre de protección: recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

- La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

- Zona de influencia: la ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en esta zona, cuya anchura será de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

  - En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

  - Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá 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 programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo

La Administración del Estado dictará normas para la protección de determinados tramos de costa.

El presente Plan destina, siguiendo las directrices dictadas en el artículo 63 del POTAUS, los suelos situados al sur del núcleo de Alcalá del Río pertenecientes al Dominio Público Marítimo Terrestre y los suelos colindantes con éstos, en una franja de alrededor de 200 metros como Sistema General de Espacios Libres, con el fin de colaborar en la protección de ribera y de todos sus valores paisajísticos.

4.- Dominio de Carreteras.

Para las carreteras que discurren por el término municipal de Alcalá del Río, tendremos en cuenta:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, con las modificaciones que se derivan de la Ley 2/2003 de 12 de mayo de los Transportes Urbanos y Metropolitanos.

- Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras.

- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras

Constituyen el dominio público viario los terrenos ocupados por las carreteras, sus zonas funcionales, que comprenden las superficies perfectamente afectas a su conservación o al servicio público viario, las áreas de servicio y las vías de servicio, así como la zona de servicio público adyacente.

Los terrenos de dominio público de las carreteras están sujetos al régimen de uso y autorizaciones que la legislación nacional y autonómica establece. En aplicación de la Ley de Carreteras de Andalucía, constituyen:

- Zona de dominio público adyacente a las carreteras: está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

En la red viaria de Alcalá del Río la zona de dominio público adyacente será de tres (3) metros en todas las carreteras.

- Zona de servidumbre legal de las carreteras: consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En la red viaria de Alcalá del Río la zona de servidumbre legal será de ocho (8) metros en todas las carreteras.

- Zona de afección de las carreteras: consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red

autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En la red viaria de Alcalá del Río diferneciaremos entre la red intercomarcal, conformada por la A-460, que dejarán 50 metros como Zona de Afección, y el resto de carreteras (Red Complementaria Metropolitana), de 25 metros.

- Zona de no edificación de las carreteras: consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Al igual que la zona de afección, para la carretera intercomarcal A-460 será de 50 metros, y para el resto, carreteras complentarias, será de 25 metros.

5.- Afección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión:

Consideramos el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, que desarrolla el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión, que sustituye al Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, que desarrollaba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

En la Instrucción Técnica Complentaria ITC-LAT 07 del RD 223/2008, de Líneas Aéreas de Conductores Desnudos, en el punto *5.12.2 Edificios, construcciones y zonas urbanas* se definen unas servidumbres mínimas a ambos lados de las líneas más externas, que hemos aumentado, estableciéndolas en:

- 20 metros a ambos lados de las líneas más externas, en líneas eléctricas de hasta 132 kv.
- 25 metros a ambos lados de las líneas más externas, en líneas eléctricas de hasta 220 kv.
- 30 metros a ambos lados de las líneas más externas, en líneas eléctricas de hasta 380 kv.

ESPACIOS PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN AMBIENTAL

1.- Red Natura 2000. Bajo Guadalquivir (Lugares de interés comunitario).

Según el artículo 3 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, la Red Natura 2.000, es una red ecológica europea coherente de zonas especiales de conservación. Dicha red, compuesta por los lugares que alberguen tipos de hábitats naturales que figuran en el Anexo I y de hábitats de especies que figuran en el Anexo II, deberán garantizar al mantenimiento o, en su caso, el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los tipos de hábitats naturales y de los hábitats de las especies de que se trate en su área de distribución natural.

La Red Natura 2.000 incluirá asimismo las zonas de protección especiales designadas por los Estados miembros con arreglo a las disposiciones de la Directiva 79/409/CEE de Consejo de 2 de abril de 1.979, relativa a la conservación de las aves silvestres.

Los espacios que forman parte de Natura 2.000 son de dos tipos. Por un lado la propuesta de Lugares de Interés Comunitario (LIC), que posteriormente, tras su aprobación, pasarán a ser Zonas de de Especial Conservación (ZEC), y por otro las Zonas de Especial Protección para Aves (ZEPA), ya designadas por los estados miembros con arreglo a las disposiciones de la Directiva de Aves Silvestres (Directiva del Consejo 79/409/CEE) pero a las que la Directiva de Hábitats integra en la red Europea.

En el término municipal de Alcalá del Río no hay ninguna Zona de Especial Protección para Aves. No obstante, existe un Lugar de Interés Comunitario, denominado: Bajo Guadalquivir, cuyo código es ES6150019. Comienza al sur de la presa de Alcalá del Río, hasta llegar a la desembocadura del Río Guadalquivir, y presenta una superficie total de 4.113,94 Ha.

En el POTAUS forman parte del Sistema de protección las Zonas de protección Ambiental compuestas por determinados espacios que no incluyen ninguno dentro del término, por la Red natura 2000, , por los Montes de dominio público, las Vías pecuarias el dominio público hidráulico y el dominio público marítimo terrestre (no afecta). Estos espacios, que aparecen recogidos en este apartado, se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- <u>SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL</u>

El Decreto 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla reconoce las siguientes zonas con protección Territorial:

1.- Sistema Hidrológico.

Son objetivos marcados por el POTAUS y por tanto por el PGOU de Alcalá del Río:

- Protección de los Recursos hídricos continentales y litorales
- Preservación de las condiciones ambientales
- Conservación de la calidad paisajística
- Prevención de riesgos de inundación

A efectos del Plan Territorial componen el Sistema Hidrológico los siguientes elementos: la red de drenaje, los embalses y sus cuencas alimentadoras y los acuíferos, del término municipal de Alcalá del Río.

Se traslada a los planos de clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable lo establecido en la planimetría correspondiente del POTAUS.

Los cauces que drenen suelos urbanizables deberán garantizar la evacuación de caudales correspondiente a avenidas de 500 años de retorno, conforme a la sección transversal que determine el Organismo de Cuenca.

2.- Áreas forestales

El POTAUS y el presente PGOU marcan para estas zonas:

- Regulación climática
- Creación de sumideros de emisiones contaminantes
- Ubicación de espacios libres de uso público
- Cualificación del paisaje
- Protección de cuencas vertientes

El Documento del Plan en su plano de Estructura del Territorio recoge el Área Forestal al norte del término municipal, coincidiendo con la cota 100 m a la 180 m, aproximadamente, y que se corresponde con el plano de protección del POTAUS.

3.- Escarpes y Formas Singulares del Relieve.

Los objetivos marcados por el POTAUS y este Plan General son:

- Prevención de riesgos asociados al deslizamiento de laderas.
- Incremento de la cubierta forestal
- Cualificación del paisaje

Esta zona delimita con la margen derecha del Guadalquivir desde Arroyo Herrero hasta parte del recorrido de Arroyo Gabino y aparece delimitada en el plano de Estructura Territorial del presente Plan General de Alcalá del Río.

Siguiendo las directrices dispuestas en el POTAUS, al estar el núcleo de Alcalá del Río en contacto con la zona de escarpes, se ha promovido la creación de puntos de observación de este de paisaje tan característico en el propio suelo urbano, como son el parque de la Cruz Blanca o la plaza prevista en la UE-A-02

4.- Espacios Agrarios de Interés.

El POTAUS determina como normas para estos espacios:

- Preservación del valor agrológico de los suelos y de la integridad de la explotación agraria
- Mantenimiento de la actividad agraria en condiciones de sostenibilidad ambiental y económica, y de competitividad con otros territorios rurales
- Rentabilización de las infraestructuras hidráulicas
- Diversificación de la base económica
- Mantenimiento del sistema de asentamientos
- Cualificación del paisaje

El Plan Territorial recoge esta protección para la zona comprendida por los suelos al sur del término, delimitados por la A-8006 y Arroyo Gabino (cota de 0 a 10 m) y aparece delimitada en el plano de Estructura Territorial del presente Plan General de Alcalá del Río.

5.-Edificios de interés territorial.

El POTAUS determina como elementos de interés y de carácter estructural:

- El Cortijo del Vado

Se completará este catálogo con la identificación de aquellos edificios y lugares de relevancia territorial y de interés histórico, arquitectónico, arqueológico, etnológico o paisajístico, que contribuyan a formar la identidad territorial de la aglomeración urbana de Sevilla.

Existen una serie de Cortijos y Haciendas, en la parte sureste del término sobretodo, que tienen un innegable valor ambiental y que por tanto entran a formar parte del catálogo de inmuebles en Suelo No urbanizable (de carácter no estructural):

.- Cortijo del Tardón
.- Cortijo de San Ignacio
.- Cortijo de Aranjuez
.- Cortijo El Molinillo
.- Cortijo Albatán
.- Cortijo de Pedro Espiga
.- Cortijo de Volante
.- Cortijo de Sotillo Volante
.- Cortijo de Don Gastón
.- Cortijo San Cristóbal
.- Cortijo El Carmen
.- Cortijo Los Ángeles
.- Cortijo El Va
.- Cortijo el Fresno
.- Cortijo de Casa Rubia
.- Huerta Santa Matilde
.- Huerta San Luís
.- La Santa Iglesia
.- Mercedes
.- Santa Bárbara
.- El Vivero

6.-Yacimientos arqueológicos en el medio rural.

El Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico reconoce los siguientes Yacimientos Arqueológicos:

.- Cerro La Peña. Y01.
.- Tierra del Huerto del Rey. Y02.
.- Cerro del Caballero Y03.
.- Cerro del Águila. Y04.
.- Carretilleros. Y05.
.- Alcalá del Río Sur-Angorilla I y II. Y06.
.- Casa la Menor. Y07.
.- Huerta de Santa Bárbara. Y08.
.- Tierra de Tardón Sur. Y09.
.- Tierra de Tardón Norte. Y10.
.- Huerta de Santa Bárbara Norte. Y11.
.- Cortijo de Casa de Huerto del Rey. Y12.
.- Tierra de Casa de Huerto del Rey. Y13.
.- Alcalá del Río Norte. Y14.
.- Alcalá del Río Oeste-Peña Negra. Y15.
.- Cañetas II. Y16.
.- Camino de La Vega-Atalaya. Y17.
.- Atalaya I-Cerro de la Atalaya. Y18.
.- Atalaya II-Cerro de la Atalaya. Y19.
.- Las Chozas I-Casilla de las Chozas.Y20.
.- Las Chozas II-Casilla de las Chozas. Y21.
.- Las Chozas III-Casilla de las Chozas. Y22.
.- Cuarto de las Pitas. Y23.
.- Casa del Hoyo Jiménez. Y24.
.- Cortijo Nuevo. Y25.
.- Tierra del Confitero I-Aranjuez. Y26.
.- Tierra del Confitero II-Aranjuez. Y27.
.- Pedro Espiga. Y28.
.- Camino de Villaverde. Y29.
.- Esca-Esquivel , Arroyo Gabino. Y30.
.- Arroyo de Gabino. Y31.
.- Cerro de Carma. Y32.
.- Cortijo de Vado-Cortijo del Vado de las Estacas. Y33.
.- Cortijo del Volante. Y34.

Existen otros yacimientos no incluidos en el Catálogo pero sí recogidos en la Carta Arqueológica Municipal que son los siguientes:

.- Yacimiento 825-Esquivel, Arroyo Gabino. Y35.
.- Tierra del Tardón Oeste-Cortijo del Tardón. Y36.
.- Cerro de la Atalaya, Arroyo Muertecino. Y37.
.- Camino de los Molinos I-Camino de la Vega. Y38.
.- Camino de los Molinos II-Camino de la Vega, Cuesta de la Mora. Y39.
.- Fuente de la Mora-Camino de la Vega. Y40.
.- La Ermita I-Ermita de San Sebastián. Y41.
.- La Ermita II-Ermita de San Sebastián. Y42.

- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

  No se da ningún suelo dentro de esta categoría de protección

- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL..

  Suelo Agrícola.

Los objetivos marcados por el presente PGOU para estas zonas son:

- Preservación del valor agrológico de los suelos
- Diversificación de la base económica
- Mantenimiento del sistema de asentamientos
- Mantenimiento de la actividad agraria en condiciones de competitividad con otros territorios rurales.

Constituye estos terrenos el ámbito delimitado por la carretera A-8006 hacia el norte hasta lindar con las áreas forestales protegidas.

2.1.3.3. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

El presente Plan considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos aquellos actos o usos que al implantarse puedan dar lugar a la demanda de servicios e infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de la explotación primaria, o que tengan un carácter específicamente urbano. Para evitar la formación de estos asentamientos el Plan establece las siguientes determinaciones:

- Se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos cuando los actos o usos que se pretenden implantar pueden dar lugar a la demanda de servicios e infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de la explotación primaria, o que tengan un carácter específicamente urbano.

- No podrán realizarse obras de cercado o cerramiento en parcelas de superficies inferiores a las señaladas en las ordenanzas, según el ámbito de ordenación correspondiente, excepto cuando se trate de invernaderos o explotaciones agrarias y quede suficientemente justificada la necesidad del vallado.

- En el caso de viviendas unifamiliares que puedan ser autorizadas por su necesaria implantación y vinculación a la actividad agropecuaria, no podrán localizarse en parcelas de dimensiones inferiores a las señaladas en las ordenanzas, según el ámbito de ordenación, y en particular su superficie deberá posibilitar la rentabilidad de la explotación agrícola y justificarse que, según el rendimiento estimado, el titular merecería la consideración de agricultor profesional, según la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

- No se permitirán aperturas de nuevos caminos rurales ni la pavimentación de los ya existentes excepto que se encuentren integrados en proyectos de explotación o transformación agraria debidamente autorizados por la administración competente en la materia.

- No se permitirá la dotación de infraestructuras comunes o concentradas para más de dos parcelas.

- No se permitirán obras de captación de agua a distancias menores de 100 m. de cualquier otra captación.

- Igualmente no podrán localizarse registros de acometida de energía eléctrica de baja tensión a distancias inferiores a 200 metros entre sí, excepto en zonas regables y áreas ganaderas y de agricultura intensiva cuando se justifique debidamente en base a las necesidades de la producción agraria.

- Con objeto de garantizar la condición de aislada de las construcciones y edificaciones en S.N.U., éstas se localizarán como mínimo a distancias no inferiores de 5,00 m. de todos los lindes de la finca donde se emplacen y todo ello sin perjuicio de las condiciones particulares de implantación, según el tipo de actividad, que se señalan en las Normas Urbanísticas.

Además de las disposiciones contenidas en la LOUA, el Plan General considera indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes que estén vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

A estos efectos, la licencia municipal que autorice estas edificaciones e instalaciones expresará la superficie de la misma, la cual quedará afecta con carácter real a las obras e instalaciones autorizadas. Dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga como finalidad o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. En este supuesto quedarán comprendidas las viviendas unifamiliares aisladas que se autoricen por cumplir los requerimientos exigidos por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y las Normas del presente Plan General.

2.1.3.4. Actuación Urbanizadora No Integrada (AUNI) Las Chozas

El fenómeno de ocupación del medio rural por edificaciones de carácter residencial aparece ya documentado en el anterior Plan General donde se hace referencia a la existencia del pequeño núcleo incontrolado de Las Chozas. En el momento de redacción del anterior Plan había documentadas 347 habitantes. Desde entonces, y a pesar de las determinaciones de dicho Plan, este fenómeno se ha ido incrementando de modo incontrolado hasta el punto de que, lo que en origen empezó siendo edificaciones aisladas, ha llegado a alcanzar el tamaño de verdaderas parcelaciones ilegales, la mayoría de forma espontánea.

Este asentamiento, en su mayor parte fuera de ordenación, se ubica al Noroeste del núcleo urbano principal en la intersección de la Carretera Local SE-9006 (Camino de Las Chozas) con el Arroyo Herrero.

Se trata de un núcleo de población sin dotaciones públicas y con infraestructuras inadecuadas que se apoya en viarios y caminos existentes de carácter público pero también generan viarios internos de escasa sección resultantes del proceso de parcelación. El resto de infraestructuras se resuelven de modo aún más incontrolado y perjudicial para el medio natural.

El abastecimiento de agua se realiza a través de un ramal de 80 mm que parte del núcleo urbano principal y la distribución de energía eléctrica se produce a través de una línea aérea de media tensión procedente de la línea de suministro de San Ignacio del Viar procedente de Alcalá del Río. El saneamiento es la infraestructura que produce un mayor impacto ambiental negativo sobre el medio ya que se realiza vertiendo las aguas residuales directamente al Arroyo Herrero, representando un gran peligro de contaminación para la cuenca fluvial.

La existencia del viario público (Carretera SE-9006) y del Arroyo Herrero en la zona no hace sino complejizar aún más la casuística de estas parcelaciones que en numerosas ocasiones ocupan el cauce fluvial y se ven afectadas por legislaciones sectoriales.

Algunas agrupaciones parcelarias de cierto tamaño con uso predominante residencial y sin una clara estructura viaria clara se desarrollan en gran parte sobre suelos sujetos a afecciones hidráulicas o de carreteras, es decir, a legislaciones sectoriales que implican categorías de protección especial en Suelo No Urbanizable, y que, por tanto, desactivan, en principio, cualquier iniciativa para promover su integración en el modelo territorial.

Se detectan parcelaciones de tamaño variable que no poseen estructura viaria coherente y no se limitan al uso residencial, presentando además parcelas ganaderas, agroganaderas, construcciones agrícolas, almacenes o invernaderos tanto en su interior como en su entorno más inmediato configurando un paisaje complejo en el que coexisten todos estos usos, a veces de modo incompatible, y en el que resulta difícil determinar de modo unívoco el perímetro de dichas parcelaciones.

Parte de las parcelas llegan a invadir el cauce del Arroyo Herrero con el negativo impacto ambiental que ello conlleva así como el peligro continuo a posibles inundaciones siempre permanente.

Estamos, por tanto, ante un ámbito de gran complejidad con problemas graves y urgentes tanto de impacto ambiental y paisajístico como legal que afectan tanto al territorio como a los usuarios. Parece prudente, según las circunstancias expuestas anteriormente establecer con carácter urgente la formulación de una herramienta urbanística específica que permita estudiar de modo exhaustivo las deficiencias y condiciones del tejido urbano, para poder ofrecer soluciones y medidas adaptadas a la problemática actual.

En este sentido, este Plan General determina la necesidad de establecer una Actuación Urbanizadora No Integrada (AUNI) que resuelva la problemática planteada, centrada sobre todo en el impacto ambiental consecuencia de la ocupación del dominio público hidráulico y en la deficiencia de dotaciones y equipamientos, en definitiva, una mejora de la calidad urbana de esta zona.

A pesar de que, como hemos dicho, el Ayuntamiento pretende la erradicación de este asentamiento reconocido como urbano desde el Plan vigente, las condiciones actuales no son las apropiadas para el desarrollo de la vida urbana, por lo que mínimamente desde este Plan General se pretende garantizar la salubridad, higiene y dotaciones mínimas necesarias, de acuerdo con los parámetros actuales.

Sus directrices principales serán:

- Análisis detallado y pormenorizado ampliando la información existente sobre el ámbito de Las Chozas con inventarios de alteraciones ambientales (focos de contaminación del Arroyo Herrero, localización de áreas degradadas, invasión del dominio hidráulico, etc.) y de todas y cada una de las parcelaciones con un análisis exhaustivo de la zona, con parcelas catastrales, redes infraestructurales, usos y tipologías constructivas así como la relación entre el uso principal agrario y las construcciones e impactos ambientales.

- Diagnóstico que permitirá proponer actuaciones de mejora generales y parciales, ampliando y concretando las ya propuestas por este Plan, tanto en lo referente al ámbito físico como al tipo de actuación (mejora de viarios, protección del Arroyo Herrero, racionalización del suministro eléctrico, participación pública de personas o entidades, etc). Se atenderá especialmente a la reequipación y dotación de las infraestructuras básicas, viarios adecuados, protección de los valores ambientales, etc.

- Programar dichas actuaciones de mejora en un hilo temporal, a partir de un conjunto de acciones coordinadas de modo que la realización de éstas conlleve una mejora inmediata del asentamiento urbano sobre el que actúa, y su efecto pueda ser aprovechado por el resto, garantizando así el óptimo desarrollo de la vida urbana.

Las directrices anteriores se desarrollarán enfocadas a cumplir los objetivos primordiales que el Plan establece para este ámbito:

- Impedir la consolidación de las parcelaciones existentes en los bordes del Arroyo Herrero, suprimiendo aquellas que ocupan su cauce y la zona de dominio público hidráulico.

- Reconducir el uso de vivienda de las parcelaciones al de estancia ligado a la actividad desarrollada en las huertas familiares.

- Impedir la contaminación del Arroyo Herrero, prohibiendo el saneamiento mediante pozos negros o el vertido directo de las aguas residuales al río procediendo a la creación de una red, la cual se conectará a la infraestructura del núcleo urbano principal.

- Establecer las mejoras necesarias para impedir las inundaciones consecuencia de las alteraciones topográficas descontroladas.

- Establecer cualquier otra mejora que se estime apropiada tras el proceso de análisis y diagnóstico detallado del medio.

2.1.4. POLÍTICA DE VIVIENDA E INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO. VIVIENDA PROTEGIDA

Como fin específico de la actividad urbanística, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 3:"*Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo".*

Así mismo, en el artículo 9 "Objeto del Planeamiento General", establece que los Planes Generales deben atender las demandas de viviendas sociales y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

El nuevo Plan General, a partir de un análisis de las variables socioeconómicas y demográficas ha dimensionado las necesidades de crecimiento del parque de viviendas y del suelo destinado a actividades productivas.

- El factor demográfico se ha considerado teniendo en cuenta las tendencias de externalización de la Aglomeración Urbana de Sevilla, así como la duración normal de los procesos de gestión urbanística.

- En cuanto a los suelos para actividades productivas, su localización y dimensionado responden a criterios de sostenibilidad y del modelo de estructura urbana propuesto aprovechando las óptimas condiciones de conexión respecto a Sevilla capital y a todo el entorno metropolitano, razones de oportunidad que deben venir acompañadas de un claro e importante valor añadido de desarrollo social y económico para la población.

- El Plan General atribuye densidades de Suelo Urbano y Urbanizable de acuerdo a los criterios generales de optimización de recursos y funcionalidad de la estructura urbana. La capacidad residencial total prevista por el Plan es de 7.783 viviendas de las que 6.828 pertenecen al núcleo urbano principal y 956 a los poblados.

- La distribución de viviendas en el núcleo urbano principal entre las distintas clases y categorías de suelo es:

En Suelo Urbano Consolidado…….. 5.212 viviendas
En Suelo Urbano No Consolidado…….. 441 viviendas
En Suelo Urbanizable Ordenado…….. 467 viviendas
En Suelo Urbanizable Sectorizado…….. 1.663 viviendas

- En Suelo Urbano Consolidado la capacidad residencial se sustenta principalmente en los suelos urbanizados como consecuencia del desarrollo de los Suelos Urbanizables de anterior Plan General que aún no se han edificado.

- En Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable Sectorizado, la capacidad residencial se deduce directamente de los parámetros urbanísticos que el nuevo Plan establece en sus fichas.

De acuerdo al artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en particular al apartado 1.A), letra b) cuyo contenido fue modificado por la Ley 1/2006, de 16 de mayo, el Plan establecerá en áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de los terrenos equivalentes al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para destinarlo a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideres aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

El nuevo Plan garantiza la disponibilidad de suelo para viviendas asequibles ajustándose al precepto legal anterior en todos los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y de Suelo Urbano No Consolidado en los que se exige que el 30% de la edificabilidad residencial se destine a viviendas protegidas.

Quedan exentos de dicha reserva de viviendas de protección oficial aquellos sectores cuyos respectivos Planes Parciales, en el caso de Suelos Urbanizables Sectorizados, o Estudios de Detalle, en el caso de Suelos Urbanos No Consolidados, se han aprobado definitivamente con fecha anterior a la aparición de la Ley 1/2006, de 16 de mayo, como aquellos sectores afectados por Modificaciones aprobadas definitivamente con fecha anterior a la citada Ley, como es el sector SU0-A-01. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado también están exentos por provenir de planeamientos anteriores a la citada Ley.

La protección del patrimonio público de suelo, es un instrumento relevante en la política municipal de intervención en suelo y vivienda. El patrimonio público de suelo, como indica el artículo 69 de la LOUA, debe:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El nuevo Plan no renuncia a la utilización de cualquiera de los instrumentos previstos en la LOUA para incrementar el patrimonio público de suelo.

En las tablas siguientes se refleja la cantidad de suelo destinado a vivienda protegido y el cumplimiento de lo dispuesto en el art 10 de la LOUA.

TABLAS SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICAB. (m^2t/m^2s)	EDIFICAB. RESIDENCIAL (m^2t))	DENSIDAD DE VIVIENDA (viv/ha)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	EDIFICAB. VIVIENDA PROTEGIDA (m^2t)	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS
ARI-A-01	13.299,66	0,65	4.322,39	25	33	1.296,72	13
ARI-A-02	14.899,00	0,75	11.174,25	74,28	110	11.174,25	110
ARI-A-03	1.745,39	0,75	1.309,04	57,3	6	0	0
ARI-A-04	11.956,16	0,645	7.714,11	48,21	57	2.314,23	23
ARI-A-05	28.576,26	0,50	14.288,13	35	100	0	0
ARI-I-06	44.573,87	0,50	22.286,94	30,29	135	6.686,08	54

TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	21.471,28	200

TABLAS SUELO URBANIZABLE ORDENADO:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2t)	DENSIDAD VIVIENDA (viv/ha)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	EDIFICAB. VIVIENDA PROTEGIDA (m^2t)	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS
SUO-A-01	136.581,00	0,6131	83.737,81	35	467	0	0
SUO-A-02	53.988,00	0,65	0	0	0	0	0
SUO-A-03	92.144,50	0,65	0	0	0	0	0
SUO-I-04	14.315,00	0,65	0	0	0	0	0
SUO-E-05	43.135,00	0,65	0	0	0	0	0
SUO-P-06	332.377,2	0,6443	0	0	0	0	0

TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO	0	0

TABLAS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)	EDIFICAB. RESIDENCIAL (m^2t))	DENSIDAD VIVIENDA (viv/ha)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	EDIFICAB. VIVIENDA PROTEGIDA (m^2t)	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS
SUS-A-01	249.848,54	0,60	149.909,12	40	999	67.459,11	669
SUS-A-02	192.040,09	0,60	115.224,05	30	576	34.567,22	281
SUS-A-03	79.377,86	0,80	0	0	0	0	0
SUS-A-04	13.083,07	0,65	0	0	0	0	0
SUS-I-05	29.505,47	0,60	17.703,28	30	88	5.310,98	43
SUS-P-06	552.795,70	0,65	0	0	0	0	0
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						107.337,31	993

TOTAL	128.808,59	1.193

CUMPLIMIENTO DEL ART. 10.1.A.b)			
TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA POR EL PLAN	427.669,00		30,12 %
TOTAL EDIFICABILIDAD PARA VPP PROPUESTA POR EL PLAN	128.808,59		

2.2. ESTRUCTURA GENERAL URBANA.

La Ley 7/2.002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 10.1.c) expone: que entre las determinaciones del

Plan General figurará la estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los Sistemas Generales, constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, y constituidos principalmente por los espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicas, y por las infraestructuras, servicios y equipamientos que por su función o destino específico, integren o deban integrar la estructura del proyecto de ciudad propuesto.

En una población de tipo medio como Alcalá del Río, la distinción entre algunos sistemas generales y las dotaciones locales no está muy clara. El criterio que se adopta por el Plan General, es que los Sistemas Generales Dotacionales y las dotaciones locales se complementen optimizando de esta manera el equilibrio territorial de dotaciones públicas y su funcionalidad.

Esta complementariedad se refleja en los análisis cuantitativos de los Equipamientos y Espacios libres que contiene la memoria de ordenación en la que se aportan los estándares de sistemas generales, de sistemas locales y la suma de ambos.

2.2.1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE

La red de comunicaciones y transporte, es un elemento esencial de la estructura urbana y territorial y como elemento estructurante primario condiciona, en gran medida, las restantes propuestas del modelo territorial.

Además de canales de flujo y comunicación que relacionan las partes del territorio conectándolas y haciéndolas accesibles, pueden llegar a constituir importantes barreras que segregan ámbitos espaciales. Así mismo, a nivel urbano, el Sistema Viario es el principal definidor de la forma de la ciudad, y de la morfología de sus partes.

A nivel urbano, el Sistema Viario se concibe en primer lugar como canalizador de flujos circulatorios de diferente carácter: tráfico rodado, bicicleta, peatón.

Estos canales de flujo, deben hacer accesibles las partes de la ciudad, desde los puntos de partida hasta los destinos finales a través de una adecuada jerarquización de las vías. En segundo lugar, el Sistema Viario como definidor del espacio público y de la forma urbana, será en gran parte responsable de la calidad de estos espacios y su diseño, equipamiento y proporciones deben proyectarse desde esta cualidad.

2.2.1.1. El Sistema de Comunicaciones de Interés Supramunicipal.

Está constituido por las vías que cruzan el término y se prolongan más allá de él conectando diversas ciudades y otros elementos del territorio.

Este Sistema, por su carácter singular está excluido de la clasificación del suelo como permite el artículo 44 de la LOUA.

Del mayor rango son las Carreteras Autonómicas A-460, A-8006, A-8002 y A-8000. Tanto la Carretera A-8006 como la A-8002 forman parte, además, del Sistema Estructurante Radial del núcleo urbano principal y constituyen dos de los ejes del crecimiento de Alcalá del Río.

Carretera A-460.

Constituye el principal eje de conexión de los municipios situados al norte de la segunda corona metropolitana de Sevilla. Su trazado atraviesa el término municipal por su extremo septentrional en paralelo a la vía pecuaria Cañada Real de Huelva-Córdoba.

Su posición marginal en el término municipal acompañado del hecho de su escasa funcionalidad respecto a los núcleos urbanos de Alcalá del Río, ya que no discurre por ninguno de ellos, es la principal causa de la ausencia de propuestas sobre posibles actuaciones en esta vía.

Carretera A-8006.

Es una de las dos arterias viarias que atraviesan el Término Municipal de Norte a Sur, comunicando la capital sevillana y todo su entorno metropolitano, desde La Algaba, con el norte de la provincia a través de Villaverde del Río en dirección a Córdoba.

Dicho viario, además de enlazar dos de las pedanías (Esquivel y El Viar) entre sí y con el núcleo urbano principal, cruza en forma de travesía la ciudad alcalareña constituyendo una barrera en el crecimiento del mismo, dificultando la vinculación del centro urbano con las barriadas más periféricas y ocasionando importantes accidentes de tráfico.

El Plan General contempla un nuevo viario perimetral SGV-01 que bordea los nuevos crecimientos por el flanco occidental del núcleo principal. Este viario descargará de tráfico a la A-8006, a la vez que permite, mediante viarios radiales, la conexión con ésta y el centro de la ciudad.

Por otro lado, la Carretera Autonómica A-8006 cumple otra función que consiste en servir de soporte para los nuevos desarrollos productivos localizados en el Polígono Sur de Alcalá del Río que propone este plan, por lo que se realizarán las rotondas de conexión necesarias para agilizar la movilidad en este punto.

Carretera A-8002.

Es el otro gran eje viario que cruza longitudinalmente el término municipal desde Sevilla y su área metropolitana, a través de La Rinconada, hacia el Norte de la provincia, dirección Burguillos. Del Sistema de Comunicaciones Supramunicipal, es la carretera que soporta mayor densidad de tráfico, si bien esta situación está cambiando ante el incremento en la circulación rodada de la A-8006 y la próxima construcción del último tramo del Viario de Acceso Norte de Sevilla, actualmente en proyecto, que absorberá gran parte del flujo de vehículos que actualmente ésta lleva.

Carretera A-8000.

Constituye el tramo de acceso Sur a través del Puente Nuevo como alternativa a la antigua entrada a la ciudad cruzando la presa. Desempeña la función de conexión de la Carretera A-8002 y del futuro último tramo del Viario de Acceso Norte de Sevilla.

Debido a los dos accesos que posee Alcalá del Río en el Sur que conlleva la distribución del flujo de tráfico proveniente del área metropolitana de Sevilla junto con su escaso recorrido y la limitación que supone el paso de esta carretera por encima del Río Guadalquivir, no se plantean actuaciones sobre esta vía.

Dentro del Sistema Viario Supramunicipal y en un segundo nivel, se encuentran las carreteras locales, SE-9025, de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que conecta la A-8002 Sevilla-Castilblanco de los Arroyos con Torre de la Reina, discurriendo la mayor parte de su trazado en paralelo al Canal del Viar y las Carretera SE-9006, que conecta el núcleo urbano principal con la Carretera Autonómica A-460 Guillena-Villaverde del Río, estando asfaltado tan sólo el primer tramo hasta su intersección con la Carretera SE-9025.

Carretera SE-9025.

Viario que recorre el término municipal por el Oeste, siguiendo el trazado del Canal del Viar, desde la Carretera Autonómica A-8002 hasta Torre de la Reina (Guillena). Se caracteriza por ser un viario estrecho con un trazado sinuoso. Constituye el único elemento de conexión de San Ignacio del Viar con el resto de núcleos urbanos del término municipal.

Carretera SE-9006.

Viario secundario que parte del núcleo urbano principal hasta su intersección con la Carretera Autonómica A-460, cruzando la zona noroccidental del término municipal. Al igual que la SE-

9025 tiene una escasa sección y, como ya se ha indicado anteriormente, tan sólo se encuentra asfaltado el primer tamo desde la ciudad alcalareña hasta su encuentro con la SE-9025. Además, forma parte del segundo trazado de conexión de San Ignacio del Viar con el núcleo principal.

2.2.1.2. El Sistema de Comunicaciones Interurbano.

Este sistema corresponde al viario que comunica el núcleo urbano principal de Alcalá del Río y los poblados cuando estas vías no se prolongan más allá del término municipal y las que comunican los poblados entre sí.

Como se ha podido observar en la descripción del nivel anterior, las comunicaciones internúcleos se realizan actualmente por vías del primer nivel salvo San Ignacio del Viar que utiliza parte de una carretera secundaria ampliada y mejorada. No existen vías específicas preparadas para conectar los núcleos secundarios entre sí.

El Plan no considera incluir nuevos elementos de conexión específicos entre poblados por:

- La óptima relación de los núcleos urbanos a través de la Carretera Autonómica A-8006 fundamentalmente, junto con otros viarios secundarios.
- La localización de los núcleos urbanos en el término municipal, situados alguno de ellos (San Ignacio del Viar y El Viar) en zonas extremas y a una distancia considerable.

2.2.1.3. El Sistema General Viario a Nivel Urbano.

Este sistema está constituido por el primer nivel del viario urbano denominado viario principal, y juega un papel fundamental en la estructura urbana de la ciudad, es el viario que canaliza los mayores flujos del tránsito urbano, tanto en transporte privado como público y tanto en transporte motorizado como en otros alternativos como la bicicleta. Este sistema articula la ciudad y concentra en su recorrido una parte importante de su actividad. El diseño de estas vías y de sus enlaces de la ciudad con el exterior y con el sistema urbano interior de carácter secundario es esencial para el buen funcionamiento de la población. Lo componen:

SGV-01a. Primer tramo de la nueva ronda de circunvalación.

SGV-01b. Segundo tramo de la nueva ronda de circunvalación.

SGV-01c. Tercer tramo de la nueva ronda de circunvalación.

SGV-01d. Cuarto tramo de la nueva ronda de circunvalación.

SGV-01e. Quinto tramo de la nueva ronda de circunvalación

Los viarios secundarios constituyen el segundo escalón del sistema viario urbano, dentro de este nivel están las rotondas, los ejes intersectoriales y los ejes estructurales de los sectores. Lo componen:

SGV-02. Rotonda en Camino de las Chozas.

SGV-03. Boulevard Paseo del Guadalquivir. Tramo junto a Plaza de Toros.

SGV-04. Boulevard Paseo del Guadalquivir. Tramo sur junto al Recinto ferial

SGV-05 Boulevard Paseo del Guadalquivir.Tramo norte junto al Recinto Ferial.

SGV-06. Boulevard Paseo del Guadalquivir. Tramo de enlace con Calle de los Mesones.

SGV-07. Viario de conexión en Polígono Sur.

SGV-08. Viario de acceso a Esquivel.

2.2.1.4. El Sistema Viapecuario.

Es un sistema general del Plan clasificado como suelo no urbanizable compuesto por las vías pecuarias que se mantienen por no interferir con la nueva Ordenación del Plan General.

2.2.2. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.

El territorio municipal y los asentamientos de población en Alcalá del Río están fuertemente caracterizados por las infraestructuras que surcan el territorio. A un nivel urbano, estas infraestructuras junto al Sistema General de Comunicaciones condicionan los crecimientos del núcleo urbano principal como se ha venido exponiendo en los diferentes apartados del proceso expositivo de la memoria.

No solo es imprescindible que el sistema infraestructural crezca y se complemente con nuevos elementos y redes para poder responder a las demandas generadas por los nuevos crecimientos que el Plan propone, sino que existen carencias en la ciudad actual que deben resolverse urgentemente con actuaciones recogidas en el nuevo Plan.

2.2.2.1. Red de Abastecimiento de Agua.

La Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Sevilla S.A. (EMASESA) es la compañía suministradora responsable del servicio de abastecimiento de agua en Alcalá del Río.

No se considera necesario la ejecución de sistemas generales de abastecimiento de agua. Por las características de la Red existente se puede dar solución a los distintos crecimientos conectando los distintos sectores con los ramales actuales que tienen capacidad suficiente.

2.2.2.2. Red de Saneamiento. Aguas Pluviales y Residuales.

La Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Sevilla S.A. (EMASESA) es la compañía suministradora responsable del servicio de saneamiento en Alcalá del Río.

No se considera necesario la ejecución de sistemas generales de saneamiento en el núcleo principal de Alcalá del Río, Por las características de la Red existente se puede dar solución a los distintos crecimientos conectando los distintos sectores con los ramales actuales que tienen capacidad suficiente.

Se actúa en las tres Pedanías donde se dispondrán las siguientes Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales:

SGI-01. EDAR en San Ignacio del Viar.

SGI-02. EDAR en Esquivel.

SGI-03. EDAR en El Viar.

2.2.2.3. Red de Energía Eléctrica.

La red de Alta tensión de 220 kv que discurre de forma aérea por los terrenos clasifiicados por este Plan como urbanizables deberá ser integrada en el nuevo boulevard que discurra por la zona central del nuevo viario transversal determinante con el desarrollo de estos nuevos sectores.

2.2.2.4. Red de Telefonía y Comunicaciones.

Las redes de Telefonía y Telecomunicaciones deben cumplir con los mismos requisitos que las redes de energía eléctrica. Su extensión a los sectores de nuevo desarrollo para abastecer las nuevas demandas, no generan grandes inversiones ni condicionantes de trazado que aconsejen la definición de alguno de sus elementos ni la consideración de sistema general infraestructural.

Para la instalación de antenas se deberá garantizar a juicio del Ayuntamiento su plena integración en el paisaje urbano y rural.

2.2.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

2.2.3.1. Generalidades.

El Sistema de Espacios Libres de Alcalá del Río constituye uno de los elementos más relevantes de la estructura urbana. Es un sistema jerarquizado vertebrador de la ciudad y pieza esencial de la calidad del medio ambiente urbano.

Funcionalmente actúa como espacio soporte del esparcimiento de los ciudadanos y estructuralmente se integra en los tejidos urbanos cualificándolos.

En la exposición del modelo de ciudad, se han desarrollado los objetivos y estrategias en relación al sistema, así como las características generales que se pretenden con este modelo como son:

- Accesibilidad del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos a través del sistema de comunicaciones.
- Configurar una red dotacional jerarquizada desde los Sistemas Generales a los Sistemas Locales y principales itinerarios peatonales de la red de comunicaciones.
- Promover el equilibrio territorial entre las partes de la ciudad en la ubicación de las dotaciones.
- Optimizar la funcionalidad de los espacios libres intensificando su uso introduciendo equipamientos en su interior, es decir, hacer parques equipados.

2.2.3.2. Descripción y Categorización del Sistema.

El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por:

En Alcalá del Río:

- Parque de la Concordia.
- Parque Paseo Juan Carlos I.
- Jardines de la Virgen del Carmen.
- Parque de las Calquillas.

- Parque de La Loberilla.
- Parque del Hermanamiento.
- Parque SUB-AR1.
- Parque junto al Río.
- Recinto Ferial.
- Parque Barriada Alcalde Gª-Baquero.

En San Ignacio del Viar:

- Parque Urbano Sur.
- Parque Urbano Este.

En Esquivel:

- Parque Urbano de Esquivel.
- Parque Urbano Este.

En El Viar:

- Recinto Ferial de El Viar.
- Plaza Mayor.

A continuación pasaremos a describir los parques urbanos del núcleo principal:

- Parque de La Concordia.

Prácticamente es la única zona verde del Norte de Alcalá del Río con una cierta entidad. Este espacio libre y su prolongación, el Paseo de Juan Carlos I, se convertirá en el gran parque urbano del área septentrional del núcleo principal consolidado. Actualmente ocupa una superficie de 4.265 m².

- Parque Paseo Juan Carlos I.

Espacio libre que se ha estado utilizando para la instalación de las casetas de la Feria de la localidad. Recientemente se ha trasladado dicho uso a parte de los terrenos del Parque Fluvial de Alcalá del Río. El Plan General pretende recuperar este espacio libre como parte del Área de Reforma Interior de la zona Norte de la ciudad, integrándolo al Parque de La Concordia. Ocupa una extensión de 4.555 m².

- Jardines de la Virgen del Carmen.

Constituye el único espacio libre arbolado y de esparcimiento de toda la zona Sur de Alcalá del Río. Su equipamiento es adecuado como así lo demuestra la presencia de instalaciones deportivas en parte del suelo que ocupa. Su superficie asciende a 7.362 m².

- Parque de Las Calquillas.

Dentro del Polígono que lleva su nombre, tiene una entidad considerable. Su superficie es de 13.313 m².

- Parque Periurbano La Loberilla.

Nuevo parque localizado a las afueras del núcleo urbano principal, al borde del Río Guadalquivir. Es el Espacio Libre en el cual el Nuevo plan General pretende establecer una vinculación más intensa con la principal cuenca fluvial. Ocupa una superficie de 40.739 m²

- Parque del Hermanamiento.

Como su propio nombre indica, se sitúa en el barrio periférico de El Hermanamiento. Se encuentra totalmente urbanizado, equipado y arbolado. Destaca el nuevo Pabellón Polideportivo que se ha construido en parte de los terrenos del parque disminuyendo la superficie que ocupa hasta los 6.221 m².

- Parque SUB-AR1.

Sistema General de espacios Libres que estaba incluido en el sector del mismo nombre, y que viene heredado del Plan General anterior. Su superficie es de 14.159 m².

- Parque Fluvial de Alcalá del Río.

Constituye la única propuesta planteada por el anterior Plan General en la estrategia de Espacios Libres.

Se localiza en la zona existente junto al suelo urbano del núcleo principal más próximo al Río Guadalquivir. No está totalmente urbanizado. Su superficie asciende a 34.602 m².

- Recinto Ferial.

Ubicado junto al Parque Fluvial, la nueva ubicación del recinto Ferial es de 21.123 m².

- Parque Barriada Alcalde Gª- Baquero.

Situado en esta calle del tejido urbano del núcleo principal, tiene una superficie de 3.417 m².

En los poblados se localiza los siguientes parques urbanos:

- Parque Urbano Este de San Ignacio del Viar.

Se sitúa en la zona Noreste de la pedanía, entre el suelo urbano consolidado y el Canal del Viar. Forma parte de las determinaciones establecidas en el planeamiento anterior el cual clasificó estos terrenos como Sistema General de Espacios Libres. Tan sólo está urbanizado una pequeña parte, y los sectores a los que se encontraban adscritos aún no se han desarrollado, En cuanto a su vegetación se ha conservado la arboleda natural existente. Ocupa una superficie de 13.326 m².

- Parque Urbano Sur de San Ignacio del Viar.

Ubicado al Sur del poblado. Tiene una superficie de 6.250 m².

- Parque Urbano de Esquivel.

Se trata de un gran espacio libre ubicado entre el área residencial y la carretera de acceso al núcleo urbano. Este parque conserva gran parte del diseño original del poblado de colonización. Constituye el centro cívico de la pedanía y en él se concentran gran parte de las dotaciones (ayuntamiento, iglesia, pistas deportivas,...). Ocupa una extensión de 39.328 m².

- *Parque Urbano Este de Esquivel.*

Corresponde a la zona que el anterior Plan General destinaba a espacios libres. Se configura como una zona verde de protección de los asentamientos residenciales ubicados al Este del poblado, frente al tráfico soportado por el viario que discurre tangencialmente a Esquivel. Los terrenos se extienden en un área de 9.853 m².

- *Recinto Ferial de El Viar.*

Espacio Libre situado en el límite oriental del suelo urbano consolidado, entre la zona residencial y el sector industrial. En él, se desarrollan actividades lúdicas vinculadas a la feria del poblado. Escasamente arbolado y equipado, con vocación para convertirse en un futuro bulevar que conecte la pedanía existente con los desarrollos residenciales futuros. Su superficie asciende a 5.502 m².

Los parques urbanos propuestos por el nuevo Plan son:

En Alcalá del Río:

- SGEL-01: viene del Plan General anterior, es el Parque Fluvial descrito antes. Queda parte por urbanizar. Su superficie asciende a 21.749,43 m².

- SGEL-02a: Constituye un nuevo espacio libre concebido como continuación del Parque Urbano de Alcalá del Río. Ambos parques localizados en la orilla más próxima del núcleo urbano principal constituirán el gran centro de espacios libres y equipamientos que darán cobertura a las necesidades dotacionales de la Alcalá del Río existente. Los terrenos se extienden en un área de 77.774,60 m².

- SGEL-03: incluido en el sector SUO-A-01, sector de suelo ordenado de uso residencial, heredado del anterior Plan General. Tiene una superficie de 3.000 m².

En los poblados:

En San Ignacio del Viar:

- SGEL-04a: entre el Canal del Viar y el sector SUS-I-05, de uso residencial. Tiene una superficie de 2.674,64m².

- SGEL-04b: 3.744,20 m²

- SGEL-07: es el Parque Urbano Este de San Ignacio del Viar, del que queda aún parte de su gestión por acabar. 9.602 m².

En Esquivel:

- SGEL-05: ubicado al Suroeste del poblado este nuevo espacio libre cumple una doble función: por un lado continuar con el diseño propuesto en la pedanía de fijar una franja verde de protección entre la zona residencial y la carretera de acceso al núcleo urbano. Además, junto con el equipamiento docente próximo a él, forma parte de la banda dotacional que articula el tránsito entre la trama original de Esquivel y los nuevos desarrollos urbanos. Ocupa una superficie de 5.866 m²

En el Polígono Sur:

- SGEL-06: incluido en el sector SUO-P-07, tiene una superficie de 18.484,49 m².

2.2.3.3. Suficiencia del Sistema General de Espacios Libres.

Con los datos que se aportan a continuación se comprueban dos aspectos. El primero el cumplimiento del estándar mínimo establecido en el artículo 10.C.c1 de la LOUA de 5 m²/ hab. Y el segundo la comprobación de que el nuevo Plan propone un estándar igual o superior al que existe actualmente en Alcalá del Río y al que contempla el Plan General anterior.

El Sistema General de Espacios Libres actual tiene una superficie de 203.967 m². La población total actual es de 11.745 habitantes, lo que nos da un ratio de **17,36m²/habitante.**

El Sistema General de Espacios Libres tota propuesto por este Plan general es de 367.933,36 m², y la población total que se propone asciende a 17.915 habitantes, lo que hace un ratio de **20,54 m²/ habitante.**

2.2.4. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

El Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos compone, junto al Sistema General de Espacios Libres y el Sistema de Comunicaciones, el espacio público estructurante de la ciudad.

El modelo propuesto por el nuevo Plan comparte así mismo con los espacios libres objetivos y estrategias comunes:

- Optima accesibilidad.
- Configuración de red dotacional jerarquizada.
- Reforzar los dos grandes parques urbanos (centros de actividades lúdicas y de ocio).
- Optimizar la funcionalidad mezclando espacios libres y equipamientos.
- Flexibilidad en el intercambio de usos dotacionales.

El nuevo Plan propone un Sistema General de Equipamientos que en usos concretos como el educativo, se completará con dotaciones locales con idéntico uso. En cualquier caso, las demandas sociales serán atendidas adecuadamente y la previsión de suelo es suficiente.

2.2.4.1. Equipamientos y Servicios Públicos existentes:

En Alcalá del Río:

- Docente
  - IES Ilipa Magna
  - Escuela Taller
  - Centro Educación Adultos
  - Parcela docente AR-1
  - Parcela docente AR-5
- Deportivo
  - Polideportivo + Piscina
  - Pabellón deportivo
  - Deportivo Noroeste
  - Deportivo AR-1
- Asistencial
  - Ayuntamiento
  - Juzgados
  - Iglesia Santa María Asunción
  - Ermita de san Gregorio Osset
  - Club Ancianos y Pensionistas
  - Guardería Media Luna
  - Residencia Tercera Edad Virgen de las Angustias
  - Centro de Salud
  - Casa Cultura + Biblioteca
  - Mercado de abastos
  - Plaza de Toro
  - Policía Local
  - Guardia Civil
  - Centro Almacenaje Municipal
  - Asistencial AR-5
  - Cementerio

En San Ignacio del Viar:

- Docente
  - Colegio de San Ignacio
  - Suelo docente
- Deportivo
  - Pistas deportivas
- Asistencial
  - Ayuntamiento pedáneo
  - Consultorio
  - Iglesia San Ignacio

En Esquivel:

- Docente
  - Colegio Ntra. Sra. Del Carmen
  - Suelo docente
- Asistencial
  - Ayuntamiento pedáneo
  - Consultorio

Iglesia San José Obrero

Dependencias Municipales

En El Viar:

- Docente

Colegio San Isidro

- Deportivo

Parque deportivo

- Asistencial

Iglesia Pío X

Consultorio Auxiliar

Guardería Bambi

2.2.4.2. Equipamientos y Servicio Públicos propuestos:

Se propone lo siguiente:

- SGEQ-01: para uso deportivo, al norte del núcleo principal, de forma que tiene una posición céntrica a los distintos núcleos. Su superficie es de 31.572,20 m².
- SGEQ-02: ampliación del cementerio municipal, con una superficie de 4.959 m².

Podemos concluir lo siguiente:

- El Sistema General de Equipamientos propuesto por este Plan General es de 142.354,36 m², y la población total que se propone asciende a 17.915 habitantes, lo que hace un ratio de **7,94 m²/ habitante.**

ISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
ALCALÁ DEL RÍO		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
Parque de la Concordia	4.265 m²	
Parque Paseo Juan Carlos I	4.555 m²	
Jardines Virgen del Carmen	7.362 m²	
Parque las Calquillas	13.313 m²	
Parque la Loberilla	40.739 m²	
Parque del Hermanamiento	6.221 m²	
Parque SUB-AR1	14.159 m²	
Junto al Río	13.046 m²	
Recinto ferial	21.123 m²	
Parque Gª-Baquero	3.417 m²	
SGEL-01		21.749,43 m²
SGEL-02a		77.774,60 m²
SGEL-02b		21.383 m²
SGEL-03		3.000 m²
	128.200 m²	**123.907,03 m²**

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
SAN IGNACIO DEL VIAR		
DENAMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
Parque Urbano Sur	6.250 m²	
Parque Este	13.326 m²	
SGEL-04a		2.674,64 m²
SGEL-04b		3.744,20
SGEL-07		9.602 m²
	19.576 m²	**16.020,84 m²**

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
ESQUIVEL		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
Parque Urbano de Esquivel	39.328 m²	
Parque Urbano Este	9.853 m²	
SGEL-05		5.866 m²
	49.181 m²	**5.866 m²**

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
EL VIAR		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
Recinto Ferial	5.502 m²	
Plaza Mayor	1.508 m²	
	7.010 m²	**0 m²**

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
POLÍGONO SUR		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
SGEL-06		18.484,49 m²
	0 m²	**18.484,49 m²**

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
TÉRMINO MUNICIPAL		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
ALCALÁ DEL RÍO	128.200,00 m²	123.907,03 m²
SAN IGNACIO DEL VIAR	19.576,00 m²	16.020,84 m²
ESQUIVEL	49.181,00 m²	5.866,00 m²
EL VIAR	7.010,00 m²	0,00 m²
POLÍGONO SUR	0,00 m²	18.484,49 m²
	203.967,00 m²	**164.278,36 m²**

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		
ALCALÁ DEL RÍO		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
Docente		
IES Ilipa Magna	4.764 m²	
Escuela Taller	581 m²	
Centro Educación Adultos	1.460 m²	
Parcela docente AR-1	11.097 m²	
Parcela docente AR-5	6.234 m²	
TOTAL DOCENTE	**24.136 m²**	**0 m²**
Deportivo		
Polideportivo + Piscina+ Campo Futbol	15.375 m²	
Pabellón deportivo	3.301 m²	
Deportivo Noroeste	15.535 m²	
Deportivo AR-1	2.428 m²	
SGEQ-01(Parque Deportivo)		31.572,21 m²
TOTAL DEPORTIVO	**36.639 m²**	**31.572,21 m²**
Asistencial		
Ayuntamiento	175 m²	
Urbanismo y Desarrollo local	312 m²	
Iglesia Sta. Mª Asunción	1.079 m²	
Ermita de san Gregorio Osset	269 m²	
Hogar del pensionista	768 m²	
Guardería Media Luna	1.961m²	
Residencia Tercera Edad	673 m²	
Centro de Salud	988 m²	
Casa Cultura + Biblioteca	653 m²	
Plaza de Toro	1.414 m²	
Policía Local	80 m²	
Guardia Civil	1.141 m²	
Centro Almacenaje Municipal	1.289 m²	
Asistencial AR-5	1.012 m²	
SEQ-02 (Ampliación Cementerio)		3.895,15 m²
TOTAL ASISTENCIAL	**11.814 m²**	**3.895,15 m²**
TOTAL ALCALA DEL RIO	**72.589 m²**	**35.467,36 m²**

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		
SAN IGNACIO DEL VIAR		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
Docente		
Colegio de San Ignacio	1.472 m²	
Suelo docente	4.490 m²	
TOTAL DOCENTE	**5.962 m²**	**0 m²**
Deportivo		
Pistas deportivas	6.328 m²	
TOTAL DEPORTIVO	**6.328 m²**	**0 m²**
Asistencial		
Ayuntamiento pedáneo	145 m²	
Consultorio	104 m²	
Iglesia San Ignacio	1.230 m²	
Suelo asistencial	2.131 m²	
TOTAL ASISTENCIAL	**3.610 m²**	**0 m²**
TOTAL SAN IGNACIO DEL VIAR	**15.900 m²**	**0 m²**

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		
ESQUIVEL		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
Docente		
Colegio Ntra. Sra. Del Carmen	6.950 m²	
TOTAL DOCENTE	**6.950 m²**	**0 m²**
Asistencial		
Ayuntamiento pedáneo	325 m²	
Consultorio	146 m²	
Iglesia San José Obrero	627 m²	
Centro Cívico	2.908 m²	
Dependencias Municipales	324 m²	
TOTAL ASISTENCIAL	**4.330 m²**	**0 m²**
TOTAL ESQUIVEL	**11.280 m²**	**0 m²**

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		
EL VIAR		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
Docente		
Colegio San Isidro	1.434 m²	
TOTAL DOCENTE	**1.434 m²**	**0 m²**
Deportivo		
Parque deportivo	2.706 m²	
TOTAL DEPORTIVO	**2.706 m²**	**0 m²**
Asistencial		
Iglesia Pío X	711 m²	
Consultorio Auxiliar	190 m²	
Centro Cívico	1.451m²	
Guardería	325 m²	
TOTAL ASISTENCIAL	**2.677 m²**	**0 m²**
EL VIAR	**6.817 m²**	**0 m²**

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		
TÉRMINO MUNICIPAL		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
ALCALÁ DEL RÍO	72.901 m²	35.467,36 m²
SAN IGNACIO DEL VIAR	15.900 m²	0 m²
ESQUIVEL	11.280 m²	0 m²
EL VIAR	6.817 m²	0 m²
	106.898 m²	**35.467,36 m²**

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		
ALCALÁ DEL RÍO		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
Plaza de España	1.328 m²	
Plaza del Calvario	200 m²	
Jardines C/ Goleta	1.568 m²	
Parque de San Benito	881 m²	
Parque de Sanlúcar	847 m²	
Plaza de Cazorla	767 m²	
Parque de Petanca	991 m²	
Jardines Winthuysen	3.162 m²	
Parque Manuel Gª Rojas	3.204 m²	
SLEL SUB-AR-1	6.518 m²	
SLEL SUB-AR-4	5.813 m²	
SLEL SUB-AR-5	14.673 m²	
SLEL SUB-AR-8	12.282 m²	
SLEL-ARI-A-01		3.833,68 m²
SLEL-ARI-A-02		2.012 m²
SLEL-ARI-A-04		1.608 m²
SLEL-ARI-A-05		2.858 m²
SLEL-ARI-I-06		4.458 m²
SLEL SUO-A-01		14.222,35 m²
SLEL SUO-A-02		5.398,80 m²
SLEL SUO-A-03		9.214,45 m²
SLEL SUS-A-01		26.983,64m²
SLEL SUS-A-02		20.740,33 m²
SLEL SUS-A-03		7.937,79 m²
SLEL SUS-A-04		1.308,31 m²
	52.234 m²	**100.575,35 m²**

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		
SAN IGNACIO DEL VIAR		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
Plaza de San Ignacio	634 m²	
Plaza de la Iglesia	288 m²	
Plaza de Caldereros	272 m²	
Plaza del Greco	375 m²	
Jardín de San Ignacio	590 m²	
Parque Norte	3.903 m²	
Parque junto al Canal		3.744,20 m²
SLEL SUO-I-04		1.431,50 m²
SLEL SUS-I-05		3.186,59 m²
	6.062 m²	**8.362,29 m²**

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		
ESQUIVEL		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
Plaza José Mari Martínez	358 m²	

SLEL Este	1.016 m²	
SLEL SUO-E-05		4.313,50 m²
	1.374 m²	**4.313,50 m²**

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		
EL VIAR		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
Plaza Ayuntamiento	358 m²	
Parque Urbano norte	3.845 m²	
Parque Urbano este	9.247 m²	
	13.450 m²	**0 m²**

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		
POLÍGONO SUR		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
SLEL T1	6.204 m²	
SLEL SUO-P-06		30.170,62 m²
SLEL SUS-P-06		52.279,57 m²
	6.204 m²	**82.450,19 m²**

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		
TÉRMINO MUNICIPAL		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
ALCALÁ DEL RÍO	52.234 m²	100.575,35 m²
SAN IGNACIO DEL VIAR	6.062 m²	8.362,29 m²
ESQUIVEL	1.374 m²	4.313,50 m²
EL VIAR	13.450 m²	0 m²
POLÍGONO SUR	6.204 m²	82.450,19 m²
	79.324 m²	**195.701,33 m²**

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS:

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		
ALCALÁ DEL RÍO		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
Docente		
CEIP Ntra. Sra. Asunción	11.344 m²	
CEIP San Gregorio Osset	9.303 m²	
Docente SUB AR-5	6.133 m²	
SLEQ DC ARI-A-02		1.862,28 m²
SLEQ DC SUO-A-01		6.000,04 m²
SLEQ DC SUS-A-01		16.000 m²
SLEQ DC SUS-A-02		6.912 m²
TOTAL DOCENTE	**26.780 m²**	**30.774,32 m²**
SIPS		
SIPS AR-1	1.714 m²	
SIPS AR-5	1.000 m²	
SIPS AR-8	4.027 m²	
SIPS ARI-A-04		706,23 m²
SIPS ARI-A-05		428,81 m²
SLEQ SIPS SUO-A-01		5.654,36 m²
SLEQ SIPS SUO-A-02		2.160 m²
SLEQ SIPS SUO-A-03		3.833,12 m²
SLEQ SIPS SUS-A-01		5.994 m²
SLEQ SIPS SUS-A-02		3.456 m²
SLEQ SIPS SUS-A-03		3.175,11 m²
SLEQ SIPS SUS-A-04		523,32 m²
TOTAL SIPS	**6.741 m²**	**25.930,95 m²**
Deportivo		
SLEQ DEP ARI-A-05		1.000 m²

SLEQ DEP SUO-A-01		3.000,06 m²
SLEQ DEP SUS-A-01		5.994 m²
SLEQ DEP SUS-A-03		3.456 m²
TOTAL DEPORTIVO		**13.450,06 m²**

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		
SAN IGNACIO DEL VIAR		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
Docente		
Suelo docente	1.679 m²	
SLEQ DC ARI-I-06		1.352,52 m²
SLEQ DC SUS-I-05		880 m²
TOTAL DOCENTE	**1.679 m²**	**2.232,52 m²**
SIPS		
Suelo SIPS	651m²	
SLEQ SIPS ARI-I-06		978,93 m²
SLEQ SIPS SUO-I-04		572,60 m²
SLEQ SIPS SUS-I-05		176 m²
TOTAL SIPS	**651 m²**	**1.727,53 m²**

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		
ESQUIVEL		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
SIPS		
SLEQ SIPS SUO-E-05		1.725,40 m²
TOTAL SIPS	**0 m²**	**1.725,4 m²**

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		
EL VIAR		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
SIPS		
Suelo SIPS	7.541 m²	
TOTAL SIPS	**7.541 m²**	**0 m²**

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		
POLÍGONO SUR		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
SIPS		
Suelo SIPS	2.795 m²	
SUEQ SIPS SUO-P-06		15.392 m²
SLEQ SIPS SUS-P-06		20.911,83 m²
TOTAL SIPS	**2.795 m²**	**36.303,83 m²**

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		
TÉRMINO MUNICIPAL		
DENOMINACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTO
ALCALÁ DEL RÍO	33.521 m²	70.155,33 m²
SAN IGNACIO DEL VIAR	2.330 m²	3.960,05 m²
ESQUIVEL	0 m²	1.725,40 m²
EL VIAR	7.541 m²	0 m²
POLÍGONO SUR	2.795 m²	36.803,83 m²
	46.187 m²	**112.644,61 m²**

Una vez vistos los datos de superficie de modo pormenorizado, se adjuntan a continuación unos cuadros resumen con las superficies totales y el cálculo de los correspondientes estándares urbanísticos, que posteriormente serán analizados.

Los datos de población actual por núcleo poblacional empleados se extraen del Censo, con fecha de 2014.

La proyección de población de la Revisión del Plan General se ha calculado sumando a la población existente en cada núcleo residencial el número de viviendas previstas multiplicadas por 2,40 hab/viv, que es el último dato de ocupación de vivienda, publicado por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en Agosto de 2008.

En definitiva, para el cálculo de los estándares se han empleado los siguientes datos de población:

POBLACIÓN	EXISTENTE	PROPUESTA
ALCALÁ DEL RÍO	9.309	5.635
SAN IGNACIO DEL VIAR	644	535
ESQUIVEL	837	0
EL VIAR	747	0
TOTAL	11.745	6.170
	17.915 hab	

Como puede observarse, en general las previsiones de la Revisión del Plan mejoran la situación actual y superan los estándares del anterior Plan General en cuanto a Sistemas Generales de espacios Libres

En el núcleo urbano principal de Alcalá del Río siempre se mejoran los estándares y los posibles decrecimientos en algunos sistemas generales de equipamientos se compensan con las dotaciones locales, parte de las cuales son financiadas por los promotores privados. Por otro lado se produce un considerable aumento de los espacios libres, principales elementos de ordenación urbana. En ellos se concentra gran parte de las dotaciones que el Plan General propone.

La superficie de suelo que el anterior Plan General destinaba a los equipamientos para los poblados era excesiva y mal proporcionada. Este nuevo reparto hace el nivel de dotaciones de los poblados más sostenible.

Como es lógico, estas conclusiones también son aplicables a los estándares totales de dotaciones, sumados espacios libres y equipamientos, que en conjunto mejoran la situación con respecto al Plan General anterior.

CAPÍTULO 3
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

3.1. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO.

La estrategia del nuevo Plan General en relación al núcleo urbano principal de Alcalá del Río y a su casco histórico mantiene una línea de continuidad con las propuestas del Plan General anterior. El casco histórico cuenta elementos de relevante valor histórico y patrimonial que requieren especial protección y una trama característica muy consolidada sobre la que se proponen contadas actuaciones urbanísticas de apertura de viales o de reequipamiento dotacional.

En general se mantienen las líneas generales en el casco histórico, el sistema viario y el tejido urbano. Se proponen pequeños ajustes de viarios. Las alturas y las zonas de ordenanzas son prácticamente las del plan anterior.

Para la protección del patrimonio del municipio se constituye un Catálogo de Bienes Protegidos que es revisión y ampliación del existente en la actualidad.

Esta revisión viene dada por la nueva denominación de algunos yacimientos arqueológicos, que responden mucho más a su localización, que la denominación que tenía en el plan anterior.

La ampliación viene debida por la carencia del plan anterior de proteger ambientalmente los poblados de colonización, así como elementos como los barrancos naturales que encontramos dentro del núcleo de Alcalá del Río o los jardines de Winthuysen.

3.2. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS A PROTEGER

Se establecen seis grupos en la clasificación del Patrimonio Histórico y de los espacios no construidos en función de su interés, circunstancias particulares de cada área y determinación de planeamiento.

1. Yacimientos arqueológicos.
2. Arquitectura de notable interés arquitectónico, con algún tipo de protección por Ley. Protección Integral (A).
3. Arquitectura de notable interés arquitectónico. Protección Total (B).
4. Otros edificios de interés arquitectónico. Protección Parcial (C).
5. Protección Ambiental (D).
6. Cortijos y haciendas

3.2.1. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

1. Comprende esta categoría aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan.

Pertenecen a esta categoría los siguientes suelos del municipio de Alcalá del Río:

Cerro La Peña. Y01.

- Tierra del Huerto del Rey. Y02.
- Cerro del Caballero Y03.
- Cerro del Águila. Y04.
- Carretilleros. Y05.
- Alcalá del Río Sur-Angorilla I y II. Y06.
- Casa la Menor. Y07.
- Huerta de Santa Bárbara. Y08.
- Tierra de Tardón Sur. Y09.
- Tierra de Tardón Norte. Y10.
- Huerta de Santa Bárbara Norte. Y11.
- Cortijo de Casa de Huerto del Rey. Y12.
- Tierra de Casa de Huerto del Rey. Y13.
- Alcalá del Río Norte. Y14.
- Alcalá del Río Oeste-Peña Negra. Y15.
- Cañetas II. Y16.
- Camino de La Vega-Atalaya. Y17.
- Atalaya I-Cerro de la Atalaya. Y18.
- Atalaya II-Cerro de la Atalaya. Y19.
- Las Chozas I-Casilla de las Chozas.Y20.
- Las Chozas II-Casilla de las Chozas. Y21.
- Las Chozas III-Casilla de las Chozas. Y22.
- Cuarto de las Pitas. Y23.
- Casa del Hoyo Jiménez. Y24.
- Cortijo Nuevo. Y25.
- Tierra del Confitero I-Aranjuez. Y26.
- Tierra del Confitero II-Aranjuez. Y27.

- Pedro Espiga. Y28.
- Camino de Villaverde. Y29.
- Esca-Esquivel , Arroyo Gabino. Y30.
- Arroyo de Gabino. Y31.
- Cerro de Carma. Y32.
- Cortijo de Vado-Cortijo del Vado de las Estacas. Y33.
- Cortijo del Volante. Y34.

Existen otros yacimientos no incluidos en el Catálogo pero sí recogidos en la Carta Arqueológica Municipal que son los siguientes:

- Yacimiento 825-Esquivel, Arroyo Gabino. Y35.
- Tierra del Tardón Oeste-Cortijo del Tardón. Y36.
- Cerro de la Atalaya, Arroyo Muertecino. Y37.
- Camino de los Molinos I-Camino de la Vega. Y38.
- Camino de los Molinos II-Camino de la Vega, Cuesta de la Mora. Y39.
- Fuente de la Mora-Camino de la Vega. Y40.
- La Ermita I-Ermita de San Sebastián. Y41.
- La Ermita II-Ermita de San Sebastián. Y42.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 15.5 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y artículo 2.1 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas. Esta definición se aplica a los yacimientos arqueológicos que figuran en el Catálogo de Yacimientos de este Plan General, así como a aquellos otros que puedan diagnosticarse en el futuro.

3. La ejecución de obras y/o movimientos de tierra de cualquier tipo en el ámbito de afección de estos yacimientos requerirá la realización de una intervención arqueológica previa que deberá acogerse a lo dispuesto en los artículos 2 y 3 del decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Actividades Arqueológicas.

4. La intervención arqueológica previa se realizará por técnico competente, mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos, ejecución de sondeos y calicatas, etc, y se concretará en un informe arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras. Este informe previo contemplará el desarrollo, alcance y duración en el tiempo de las intervenciones arqueológicas en función del nivel de protección y la situación real de cada caso.

5. Todo propietario de un inmueble donde se compruebe la existencia de bienes de Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos, según se estipula en el Título V de la Ley 16/1985 y en los Títulos II y VI de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda aquella actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985 PHE, en el Título XII de la Ley 1/1991 PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

6. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier remoción de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole.

En ningún caso podrán considerarse como “hallazgos casuales” los elementos arqueológicos descubiertos en los Yacimientos Arqueológicos. Las normas urbanísticas establecen para ellos las siguientes determinaciones:

a. La aparición de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.
b. La Consejería de Cultura o el Ayuntamiento, una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo de un mes establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización.
c. En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización.
d. La Consejería y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente en el plazo de 48 horas, de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.
e. La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados “in situ”, lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones.

7. Se prohíbe en todo el término municipal el uso de aparatos detectores de metales.

3.2.2. ARQUITECTURA DE NOTABLE INTERÉS ARQUITECTÓNICO. PROTECCIÓN INTEGRAL A.

1. Se clasifican como edificios con nivel de protección integral (A), aquellos edificios, conjuntos y espacios delimitados como tal por el presente Plan, de relevante interés histórico, arqueológicos, artísticos o etnológicos que estén declarados BIC, insertos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, que estén en fase de inserción o se tenga previsto su inserción dentro del Catálogo o se quiera declarar como BIC.

2. Los elementos clasificados como arquitectura monumental además de cumplir con las condiciones de la protección integral A deberán cumplir las siguientes:

- Para la realización de obras será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura de Junta de Andalucía.
- Las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de entorno del edificio catalogado tendrán en consideración las relaciones con él.

3. Los inmuebles incluidos en esta categoría:

- Restos de la Muralla de Alcalá del Río (B.I.C.).

Restos dispersos de la muralla de origen romano y almohade, muchos de ellos introducidos dentro de viviendas, solares y viarios de Alcalá del Río. Su construcción se realizó con mortero romano y sillares. En la c/ Antonio Reverte nº 80 se conservan restos de la muralla.

- Iglesia Parroquial de Sta. María de la Asunción.

Iglesia de tres naves, con sólida torre de ladrillo, adosada, de inspiración almohade, levantada sobre un fragmento de muralla. En su interior magníficas obras de arte, como:

- Retablo de Santa Ana, de estilo plateresco, obra del imaginero flamenco Roque de Balduque, con las bellas imágenes de Santa Ana, la virgen y el niño y pinturas sobre tabla de círculo de Luís de Vargas.
- Retablo de Nuestra Señora de Rocamador, también del siglo XVI, con pinturas de Hernando de Esturmio.
- Retablo mayor, barroco, del siglo XVIII con imagen de la Virgen en su Asunción al cielo, obra de Duque Cornejo, cuenta con una colección de piezas de orfebrería de los siglos XVI al XX, sin olvidar la imagen del Cristo del Buen Fin, del siglo XVI, y las imágenes barrocas de nuestro Padre Jesús y Nuestra Señora de la Esperanza, de la cofradía del Dulce Nombre de Jesús, ubicada en el templo.

4. Los edificios con nivel de protección integral (A), se incorporan al Catálogo del presente Plan, y en ellos únicamente se permitirán las obras necesarias, entendiéndose como tal, las precisas de consolidación y restauración, por los medios de la técnica y criterios científicos.

5. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipologías y estructuras, y sólo con los métodos y la cautela de la restauración.

3.2.3. ARQUITECTURA DE NOTABLE INTERÉS ARQUITECTÓNICO. PROTECCIÓN TOTAL B.

1. Se clasifican como edificios con nivel de protección estructural aquellas que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico.

2. Los inmuebles incluidos en esta categoría son:

- Ermita de San Gregorio Osset.

Edificio fundado por los Reyes Católicos en 1460 sobre la tumba de San Gregorio Osset. Consta de una sola nave y cabecera plana. Después del terremoto de 1755 fue reedificado, añadiéndose dos capillas en su muro izquierdo, la cabecera su cubre con una bóveda vaída y la nave central con un artesonado moderno. Conserva en su interior magníficas obras de arte, como:

- El túmulo con inscripción visigoda conteniendo los venerables restos del Santo Confesor Gregorio de Osset, autor de un tratado hoy perdido, defendiendo el dogma de la Santísima Trinidad frente a la herejía Arriana, que floreció en el siglo VI y que alcanzó la cima de la santidad.
- Aparte de otras antigüedades, como un cipo romano del siglo II de nuestra era, dedicado de Dasumia Turpila, hay que destacar en su interior la magnífica “pintura mural” de hacía 1500, representando a San Gregorio Magno, que responde al estilo de los llamados primitivos sevillanos.
- Mosaico Romano, Opues Tessalatum, del siglo II ó III de nuestra era, de proporciones cuadradas que, enmarcados por unas trenzadas líneas ondulantes, presenta en su interior decoración geométrica entre las que destacan también esquematizaciones de elementos vegetales.

- Presa de Alcalá del Río.

Presa sobre el Río Guadalquivir, construida entre 1920 y 1931, y gestionada cautamente por la compañía Sevillana de Electricidad. Es la primera presa situada aguas arriba desde la desembocadura del Río Guadalquivir. Como curiosidad cabe mencionar que en la construcción de la presa en 1920 se encontraron en el lecho seco del río una espada de bronce romana y un toro ibérico, que se conservan actualmente en el Museo Arqueológico de Sevilla, y un ancha romana que decora actualmente los jardines de la central en la localidad.

- Cruz Blanca.

Cruz cristiana construida en 1576 y situada fuera del recinto amurallado en el camino que conduciría a una de las puertas de entrada de la muralla.

3. Los elementos clasificados como “Arquitectura de notable interés arquitectónico” se incorporan al Catálogo del presente Plan, y en los las obras necesarias serán, con carácter

general, las precisas de consolidación, restauración y rehabilitación, aunque en casos muy concretos y muy justificados y bajo la supervisión del Ayuntamiento se permitan otras actuaciones. Para las determinaciones del contenido de estas intervenciones, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas.

4. No serán aplicables las determinaciones relativas a las alturas señaladas en los planos en los casos de disconformidad con la realidad, salvo explicitación expresa en el catálogo individualizado.

5. Las construcciones colindantes a edificios incluidos en la presente categoría de catalogación deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposiciones volumétricas y de medianería, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

3.2.4. OTROS EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO. PROTECCIÓN PARCIAL C.

Se clasifican como edificios con Nivel de Protección Parcial aquellos que conforman la imagen tradicional y propia de la ciudad y que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual.

Los inmuebles incluidos en esta categoría son:

- Iglesia de San Ignacio del Viar.
- Iglesia de Esquivel.
- Iglesia de El Viar.
- Edificio en Plaza de España, nº 2.
- Edificio en Real de Castilla, nº 81.
- Edificio en Real de Castilla nº 37.
- Edificio en Avenida de Andalucía, nº 60.
- Edificio en García Baquero, nº 22.
- Edificio en Antonio Reverte, nº 42.
- Edificio en Antonio Reverte, nº 44.
- Edificio en Antonio Reverte, nº 46.
- Edificio en Plaza del Calvario, nº 5.
- Edificio en Plaza del Calvario, nº 10.
- Edificio en Plaza del Calvario, nº 11.
- Edificio en Plaza del Calvario, nº 14.
- Edificio en Plaza de Calvario, nº 15.

3.2.5. PROTECCIÓN AMBIENTAL D.

Se clasifican como protección ambiental, aquellos espacios que por sus características visuales y de entorno, merecen ser protegidos.

Los espacios incluidos en esta categoría son:

- Calle Alcazaba.
- Calle Julio Cesar.
- Calle Padre López.
- Entorno de la Plaza del Calvario.
- Poblado Esquivel.
- Poblado de San Ignacio del Viar.
- Poblado de El Viar.
- Jardines Winthuysen.
- Barrancos en Alcalá del Río.

3.2.6. CORTIJOS Y HACIENDAS.

1. Cortijo es una finca rústica con vivienda y dependencias adecuadas, típica de amplias zonas de la España meridional.

2. Hacienda es una finca agrícola con vivienda y dependencias adecuadas.

3. Su protección se debe al ser edificaciones típicas de Andalucía, las cuales cuentan con unas características propias.

4. Los Cortijos y Haciendas incluidos en esta categoría son:
   - Cortijo del Tardón
   - Cortijo de San Ignacio
   - Cortijo de Aranjuez
   - Cortijo El Molinillo
   - Cortijo Albatán
   - Cortijo de Pedro Espiga
   - Cortijo de Volante
   - Cortijo de Sotillo Volante
   - Cortijo de Don Gastón
   - Cortijo San Cristóbal
   - Cortijo El Carmen
   - Cortijo Los Ángeles
   - Cortijo El Vado
   - Cortijo el Fresno
   - Cortijo de Casa Rubia
   - Huerta Santa Matilde
   - Huerta San Luís
   - La Santa Iglesia
   - Las Mercedes
   - Santa Bárbara
   - El Vivero

5. La protección dependerá del edificio en sí mismo.

3.3. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Tipología de la intervención.

El tipo de intervención admitido para cada inmueble catalogado se explicita en la ficha de catálogo y se ajustará a las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas. La determinación de la categoría de la intervención se realiza de forma individualizada en las fichas de catálogo correspondientes.

La concreción del tipo de obra, entre las admitidas en la categoría de rehabilitación, se realizará tras la inspección y correspondiente informe de los Servicios Técnicos, debiendo solicitarse con antelación a la redacción del proyecto técnico. En este informe se concretarán, así mismo, qué elementos de la edificación estarán excluidos de la catalogación por ser reformas posteriores, añadidos o accesorios de calidad muy inferior al elemento protegido.

Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

1. Obras de restauración: son aquellas que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. No se admitirán aportaciones de nuevo diseño y si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

2. Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

3. Obras de rehabilitación: son aquellas cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior. No podrá aumentarse su volumetría.

Obras de reforma.

1. Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica.

Obras de ampliación.

1. Obras de ampliación: son aquellas en la que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original.

Actuaciones permitidas, con carácter general, para los distintos niveles de protección.

TIPO DE INTERVENCIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN		
	INTEGRAL A	ESTRUCTURAL B	PARCIAL C
RESTAURACIÓN	P	P	P
CONSOLIDACIÓN	P	P	P
REHABILITACIÓN		P	P
REFORMA			P
AMPLIACIÓN			P

(P) Tipo de obra de intervención permitida.

CAPÍTULO 4
GESTIÓN DEL PGOU. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

4.1. GESTIÓN DEL PGOU.

4.1.1. EL MARCO JURÍDICO DEL PGOU DE ALCALÁ DEL RÍO

El presente Plan General de Alcalá del Río, en el marco de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se elabora en el marco jurídico otorgado por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los reglamentos estatales aún de aplicación en Andalucía, especialmente, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que estarán vigentes y son de aplicación en lo que no sea incompatible con la norma andaluza, hasta tanto sean desplazados por los correspondientes reglamentos autonómicos de desarrollo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Igualmente, las disposiciones de este Plan General respetan y desarrollan el régimen básico estatal, constituido esencialmente por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Del mismo modo se han tenido en cuenta para la elaboración de este Plan los Reglamentos Parciales Ejecutivos de la LOUA aprobados hasta la fecha por la Administración de la Junta de Andalucía, a saber:

- Decreto 202/2003, de 8 de julio, por el que se define el concepto de vivienda de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de bienes y espacios catalogados, y se crea el registro autonómico.

- Decreto 85/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoración.

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4.1.2. OBJETO Y FINES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La ordenación urbanística establecida en el Plan General de Alcalá del Río tiene por objeto fundamental establecer la organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación.

El Plan General, igualmente fija las reservas de suelo dotacionales, de forma que garantice la funcionalidad de los servicios públicos y usos colectivos en forma de las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos al servicio de la población, manteniendo siempre la adecuada proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y equipamientos públicos y manteniendo siempre la proporción existente o, en su caso, aumentándola.

El cuidado de la ciudad heredada o existente constituye un objetivo esencial de este Plan General, de modo que se contienen disposiciones que tratan de asegurar el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes, y se garantiza la protección del patrimonio histórico, urbanístico, arquitectónico y cultural.

El presente Plan establece las bases que permitan al Ayuntamiento de Alcalá del Río llevar a cabo una efectiva política de intervención en el mercado del suelo. La consecución de este objetivo se realizará mediante la activa participación administrativa en los procesos de ejecución y gestión urbanística, facultándose medidas que permitan incidir eficazmente en las actuaciones urbanizadoras que estén paralizadas o ralentizadas, unas veces por causa de la falta de especialización profesional de los titulares de los terrenos, otras por la concurrencia de dificultades técnicas o financieras que dificultan su ejecución, y en algunas ocasiones por un ánimo especulativo que, amparado en la situación del mercado del suelo, aconseja la retención de este suelo, aún cuando esa decisión sea contraria a los intereses generales de los ciudadanos. Este Plan General parte de la tesis de que la incidencia en el precio final de suelo y de la vivienda se logra mediante la puesta en mercado de mayor cantidad de Suelo Urbanizable y de más suelo urbanizado.

Junto a estas formas indirectas de intervención en el mercado del suelo, se resaltan los medios tradicionales de intervención en el mercado del suelo mediante la constitución y gestión del Patrimonio Municipal del Suelo de Alcalá del Río.

El Plan General incorpora expresamente principios de sostenibilidad, tales como los siguientes:

- La puesta en valor de la ciudad ya existente en el municipio atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y remodelación, así como la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Entendiendo que el modelo de crecimiento urbano propuesto en el presente Plan General es el que mejor asegura la menor consunción de recursos naturales, especialmente de suelo y agua, e igualmente propicia el menor consumo de energía.

- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua,

evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los terrenos colindantes con el dominio público natural, los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

- La coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio de Alcalá del Río y en cada uno de sus núcleos, de forma que la distribución de las dotaciones y equipamientos no sólo den servicios a todos los ciudadanos, sino que además sean medios eficaces para romper las barreras sociales del municipio, y favorezcan su acceso por todos. De esta forma la ubicación de las dotaciones y equipamientos se establece de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad.

La incorporación de estos principios de sostenibilidad no conforma sólo una utópica aspiración de este Plan General, sino que se traduce en unos criterios que han de ser contemplados y respetados de forma motivada por cuantas innovaciones se presenten a este Plan General.

4.1.3. LA VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.

El presente Plan General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, tiene vigencia indefinida, sin embargo tiene cabida la revisión del PGOU bajo las siguientes circunstancias:

- El cumplimiento de los objetivos previstos en el presente instrumento de planeamiento.

- Cuando transcurran ocho años desde su entrada en vigor.

- La entrada en vigor sobrevenida de innovaciones de Planes de Ordenación del Territorio, medioambientales u otros sectoriales, y sus determinaciones prevean o aconsejen dicha revisión.

- Cuando sobrevengan circunstancias objetivas de suficiente trascendencia para alterar los supuestos en los que se fundamenta su ordenación estructural.

- En todo caso, cuando se altere el modelo territorial y urbano establecido en este Plan General de Ordenación Urbanística.

4.1.4. LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PGOU.

En el contenido del Plan General se diferencian unas determinaciones de carácter estructural, de otras que tienen el carácter de ordenación pormenorizada. Esta distinción va encaminada a escindir de forma clara las determinaciones que son el resultado de las decisiones que conforman la estructura general y orgánica del Plan General y en consecuencia del territorio municipal (ordenación estructural), de aquellas otras, igualmente de gran relevancia, que desarrollan las de carácter estructural y otorgan al Plan General de una verdadera identidad y personalidad (ordenación pormenorizada).

Por otra parte, esta diferenciación sirve para delimitar de forma objetiva el ámbito administrativo de intervención que corresponde a la Junta de Andalucía, de las que, en ejercicio de sus competencias, corresponde al Municipio de Alcalá del Río. Sobre las determinaciones de carácter estructural la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía podrá intervenir mediante la aprobación definitiva, aun cuando, de forma ordinaria, al Municipio corresponda la formulación y tramitación de las correspondiente innovaciones. Corresponderá, en consecuencia, a la Junta de Andalucía la aprobación definitiva de las innovaciones de este Plan General cuando éstas afecten a la ordenación estructural. En cambio, bastará el informe previo del órgano autonómico competente cuando estas alteraciones no supongan la modificación de la ordenación estructural del P.G.O.U., correspondiendo su aprobación definitiva al Municipio de Alcalá del Río.

Forman parte de su ordenación estructural la clasificación de la totalidad del término municipal, distinguiendo sus correspondientes categorías, así como la identificación de la red de Sistemas Generales, constituida por la red básica de reservas de terrenos y construcción de destino dotacional público que aseguran la racionalidad y funcionalidad del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad del los principales espacios de uso colectivo, tales como (Parques, jardines y espacios libre públicos, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos).

Especial relevancia tienen las disposiciones que garantizan la disponibilidad de suelo suficiente para viviendas de protección pública. En el presente Plan General de Ordenación Urbanística se contemplan las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo del área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección pública.

4.1.5. LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.

Desde la entrada en vigor de la LOUA, por primera vez rigen en Andalucía unas disposiciones que regulan con claridad los convenios urbanísticos. Si bien es cierto que la celebración de convenios urbanísticos ha sido y es una práctica habitual en la formación del planeamiento y en la gestión de la ordenación urbanística, no existía hasta este momento una regulación legal de los mismos. En coherencia con la legislación andaluza, y con la reiterada jurisprudencia habida en la materia, el presente Plan General afirma rotundamente que estos instrumentos tienen carácter jurídico administrativo; su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se rigen por los principios de transparencia y publicidad; y no pueden suponer una vinculación de las Administraciones públicas (y en particular del Ayuntamiento de Alcalá del Río) en el ejercicio de su competencia, algo que toma mayor significado en los convenios urbanísticos de planeamiento, pues en concreto está en juego la potestad pública de este Ayuntamiento para planificar y ordenar los usos del territorio.

Asimismo, la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio de Alcalá del Río, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico, según los supuestos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se integra en el Patrimonio Municipal de Suelo del Municipio de Alcalá del Río.

La regulación y desarrollo de los Convenios de Planeamiento se hará en base al artículo 30 de la LOUA, y será de aplicación directa lo que en él se establece.

4.1.6. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, complementan o desarrollan las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Los Planes de Ordenación Intermunicipal, instrumento que tienen por objeto establecer la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria. El Plan General no prevé ningún área que sea susceptible de ser ordenada por algún Plan de Ordenación Intermunicipal, lo cual no es inconveniente para que ulteriores innovaciones a este Plan puedan aconsejar la formulación de este instrumento de planeamiento general. Aunque de forma independiente podrá ser formulado en caso de existir acuerdo entre este Municipio y el municipio o los municipios colindantes a los que afecte.

- Los Planes de Sectorización, que tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de Suelo urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, innovando las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación por éste establecida. Este cambio de categoría del Suelo Urbanizable se fundamentaría en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio-largo plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación de este Plan General de Ordenación Urbanística, o la innovación que tuviere por objeto la clasificación de Suelo Urbanizable no sectorizado. Esta innovación habrá de guardar coherencia con el modelo de desarrollo urbano adoptado y asumido por este Plan y el grado de ejecución de los sectores ya delimitados.

El actual Plan General prevé terrenos con la consideración del Suelo Urbanizable No Sectorizado al norte del núcleo urbano principal.

- Los Planes Especiales, que podrán tener por objeto alguna de las siguientes finalidades: establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo No Urbanizable; conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales; establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas; vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales; conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado; conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales; y establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. Como ya hemos dicho para el ámbito de suelo urbano no consolidado de Las Chozas, se propone un Plan Especial de Mejora Urbano, que recualifique el tejido urbano con las dotaciones y equipamientos necesarios. Para ello se realizará un estudio previo, a una escala apropiada, que determine las actuaciones necesarias según los objetivos establecidos.

- Los Planes Parciales de Ordenación, con la finalidad de establecer el desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbanística, la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación, y modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por este Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que este Plan establece para cada caso en las correspondientes fichas, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

- Los Estudios de Detalle que, reconocidos por la LOUA como instrumentos de planeamiento, completarán o adaptarán algunas determinaciones del presente Plan de Ordenación Urbanística o de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo en áreas de Suelos Urbanos de ámbito reducido. Se permite que estos Estudios de Detalle puedan establecer la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público; y fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en el punto anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento. Queda vedado a estos planes modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior; incrementar el aprovechamiento urbanístico; suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie; o alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

- Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de este Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. En especial, el Catálogo de bienes o espacios con valores singulares del Municipio de Alcalá del Río forma parte y complementa al presente Plan General de Ordenación Urbanística. Sin perjuicio de lo anterior se podrá formular de forma independiente cuantas incorporaciones al mismo de bienes o espacios sean convenientes.

Del mismo modo, podrán formar parte del las figuras de la ordenación urbanística, aunque no tengan la consideración de instrumentos de planeamiento, las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización. Estas Ordenanzas completan la ordenación urbanística establecida por éste Plan General y cuantos instrumentos de planeamiento antes señalados lo desarrollen o complementen, de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

4.2. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Los conceptos de Área de Reparto y Aprovechamiento Urbanístico están vinculados a la equidistribución de derechos y deberes que ha de proporcionar la ejecución del planeamiento urbanístico.

Los fines específicos de la actividad urbanística que condicionan directamente la determinación de un procedimiento para establecer los aprovechamientos urbanísticos en el planeamiento son:

- Garantizar una justa equidistribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la acción urbanística.

4.2.1. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

4.2.1.1. Delimitación de Áreas de Reparto

Con la delimitación de las Áreas de Reparto se pretende identificar los ámbitos territoriales adecuados que hayan de servir para calcular el Aprovechamiento Medio. Precisamente, la fijación de este Aprovechamiento Medio permitirá que desde la fase de planeamiento se iguale en su derecho de todos los propietarios que estén incluidos en la correspondiente Área de Reparto. De esta forma, se establece la base de cálculo para determinar el Aprovechamiento Subjetivo de los titulares de los distintos terrenos, con independencia de cuál sea el uso y la intensidad que el plan prevea para ellos.

Para ello, y según el art. 60 de la LOUA, se delimitará “para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensiva de sectores completos y los sistemas generales incluidos dentro de los sectores o adscritos a los mismos como elementos exteriores a su ámbito; y para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su casa, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales” (se establece una excepción respectos al suelo urbano no consolidado referido en el art. 45.2.b)).

4.2.1.2. Aprovechamiento Medio

En consecuencia, puede definirse el Aprovechamiento Medio como la superficie construible del uso y tipología característico que este Plan General establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente para cada Área de Reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un Aprovechamiento Subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes Aprovechamientos Objetivos que el Plan permite materializar en sus terrenos.

El concepto de aprovechamiento medio está vinculado, pues, a cada Área de Reparto, que tendrá su propio uso y tipologías característicos, pero hay que advertir que para lograr la equidistribución global en el conjunto del suelo urbanizable ordenado y sectorizado la comprobación de la limitación de diferencias entre aprovechamientos medios a que se refiere el art. 60.c), habrá que determinar un aprovechamiento medio equivalente a nivel municipal, considerando como referencia el uso y tipología más frecuente en el conjunto del municipio. Tenemos pues, un A_m a nivel municipal (art. 60.c)) y un A_m a nivel de Área de Reparto (art. 59.3).

4.2.2. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Con objeto de que el cálculo del Aprovechamiento Medio a nivel municipal se efectúe en condiciones de igualdad, la LOUA establece para los PGOU cuatro tipos de coeficientes de ponderación: el de uso y tipología, el de situación, el de repercusión de infraestructuras y el corrector para viviendas protegidas y usos de interés social. En nuestro caso, el de situación y el de repercusión de infraestructuras se han unido en un único coeficiente.

Los coeficientes de Uso y Tipología se han calculado a partir de los beneficios del promotor, atribuyendo el coeficiente 1 al uso y tipología predominante, y cifras proporcionales al resto de usos y tipologías.

En este caso, el coeficiente de situación y el coeficiente de repercusión de infraestructuras se han unido en un único coeficiente. Se han considerado como coeficiente unitario el núcleo de Alcalá Residencial R-2 para los usos residenciales y el núcleo de El Polígono Sur para los usos industriales.

Además, el Plan General establece coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección pública.

Posteriormente, el instrumento de planeamiento de desarrollo podrá concretar, respetando los criterios de este Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado (art. 61.5 de la LOUA).

Los coeficientes de ponderación municipales previstos por este Plan General son los siguientes:

COEFICIENTES		ALCALÁ DEL RÍO	SAN IGNACIO	ESQUIVEL	EL VIAR	P.I. SUR
COEFICIENTE USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL (R-1)	1,20				-
	RESIDENCIAL (R-2)	1,00				-
	TERCIARIO	1,15				
	INDUSTRIAL	0,85				
COEF. SITUACIÓN		1	0,9			0,9
COEF. VIVIENDA PROTEGIDA		0,80				-

4.2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

4.2.3.1. Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado

La LOUA contempla la posibilidad de delimitar Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado. En nuestro Plan General tenemos seis Áreas de Reparto en suelo no consolidado, en las que se identifica un solo ámbito por cada una. Esto se debe a que los ámbitos de reforma interior que el Plan propone vienen, en su mayoría, heredados del planeamiento anterior, ámbitos que, o bien no se han desarrollado, o que pertenecen a un desarrollo previo que no ha alcanzado su finalización. Son los siguientes:

ÁREA DE REPARTO AR-1:

- ARI-01

ÁREA DE REPARTO AR-2:

- ARI-02

ÁREA DE REPARTO AR-3:

- ARI-03

ÁREA DE REPARTO AR-4:

- ARI-04

ÁREA DE REPARTO AR-5:

- ARI-05

ÁREA DE REPARTO AR-6

- ARI-06

4.2.3.2. Aprovechamiento medio a nivel municipal

Debemos tener en cuenta que, en Suelo Urbano No Consolidado no rige la obligación de que la diferencia entre los Aprovechamientos Medios de las distintas Áreas de Reparto no exceda del diez por ciento (art. 60.c) de la LOUA).

Sin embargo, trasladamos aquí los Aprovechamientos Medios a nivel municipal obtenidos, tras ponderar los Aprovechamientos Objetivos aplicando los coeficientes de ponderación definidos anteriormente:

ÁREA DE REPARTO AR-1……..Aprov. Medio: 0,679250.
ÁREA DE REPARTO AR-2……..Aprov. Medio: 0,600000.
ÁREA DE REPARTO AR-3……..Aprov. Medio: 0,750000.
ÁREA DE REPARTO AR-4……..Aprov. Medio: 0,606488
ÁREA DE REPARTO AR-5……..Aprov. Medio: 0,500000.
ÁREA DE REPARTO AR-6……..Aprov. Medio: 0,423000.

4.2.3.3. Aprovechamiento medio de cada Área de Reparto

El cálculo del Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 60.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se ha obtenido dividiendo el Aprovechamiento Objetivo total de los distintos sectores o áreas que forman parte del Área de Reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico del A.R. y, en su caso de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área de reparto.

En aplicación de esta regla, se han definido los siguientes Aprovechamientos Medios de cada Área de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado:

ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO
AR-1	0,679250
AR-2	0,750000
AR-3	0,750000
AR-4	0,606488
AR-5	0,500000
AR-6	0,470000

4.2.4. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

4.2.4.1. Areas de Reparto en Suelo Urbanizable Ordenado.

El Plan de Ordenación establece seis sectores en suelo Urbanizable Ordenado. Tres de ellos pertenecen al núcleo principal, Todos ellos vienen heredados del planeamiento general anterior, Hay otros dos, en San Ignacio del Viar y Esquivel, que también viene heredados, y otro más en el Polígono Sur, que recoge un sector del Documento de Aprobación Inicial.

Todos estos sectores se agrupan en cuatro Áreas de Reparto, de forma que incorporan los Sistemas Generales que el planeamiento anterior les asignaba.

Las Áreas de reparto que establece el Plan en Suelo Urbanizable Ordenado, son:

ÁREA DE REPARTO AR-7:

Incluye los siguientes Sectores y Sistemas Generales incluidos en los mismos:

- SUO-A-01: incluye SGEL-03.

Los Sistemas Generales adscritos a esta Área de Reparto son:

- SGEL-01
- SGV-02.
- SGV-04
- SGV-05

ÁREA DE REPARTO AR-8:

Incluye los siguientes Sectores:

- SUO-A-02.
- SUO-I-04.
- SUO-E-05.

Los Sistemas Generales adscritos a esta Área de Reparto son:

- SGEL-07.

ÁREA DE REPARTO AR-9:

Incluye el siguiente Sector:

- SUO-A-03.

Los Sistemas Generales adscritos a esta Área de Reparto son:

- SGV-01 (tramo e).

ÁREA DE REPARTO AR-10:

Incluye los siguientes Sectores y Sistemas Generales incluidos en los mismos:

- SUO-P-06.
- SGEL-06.
- SGV-05.

4.2.4.2. Aprovechamiento medio a nivel municipal

El Aprovechamiento Medio a nivel Municipal en Suelo Urbanizable Ordenado se ha obtenido tras ponderar los Aprovechamientos Objetivos aplicando los coeficientes de ponderación definidos anteriormente:

ÁREA DE REPARTO AR-7……..……...……..Aprov. Medio: 0,496005.

ÁREA DE REPARTO AR-8……..……...……..Aprov. Medio: 0,482447.

ÁREA DE REPARTO AR-9……..……...……..Aprov. Medio: 0,462210

ÁREA DE REPARTO AR-10……..……...……..Aprov. Medio: 0,492890.

Como puede verse, se cumple el at. 60.c), ya que las diferencias entre los Aprovechamientos Medios de cada Área de Reparto de suelo urbanizable, a nivel municipal, no es superior al 10%.

4.2.4.3. Aprovechamiento medio de cada Área de Reparto

El Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado se ha obtenido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 a) de la LOUA, dividiendo el Aprovechamiento Objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico del área de Reparto y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los Sistemas Generales adscritos.

En aplicación de la regla anterior, se definen los siguientes Aprovechamientos Medios de cada Área de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado:

ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO
AR-7	0,496005
AR-8	0,567585
AR-9	0,543776
AR-10	0,0644300

4.2.4.4. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado

- Suelo Urbanizable Sectorizado

El Plan de Ordenación establece seis sectores en suelo Urbanizable Sectorizado, tres de uso residencial, dos de uso industrial y uno de uso terciario. Se han agrupado en dos Áreas de Reparto, considerando procedencia, uso global y ubicación.

Se incorporan a estas Áreas de Reparto los Sistemas Generales incluidos en los sectores así como otros Sistemas Generales exteriores que quedan adscritos a ellos de modo que la mayor parte de su obtención se realiza a través de la Compensación, reduciendo la carga correspondiente a la Administración Municipal.

ÁREA DE REPARTO AR11:

Incluye los siguientes sectore y Sistemas Generales incluidos en los mismos:.

- SUS-A-01. (Area de oportunidad). Incluye SGV-01 (tramo b)
- SUS-A-02. Incluye SGV-01(tramo c)
- SUS-A-03. Incluye SGV-01 (tramo a)
- SUS-A-04.
- Esta Área de Reparto tiene los siguientes Sistemas Generales adscritos:
- SGV-01 (tramo d)
- SGV-03
- SGEL-02a

13

ÁREA DE REPARTO AR-12:

Incluye los siguientes Sectores y Sistemas Generales incluidos en los mismos:

- SUS-I-05: incluye SGEL-04a
- SUS-P-06.

Los Sistemas Generales adscritos a esta Área de Reparto son:

- SGEQ-01.
- SGEQ-02.
- SGEL-05

4.2.4.5. Aprovechamiento medio a nivel municipal

En virtud del apartado c) del citado art. 60 de la LOUA las diferencias de Aprovechamientos medios a nivel municipal entre las diferentes áreas de reparto en Suelo

Urbanizable no pueden ser superiores al diez por ciento salvo que se trate de ámbitos que, en razón de sus propias características aconsejen un tratamiento diferenciado.

Veamos entonces, los Aprovechamientos Medios a nivel municipal obtenidos, tras ponderar los distintos Aprovechamientos Objetivos aplicando los coeficientes de ponderación definidos anteriormente:

ÁREA DE REPARTO AR-11……..……..……..Aprov. Medio: 0,501956
ÁREA DE REPARTO AR-12……...……..……..……Aprov. Medio: 0,465880.

Como puede verse, se cumple el at. 60.c), ya que las diferencias entre los Aprovechamientos Medios de cada Área de Reparto de suelo urbanizable, a nivel municipal, no es superior al 10%.

4.2.4.6. Aprovechamiento medio de cada Área de Reparto

El Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado se ha obtenido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 a) de la LOUA, dividiendo el Aprovechamiento Objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico del área de Reparto y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los Sistemas Generales adscritos.

En aplicación de la regla anterior, se definen los siguientes Aprovechamientos Medios de cada Área de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado:

ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO
AR-11	0,627445
AR-12	0,608993

4.2.5. CUMPLIMIENTO DEL ART. 60.c) DE LA LOUA

Como ya hemos visto, el artículo 60 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su apartado c), establece que: “si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10%, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno”.

Ya se ha expuesto en el apartado anterior, que se cumple con esta determinación, y que la diferencia entre los Aprovechamientos Medios a nivel municipal del suelo urbanizable no supera este porcentaje. Veamos el cálculo desglosado, con los coeficientes de ponderación a nivel municipal empleados para ello en las tablas siguientes.

4.3. GESTIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

La técnica de equidistribución de cargas y beneficios, establece finalmente el aprovechamiento medio de cada área de reparto como el coeficiente que establecerá el aprovechamiento objetivo equivalente de cada sector o ámbito de desarrollo.

Este coeficiente, al multiplicarse por la superficie de terreno de cada propietario dará como resultado el aprovechamiento objetivo equivalente que le corresponde. La técnica de la equidistribución incorpora, como ya dijimos, el establecimiento del reparto de plusvalías al municipio.

De ahí el concepto de aprovechamiento subjetivo también denominado patrimonializable, que corresponde al 90% del aprovechamiento objetivo equivalente y que es al que realmente tienen derecho los propietarios de suelo.

El objeto de este apartado es exponer las dos alternativas básicas de gestión para los supuestos de ámbitos excedentarios y deficitarios en relación al aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (aprovechamiento subjetivo).

Se exponen las alternativas más simples dentro de las opciones previstas en la legislación urbanística, por estimarse las más adecuadas para la capacidad de gestión del municipio que nos ocupa.

4.3.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES EXCEDENTARIOS

El aprovechamiento real del ámbito es superior al que corresponde como resultado de aplicar el aprovechamiento medio del Área de Reparto a la superficie de los propietarios del sector.

- Sólo podrá adjudicarse a los propietarios el aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de ellos (90% Aprovechamiento Medio del Área de Reparto).
- El resto (exceso) corresponde por sistema al Ayuntamiento, que participaría en su urbanización en función de la opción de gestión elegida, salvo el 10% que se le adjudica urbanizado. El Ayuntamiento podrá destinar el exceso a las siguientes finalidades, aparte de previsiones de la LOUA sobre patrimonio municipal de suelo.
    - Compensar a propietarios de terrenos dotacionales públicos de carácter local excluidos del ámbito dentro de la misma área de reparto y a los propietarios de sistemas generales adscritos. Éste será fundamentalmente el destino de los excesos de aprovechamiento
    - Compensar a propietarios incluidos en otros ámbitos de la misma área de reparto, cuyo aprovechamiento real sea inferior al subjetivo, y no permita adjudicar a los propietarios parcelas con aprovechamiento suficiente y equivalente al que son titulares.
    - Transmisión del aprovechamiento excedentario de titularidad municipal, al precio resultante del valor urbanístico, a los propietarios incluidos en el ámbito, cumpliéndose la legislación vigente.
    - Destinarse al Patrimonio Municipal de Suelo, destino al que habrá de adscribirse también el dinero, o terrenos permutados adquiridos en la enajenación del aprovechamiento urbanístico.

4.3.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES DEFICITARIOS

El aprovechamiento real del ámbito es inferior al que corresponde como resultado de aplicar el aprovechamiento medio del Área de Reparto a la superficie de los propietarios del sector.

En el seno de la Unidad de Ejecución o Sector no podrá adjudicarse a sus propietarios todo su aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

La diferencia a su favor les deberá ser compensada en alguna de las formas previstas en la LOUA:

- Adjudicando a los propietarios deficitarios aprovechamiento en unidades de ejecución excedentarias incluidas dentro del mismo área de reparto.

  Se materializará en el instrumento de equidistribución, siendo transmitente el Ayuntamiento.
- Mediante una disminución de la carga de urbanización en cuantía igual al aprovechamiento no materializable.

El Ayuntamiento está obligado a minorar las cuotas de urbanización en la cuenta de liquidación hasta compensar los defectos de adjudicación.

Para facilitar la gestión de esta previsión legal, se recomienda que respecto a los escasos ámbitos deficitarios previstos, se procure en todo caso adelantar o agilizar la gestión de los excedentarios para posibilitar estas compensaciones, y preferentemente, invitar a los propietarios deficitarios a integrarse en el equivalente a sus derechos en las unidades excedentarias más próximas del mismo área de reparto.

		ACTUACIÓN	S SUPERFICIE m²s	EDIFICABILIDAD GLOBAL m²t/m²s	USOS	% o SUPERFICIE	DENSIDAD viv/ha o u.i./ha	TIPOLOGÍAS	%	Ao APROVECHAM. OBJETIVOS m²t	A NIVEL DE TODO EL MUNICIPIO – COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍA u.a./m²t	SITUACIÓN	COEFICIENTE CORRECTOR PARA V.P.	COEFICIENTE PONDERACIÓN MUNICIPAL u.a./m²t	APROVECHAM. OBJETIVOS EQUIVALENTES u.a.	APROVECHAM. MEDIO EQUIVALENTE A NIVEL MUNICIPIO u.a./m²s	COMPROBACIÓN DIFERENCIAS ART. 60.c LOUA	ÁREA DE REPARTO: α COEFICIENTE DE PONDERACIÓN u.a./m²t	APROVECHAM. OBJETIVOS EQUIVALENTES u.a.	Am APROVECHAM. MEDIO u.a./m²s	ÁMBITO DE ACTUACIÓN TERRITORIAL: APROVECHAM. OBJETIVO EQUIVALENTE TOTAL u.a.	APROVECHAM. SUBJETIVO EQUIVALENTE u.a.	APROVECHAM. CORRESPOND. A LA ADMÓN. u.a.	EXCESO / DEFECTO DE APROVECHAM. u.a.
URBANO NO CONSOLIDADO	ÁREA DE REPARTO AR-1	ARI-A-01	13.299,66	0,6500	R	50,00%	25	R2	35,00%	3.025,67	1,00	1,00	1,00	1,00	3.025,67	0,679250	NO ES DE APLICACIÓN	1,00	3.025,67	0,679250	9.033,79	8.130,41	903,38	0,00
								VP	15,00%	1.296,72	1,00	1,00	0,8	0,80	1.037,37			0,80	1.037,37					
					T	50,00%			50,00%	4.322,39	1,15	1,00	1,00	1,15	4.970,75			1,15	4.970,75					
					SSGG	-	-	-	-	-	0,00	-	-	0,00	-			0,00	0,00					
	ÁREA DE REPARTO AR-2	ARI-A-02	14.899,00	0,7500	R	100,00%	74,28	VP	100,00%	11.174,25	1,00	1,00	0,80	0,80	8.939,40	0,600000		1,00	11.174,25	0,750000	11.174,25	10.056,83	1.117,43	0,00
					SSGG	-	-	-	-	-	0,00	-	-	0,00	-			0,00	0,00					
	ÁREA DE REPARTO AR-3	ARI-A-03	1.745,39	0,7500	R	100,00%	57,3	R2	100,00%	1.309,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1.309,04	0,750000		1,00	1.309,04	0,750000	1.309,04	1.178,14	130,90	0,00
					SSGG	-	-	-	-	-	0,00	-	-	0,00	-			0,00	0,00					
	ÁREA DE REPARTO AR-4	ARI-A-04	11.956,16	0,6452	R	100%	48,21	R2	70,00%	5.399,88	1,00	1,00	1,00	1,00	5.399,88	0,606488		1,00	5.399,88	0,606488	7.251,27	6.526,14	725,13	0,00
								VP	30%	2.314,23	1	1,00	0,8	0,80	1.851,39			0,80	1.851,39					
					SSGG	-	-	-	-	-	0,00	-	-	0,00	-			0,00	0,00					
	ÁREA REP AR-5	ARI-A-05	28.576,26	0,5000	R	100%	35	R2	100%	14.288,13	1,00	1	1	1,00	14.288,13	0,500000		1,00	14.288,13	0,500000	14.288,13	12.859,32	1.428,81	0,00
								VP	0,00%	0,00	1,00	1,00	0,80	0,80	-			0,80	0,00					
					SGV-06	3.591,50	-	-	-	0,00	0,00	-	-	0,00	-			0,00	0,00					
	ÁREA REP AR-6	ARI-I-06	44.573,87	0,5000	R	100%	30,29	R2	70,0%	15.600,85	1,00	0,90	1,00	0,90	14.040,77	0,423000		1,00	15.600,85	0,470000	20.949,72	18.854,75	2.094,97	0,00
								VP	30,0%	6.686,08	1,00	0,90	0,80	0,72	4.813,98			0,80	5.348,86					
					SGEL-04b	3.744,20	-	-	-	0,00	0,00	-	-	0,00	-			0,00	0,00					
	ÁREA DE REPARTO AR-7	SUO-A-01	136.581,00	0,6131	R	100,00%	35	R2	100,00%	83.737,81	1,00	1,00	1,00	1,00	83.737,81	0,496005	107,31%	1,00	83.737,81	0,496005	83.737,81	60.970,36	6.774,48	15.992,97
								VP	0,00%	-	1,00	1,00	0,80	0,80	-			0,80	0,00					
					SGEL-03	3.000,00	-	-	-	0,00	0,00	-	-	0,00	-			0,00	0,00					
		SGEL-01	21.749,43	0,0000	ESP. LIBRES	100,00%				0,00	0,00			0,00				0,00	0,00		0,00	9.709,04	1.078,78	-10.787,82
		SGV-02	2.265,31	0,0000	VIARIO	100,00%				0,00	0,00			0,00				0,00	0,00		0,00	1.011,24	112,36	-1.123,60
		SGV-04	6.000,00	0,0000	VIARIO	100,00%				0,00	0,00			0,00				0,00	0,00		0,00	2.678,43	297,60	-2.976,03
		SGV-05	2.228,83	0,0000	VIARIO	100,00%				0,00	0,00			0,00				0,00	0,00		0,00	994,96	110,55	-1.105,51
	ÁREA DE REPARTO AR-8	SUO-A-02	53.988,00	0,6500	I	100%	0	I	100,00%	35.092,20	0,85	1,00	1,00	0,85	29.828,37	0,482447	104%	1,00	35.092,20	0,567585	35.092,20	27.578,49	3.064,28	4.449,44
		SUO-I-04	14.315,00	0,6500	I	100%	0	I	100,00%	9.304,75	0,85	0,90	1	0,77	7.118,13			0,90	8.374,28		8.374,28	7.312,48	812,50	249,30
		SUO-E-05	43.135,00	0,6500	I	100%	0	I	100,00%	28.037,75	0,85	0,90	1,00	0,77	21.448,88			0,90	25.233,98		25.233,98	22.034,49	2.448,28	751,21
		SGEL-07	9.602,00	0,0000	ESP. LIBRES	100%		-	-	0,00	0,00	-	-	0,00	-			0,00	0,00		0,00	4.904,95	544,99	-5.449,95
	ÁREA REP AR-9	SUO-A-03	92.144,50	0,6500	I	100%	0	I	100,0%	59.893,93	0,85	1,00	1,00	0,85	50.909,84	0,462210	100%	1,00	59.893,93	0,543776	59.893,93	45.095,36	5.010,60	9.787,97
		SGV-01-e	18.000,00	0,0000	VIARIO	100%		-	100,0%	-	0,00	-	-		-			0,00	0,00		0,00	8.809,17	978,80	-9.787,97
	ÁREA DE REPARTO AR-10	SUO-P-06	332.377,20	0,6443	I	100%	0	I	100,0%	214.150,63	0,85	0,90	1,00	0,77	163.825,23	0,492890	107%	1,00	214.150,63	0,644300	214.150,63	192.735,57	21.415,06	0,00
					SGV-07	14.778,66				-	0,00	-	-	0,00					0,00					
					SGEL-06	18.484,49	-	-		0,00	0,00	-	-	0,00	-			0,00	0,00					
	ÁREA DE REPARTO AR-11	SUS-A-01 A.O.	249.848,54	0,6000	R	100%	40	R1	30,0%	44.972,74	1,20	1,00	1,00	1,20	53.967,28	0,501956	109%	1,50	67.459,11	0,627445	181.764,81	141.089,66	15.676,63	24.998,52
								R2	25,0%	37.477,28	1,00	1,00	1	1,00	37.477,28			1,25	46.846,60					
								VP	45,0%	67.459,11	1,00	1,00	0,80	0,80	53.967,28			1,00	67.459,11					
					SGV-01b	28.575,53					0,00	0,00	0,00	0,00	-			0,00	0,00					
		SUS-A-02	192.040,09	0,6000	R	100,00%	30	R2	70%	80.656,84	1,00	1,00	1,00	1,00	80.656,84			1,25	100.821,05		135.388,26	108.445,19	12.049,47	14.893,61
								VP	30%	34.567,22	1,00	1,00	0,80	0,80	27.653,77			1,00	34.567,22					
					SGV-01c	3.705,73					0,00	0,00	0,00	0,00	-			0,00	0,00					
		SUS-A-03	79.377,86	0,8000	T	100%	0	T	100%	63.502,29	1,15	1,00	1,00	1,15	73.027,63			1,44	91.284,54		91.284,54	44.824,74	4.980,53	41.479,27
					SGV-01a	17459,93			100%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	-			0,00	0,00					
		SUS-A-04	13.083,07	0,6500	I	100%	0	I	100%	8.504,00	0,85	1,00	1,00	0,85	7.228,40			1,06	9.035,50		9.035,50	7.388,02	820,89	826,58
		SGV-01 d	39.569,22	0,0000	VIARIO	100%			100%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	-			0,00	0,00		0,00	22.344,77	2.482,75	-24.827,52
		SGV-03	13.660,41	0,0000	VIARIO	100%			100%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	-			0,00	0,00		0,00	7.714,04	857,12	-8.571,16
		SGEL-02a	77.774,61	0,0000	ESP. LIBRES	100,00	-	-	100	-	0,00	0	0	0,00	-			0,00	0,00		0,00	43.919,38	4.879,93	-48.799,31
	ÁREA DE REPARTO AR-12	SUS-I-05	29.505,47	0,6000	R	100%	30	R2	70,0%	12.392,30	1,00	0,90	1,00	0,90	11.153,07	0,465880	101%	1,18	14.579,17	0,608993	21.702,14	16.171,77	1.796,86	3.733,51
								VP	30,0%	5.310,98	1,20	0,90	0,95	1,03	5.449,07			1,34	7.122,97					
					SGEL-04a	2.674,64				-	0,00	0,00	0,00	0,00	-			0,00	0,00					
		SUS-P-06	522.795,70	0,6500	I	100%		I	100%	339.817,21	0,85	0,90	1,00	0,77	259.960,16			1,00	339.817,21		339.817,21	286.541,09	31.837,90	21.438,21
		SGEQ-01	31.572,21	0,0000	EQUIPAM	100%			100%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	-			0,00	0,00		0,00	17.304,53	1.922,73	-19.227,26
		SGEQ-02	3.895,15	0,0000	EQUIPAM	100%			100%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	-			0,00	0,00		0,00	2.134,91	237,21	-2.372,12
		SGEL-05	5.865,99	0,0000	ESP. LIBRES	100%	-	-	100%	-	0,00	0	0	0,00	-			0,00	0,00		0,00	3.215,11	357,23	-3.572,35

4.3. LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

4.3.1. LA GESTIÓN EN EL SENO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

En el marco de lo regulado en el Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el Plan General de Ordenación Urbanística contempla sucintamente las actuaciones urbanizadoras sistemáticas o que se lleven a cabo en el seno de la unidad de ejecución, por algunos de los sistemas públicos (cooperación y expropiación) o el sistema de esencialmente privado (el sistema de compensación).

El Plan General prevé la participación del agente urbanizador en todos los sistemas de actuación. En los sistemas públicos mediante la convocatoria del correspondiente concurso para su selección, ya sea de oficio por parte del Municipio, o a instancia de algún tercero interesado en ejecutar la actuación urbanizadora; y en el sistema de compensación mediante la presentación de la iniciativa cuando exista inactividad por parte de los originalmente legitimados para emprender la actuación urbanizadora.

En primer lugar, se faculta que el Ayuntamiento pueda cambiar justificadamente el sistema de ejecución privado (compensación) por otro público siempre que este sistema de compensación no hubiese quedado establecido.

El Plan General aclara cuando queda establecido el sistema de ejecución, algo sobre lo que la legislación urbanística guarda silencio. La omisión de esta determinación permite a este Plan, como disposición de carácter general determinar el momento en el cual este hecho se produce, a los efectos de la ejecución de este instrumento de Planeamiento.

Pues bien, en tanto el sistema no se haya constituido (en el sistema de compensación esto sucede con la aprobación de la iniciativa formulada por el propietario único, la suscripción del convenio con la totalidad de los propietarios o, en su caso, con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación) el Municipio podrá optar por cambiar el sistema de compensación sin ser necesario incoar procedimiento de incumplimiento de deberes urbanísticos, aunque esta decisión deba ser justificada y fundamentada y producirse mediante el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución. Cambiado el sistema por el de expropiación o cooperación, es decir, ya en el sistema público, se optará por la gestión directa por parte del Municipio o por la gestión indirecta a través de la convocatoria del concurso para la selección del agente urbanizador.

En segundo lugar, en el sistema de compensación se habilita que un aspirante a agente urbanizador pueda presentar su iniciativa con objeto de emprender la actuación urbanizadora en tanto que no lo haya hecho previamente el propietario único, la totalidad de los propietarios mediante la celebración del correspondiente convenio urbanístico, o los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

4.3.2. GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

La inclusión en el proceso de urbanización y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a los propietarios, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes, según los conceptos relacionados en el artículo 113 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

En el marco de lo establecido por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan prevé que cuando las obras de urbanización y ejecución beneficien de forma directa a diferentes áreas o sectores, los gastos generados serán distribuidos de forma proporcional entre los propietarios de los diferentes ámbitos beneficiados.

Los gastos incorporarán la parte proporcional que corresponda a las distintas áreas o sectores en la participación de la financiación de las obras de los sistemas generales previstos, o el reforzamiento de los existentes, de forma que se garantice su funcionalidad.

El Plan señala expresamente que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 113.1.j) LOUA, corresponde a los propietarios de las respectivas áreas o sectores soportar los gastos de la ejecución de las obras de urbanización de los Sistemas Generales que se localicen en el interior del área o sector. De este modo, igualmente, se consideran como gastos de urbanización incluidos en el ámbito de actuación los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de los viarios físicamente limítrofes a dichos ámbitos, aunque no se encuentren grafiados dentro de los mismos.

4.4. EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

Entendida la actividad de ejecución del planeamiento, como aquélla que abarca no solo la ejecución de la urbanización sino también la edificación y la rehabilitación, el Plan General prevé otras medidas que, creemos dignas de señalar:

Se habilita la participación del "edificador" y el "rehabilitador": En efecto, el Plan establece que cuando la edificación no se ejecute según los plazos previstos en los correspondientes instrumentos de gestión o, en su caso, en las licencias, esta construcción sea incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas del Municipio, al tiempo que faculta al Ayuntamiento para que formule al propietario requerimiento con la finalidad de que cumpla con su deber de edificación en el plazo de un año. El mero transcurso de este plazo determina que la parcela o el solar quéde en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Esta ejecución por sustitución se resuelve mediante la convocatoria de un concurso, que puede ser iniciado de oficio o a instancia de un particular interesado en ejecutar por sustitución las correspondientes obras, el edificador, y para ello presentará la solicitud del concurso. Con arreglo a lo dispuesto en la LOUA, el Ayuntamiento de Alcalá del Río tendrá que convocar el concurso en el plazo de dos meses desde la solicitud.

Idéntica medida se prevé en los casos en los que se incumple el deber de rehabilitar por parte del propietario. Como presupuesto de esta regulación se afirma, con carácter general, el deber de los propietarios de mantener sus edificaciones y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, debiendo realizar los trabajos y obras para conservarlos o rehabilitarlos.

El Ayuntamiento podrá instar, de oficio o a instancia de un tercer interesado en ejecutar estas obras, el rehabilitador, el concurso para la sustitución del propietario incumplidor cuando las obras no se ejecuten en el plazo previsto. Para la celebración del concurso y su adjudicación, en Plan General, como hace la LOUA, remite a la regulación ya comentada para la elección del edificador.

Este procedimiento es también de aplicación cuando ya se haya declarado la ruina legal urbanística, - circunstancia que tiene lugar cuando el coste de las obras de rehabilitación excedan del límite del deber de conservación -, y este concurso tendrá por objeto sustituir al propietario por la cuantía de su obligación legal de rehabilitar.

Se persigue con esta regulación no solo instrumentar medios para agilizar la puesta en mercado del producto inmobiliario, sino adecuar medidas que pongan en valor a la ciudad ya existente o heredada, como se reconoce en los objetos del Plan y los criterios de sostenibilidad que incorpora el presente instrumento de planeamiento.

4.5. LA CLASIFICACIÓN Y EL RÉGIMEN DEL SUELO.

Como ha quedado expuesto, es una determinación de carácter estructural del presente Plan la adscripción de todo el territorio municipal a algunas de las clases de suelo y a sus correlativas categorías. Así, el Plan General clasifica los terrenos en algunas de las siguientes clases y categorías:

Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado

Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable Ordenado
- Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo Urbanizable No Sectorizado

Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la legislación específica.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística.
- Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural

4.5.1. EL SUELO URBANO.

El Plan, de conformidad con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, define las condiciones que deben concurrir para que determinados terrenos sean clasificados como Suelo Urbano.

En el Suelo Urbano se distinguen dos categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

Pertenecen al Suelo Urbano Consolidado los terrenos que estén ya urbanizados o tengan la condición de solares, y en los que no concurran ninguno de los supuestos del Urbano No Consolidado. En el Suelo Urbano Consolidado, lógicamente, no se establece ningún tipo de cesión de aprovechamiento. Al propietario de Suelo Urbano Consolidado sólo le corresponde el deber de completar las obras necesarias hasta que su terreno adquiera la condición de solar, si es que aún no la tiene, y solicitar las licencias y autorizaciones que procedan para materializar la edificación.

El Suelo Urbano No Consolidado comprende aquellos terrenos que carezcan de urbanización consolidada por no poseer los servicios de urbanización las características necesarias y adecuadas para servir a la construcción que sobre ellos exista o vaya a existir, o sean Áreas de Reforma Interior.

Los terrenos clasificados como Urbano No Consolidado pueden desarrollarse mediante la delimitación de unidades de ejecución: sistemáticamente; o al margen de ellas: de forma asistemática. En el primer supuesto, de ejecución sistemática, estos terrenos tienen un régimen de la propiedad similar al del Suelo Urbanizable Ordenado, cuando tenga aprobada la ordenación detallada, o sectorizado, cuando carezca de planeamiento de desarrollo.

En el segundo supuesto, es decir, cuando los terrenos se desarrollen asistemáticamente, los deberes de cesión son similares a los del Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, pero la cesión de superficie de suelo ya urbanizado en la que se localice el diez por ciento del Aprovechamiento Medio no se referirá a la unidad de ejecución, sino al Área de Reparto si está incluido en alguna, o al Aprovechamiento Objetivo cuando estos terrenos no estén incluidos en Áreas de Reparto.

4.5.2. EL SUELO URBANIZABLE.

En cuanto al Suelo Urbanizable, el Plan General determina las diferentes categorías a las que quedan adscritas estos terrenos: Suelo Urbanizable Ordenado, Suelo Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Suelo urbanizable ordenado es aquel integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal. En nuestro caso, son sectores en su mayoría heredados del planeamiento anterior, y otros que el Plan ha decidido incorporar con ordenación detallada.

El Suelo Urbanizable Sectorizado será el que tenga definido su ámbito de ejecución, esto es, el sector.

El estatuto jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado y del Suelo Urbano No Consolidado es idéntico. Una vez que cuenten con la ordenación detallada, este régimen estatutario comprende el deber/derecho de realizar la equidistribución de beneficios y cargas entre las diferentes propiedades, ejecutar y costear la urbanización, ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración la superficie de terrenos ya urbanizada donde se localice el diez por ciento del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, así como la cesión de los terrenos destinados a dotaciones y la de los Sistemas Generales incluidos o adscritos a la actuación.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado lo integran los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Si procede la aprobación de un Plan de Sectorización, una vez aprobado estos terrenos pasarán a tener la consideración de Urbanizable Sectorizado o, en caso de que se contenga la ordenación detallada, Urbanizable Ordenado.

El régimen jurídico de los terrenos adscritos a esta categoría de suelo es el mismo que el del Suelo No Urbanizable. Los propietarios del Suelo Urbanizable No Sectorizado tienen además el derecho de formular al Municipio la consulta sobre la viabilidad de su transformación, teniendo en cuenta la adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio

4.5.3. EL SUELO NO URBANIZABLE.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá del Río es el instrumento que establece la clasificación como Suelo No Urbanizable de los respectivos terrenos cuando concurran algunas de las circunstancias que contiene el artículo 46 de la LOUA.

En algunos casos esta clasificación vendrá dada por su condición de dominio público natural o artificial, por estar especialmente protegido por alguna legislación específica o ser objeto de alguna afección o servidumbre legal incompatible con la transformación de este suelo. Aún cuando el margen de disposición del Planificador en este caso esté limitado y restringido, la clasificación de Suelo No Urbanizable de estos terrenos formalmente le viene conferida por el presente Plan General.

También puede la planificación territorial determinar las condiciones que impliquen que los terrenos por él señalados no deban dar soporte a el desarrollo urbano, en tal caso, estos terrenos habrán de ser clasificados como Suelo No Urbanizable.

También están clasificados como No Urbanizable los suelos en los que el planeamiento general considere que concurren valores dignos de protección y que precisen de normas específicamente urbanísticas que salvaguarden sus condiciones naturales; cuando tengan un valor actual o potencial para el uso agrícola, forestal o ganadero; cuando presenten riesgos naturales; cuando existan actividades nocivas que impliquen la exclusión del proceso urbanizador en el entorno de las mismas; y por último, cuando entienda que la transformación de determinados terrenos sea improcedente, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

De conformidad con estos criterios de clasificación, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece cuatro categorías en esta clase de suelo: Suelo no urbanizable de

especial protección por legislación específica, Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, y Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

De forma que la clasificación que efectúa este Plan General encuentra acomoda en algunas de estas categorías.

En cuanto al régimen jurídico del Suelo No Urbanizable, el Plan General, determina que en cualquiera de las categorías pueden realizarse los actos propios de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, etc. a la que estén efectivamente destinados. Teniendo que ser estos actos compatibles con el régimen de protección de estos terrenos, en caso de que pertenezcan a algunas de las categorías de especial protección. Queda prohibida expresamente la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en la clase de Suelo No Urbanizable. Sólo podrían ser autorizables cuando se justifique la necesidad de su implantación y estén vinculadas a la explotación agropecuaria de los terrenos.

El Plan permite, con carácter excepcional, llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, determinándose en estos supuestos una prestación compensatoria de hasta el 10% de la inversión. Porcentaje que en última instancia determinará y modulará este Municipio a través de sus ordenanzas; las cuales habrán de ser consideradas como Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

Para la implantación de una actuación de interés público sobre el suelo que tenga el régimen del No Urbanizable ha de concurrir el requisito de utilidad pública e interés social y la necesidad de la ubicación de la instalación o edificación en ese medio. Los instrumentos que han de habilitar dicha implantación son un Proyecto de Actuación o un Plan Especial, según los casos.

Se contempla que la cualificación de los terrenos que a estos efectos se otorgue mediante la aprobación del Proyecto o del Plan Especial va a estar limitada en el tiempo - no será por tanto indefinida - y perdurará durante el plazo que se estime conveniente para dicha implantación; debiendo prestar garantía para asegurar la restitución de los terrenos al estado en que se encontraban una vez transcurrido dicho plazo. El Plan determina que la garantía pueda ser prestada en algunas de las formas admitidas por la legislación local.

De conformidad con la LOUA, el Plan General prohíbe la implantación de usos residenciales en Suelo No Urbanizable. Excepcionalmente, cuando quede justificada la necesidad de su implantación en la clase de Suelo No Urbanizable y acreditada su vinculación a la explotación agrícola, ganadera o forestal de los terrenos, se podrá autorizar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en las categorías de suelo que expresamente se prevé en este Plan General. La autorización se llevará a cabo mediante la solicitud de licencia urbanística.

El Plan General, en sus Normas Urbanísticas, abunda en los requisitos que deben concurrir para que estas actuaciones sean autorizables, así se entenderá justificada la necesidad de su implantación en el suelo No Urbanizable cuando la actividad precise de cuidados permanentes o intensivos, siempre que la parcela supere la superficie mínima que marca la normativa urbanística.

Este tipo de viviendas autorizables, tendrán una estética, dimensiones y uso de materiales, acorde con el entorno natural-rural en el que se ubiquen.

Se evitará la formación de nuevos núcleos de población, tal y como se ha expuesto en el punto 2.1.3.3. del Capítulo 2 de esta Memoria de Ordenación. En él se exponen las medidas que el Plan establece para evitar los asentamientos en el Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO 5
PROGRAMA DE ACTUACIÓN
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

5.1. INTRODUCCIÓN

El presente documento forma parte del conjunto de cuantos componen, de modo coordinado y coherente, el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá del Río. Su exigencia deriva del contenido necesario que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece para los Planes Generales que, en su artículo 19, determina la necesidad de recoger documentalmente tanto las previsiones de programación como un Estudio Económico Financiero con una evaluación analítica de las posibles implicaciones del mismo en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Así, de un lado, **el Programa de Actuación** tiene como misión principal la distribución en el tiempo del conjunto de acciones que son determinantes de la estructura territorial propuesta por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alcalá del Río, en función de los criterios y objetivos de éste, así como de los recursos previsibles del sector público y del sector privado. Concretamente, el artículo 41 del Reglamento del Planeamiento establece, entre otros, que el Programa de Actuación fijará los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo del Plan a largo plazo por todo el territorio de su ámbito, las previsiones específicas para la realización de los sistemas generales y las etapas cuatrienales en que se han de llevar a cabo las acciones contempladas en el Plan a fin de coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, de acuerdo con los planes y programas de sus diferentes representantes.

La ordenación de las actuaciones prioritarias del Plan se fundamenta en los objetivos y criterios expuestos y en la disponibilidad de recursos de la Corporación Municipal que la aprueba, en las posibilidades de inversión de las otras administraciones y en las iniciativas del sector privado en llevar a cabo las nuevas urbanizaciones previstas.

Es de esta forma como el Programa con las diferentes actuaciones previstas en el mismo se constituye como un instrumento básico de coordinación de las inversiones en el territorio municipal de las diferentes administraciones y de los particulares a lo largo del tiempo de ejecución del Plan General. Su operatividad se apoya en la normativa urbanística que incorpora éste y en la capacidad de integrar las inversiones de los diferentes operadores.

La lógica del establecimiento de unas prioridades de inversión y de un Programa de Actuación se deriva también de la escasez de los recursos económicos disponibles con relación a las necesidades de inversión.

De esta forma, el presente documento tratará, por un lado, de satisfacer los requerimientos recogidos en el Reglamento de Planeamiento, y al tiempo, constituirse en un elemento instrumental y de apoyo que contemple una planificación económica viable de la actividad urbanística en función de la capacidad inversora estimada para los diferentes agentes económicos participantes en el desarrollo del planeamiento. Así, el Estudio Económico Financiero se encuentra especialmente ligado al Programa de Actuación, en el que se recogen las actuaciones urbanísticas previstas por el Plan General guardando una estrecha relación, de forma que la racionalización de las diferentes inversiones que conlleva la ejecución urbanística del municipio es el objetivo básico ambos documentos.

Por tanto, la programación del Plan General debe encararse de forma realista y buscando su adecuación a las posibilidades económicas y financieras de los agentes implicados en el mismo, y al objeto de contribuir a este fin, las actuaciones se planifican temporalmente en función de sexenios, de forma tal que, en el primero de ellos se contemplan aquellas actuaciones de mayor prioridad en su ejecución, para cubrir o satisfacer déficits históricos o para iniciar procesos de mejora, encuadrándose las restantes en el resto de la escala de tiempo que han de permitir alcanzar los diferentes objetivos planteados en la Revisión del Plan General

Por su parte, en el Estudio Económico y Financiero, y a falta de desarrollo reglamentario expreso de la referida Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ha de seguir acudiéndose a los preceptos que subsisten como vigentes en el Reglamento de Planeamiento. En este sentido, el artículo 42 determina el contenido del mismo en las siguientes condiciones:

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 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.

Así, la ejecución del Plan se desarrollará en ejercicios futuros a través de los presupuestos de cada una de las administraciones implicadas, fundamentalmente el Ayuntamiento como principal impulsor del desarrollo del Plan que, a través de las partidas presupuestarias consignadas en los próximos ejercicios, financiará aquellas actuaciones que se le asignen en la planificación; y habida cuenta de que esta financiación no es exclusivamente municipal, máxime cuando en España el gasto público se distribuye entre la Administración Central, las Comunidades Autónomas, las Diputaciones Provinciales y los Ayuntamientos, en algunos casos con la financiación de los fondos europeos, y que son las primeras (Estado y Comunidades Autónomas) las que gestionan la mayor parte de dicho gasto, para estos organismos el Estudio Económico Financiero constituirá una guía sobre las actuaciones que se le han asignado atendiendo a criterios realistas y fundamentados. Por su parte, el sector privado tiene un papel ineludible en el desarrollo urbanístico del municipio. En lo referente a la financiación de las acciones urbanísticas, su intervención procederá de los recursos que genere una vez se realicen las mismas (impuestos municipales, tasas, etc.), así como de la asunción económica de determinadas actuaciones que se le asignen dentro de la planificación del Plan General.

El Estudio Económico Financiero va a tratar de evaluar la capacidad de financiación de gasto e inversión de titularidad municipal, como garantía apriorística de capacidad de ejecución del programa que, en todo caso, dependerá de decisiones futuras. Por tanto, su objeto es genérico y doble: conocer hasta donde pueden llegar los recursos municipales y auxiliar en la adopción de decisiones relativas a gestión del programa del PGOU.

5.2 PROGRAMA DE ACTUACIÓN:

ÁMBITOS Y SECTORES:		1º SEXENIO	2º SEXENIO
ALCALÁ DEL RÍO	ARI-A-01	X	
	ARI-A-02	X	
	ARI-A-03	X	
	ARI-A-04	X	
	ARI-A-05	X	
	SUO-A-01	X	
	SUO-A-02	X	
	SUO-A-03	X	
	SUS-A-01		X
	SUS-A-02		X
	SUS-A-03		X
	SUS-A-04		X
SAN IGNACIO DEL VIAR	ARI-I-06	X	
	SUO-I-04	X	
	SUS-I-05		X
ESQUIVEL	SU0-E-05	X	
POLÍGONO SUR	SUO-P-06	X	
	SUS-P-06		X

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS:

		1º SEXENIO	2º SEXENIO
ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO	ASV-A-01	X	
	ASV-A-02	X	
	ASV-A-03	X	
	ASV-A-04	X	
ACTUACIONES SIMPLES EL	ASEL-A-01	X	
ACTUACIONES SIMPLES PZI	APZI-01	X	
	APZI-02	X	
	APZI-03	X	
	APZI-04	X	

SISTEMAS GENERALES:

		1º SEXENIO	2º SEXENIO
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SGEL-01	X	
	SGEL-02a		X
	SGEL-02b	X	
	SGEL-03	X	
	SGEL-04a		X
	SGEL-04b	X	
	SGEL-05		X
	SGEL-06	X	
	SGEL-07	X	
SISTEMA GENERAL VIARIO	SGV-01a		X
	SGV-01b		X
	SGV-01c		X
	SGV-01d		X
	SGV-01e	X	
	SGV-02	X	
	SGV-03		X
	SGV-04	X	
	SGV-05	X	
	SGV-06	X	
	SGV-07	X	
	SGV-08	X	
S.G. EQUIPAMIENTOS	SGEQ-01		X
	SGEQ-02		X
S.G. INFRAEST	SGI-01	X	
	SGI-02	X	
	SGI-03	X	

AUNI DE LAS CHOZAS:

		1º SEXENIO	2º SEXENIO
PLAN ESPECIAL	AUNI-A-01	X	

5.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

5.3.1. CAPACIDAD ECONÓMICA DEL AYUNTAMIENTO.

Para el análisis de la capacidad económica del Ayuntamiento de Alcalá del Río se parte del estudio de los presupuestos municipales aprobados durante los últimos siete años (2008-2014) con el fin de verificar la viabilidad del Plan General.

A tales efectos, se estudia el comportamiento en este período de los siguientes indicadores económicos:

- Ahorro municipal.
- Estado de Liquidación del Presupuesto (2008-14)
- Carga financiera municipal.
- Inversiones municipales.
- Gastos e Ingresos por habitante.
- Inversiones municipales por habitante.

5.3.2. AHORRO MUNICIPAL.

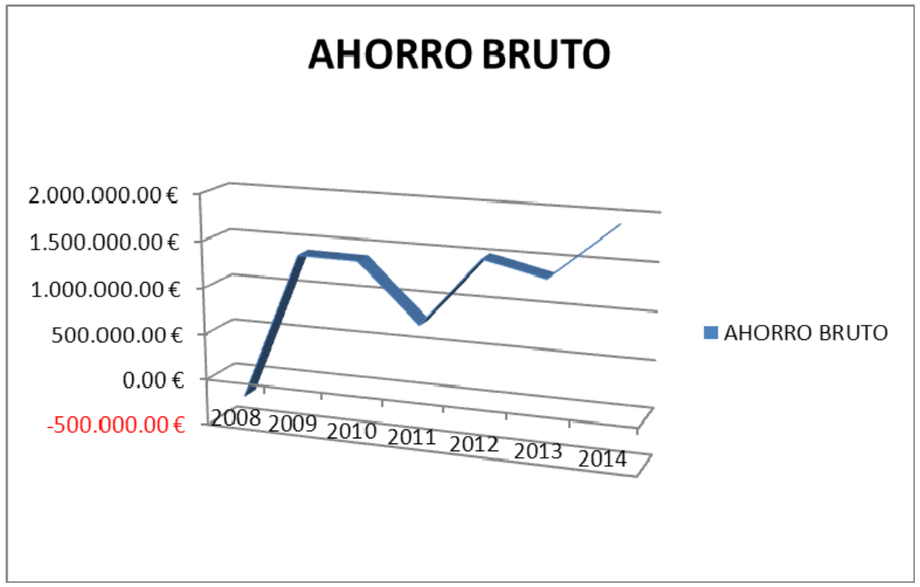
La capacidad de ahorro, en general, es una forma de financiación de las inversiones, porque el excedente generado tras hacer frente a los gastos de funcionamiento del Ayuntamiento puede destinarse a ese fin y porque a través de su posible capitalización se puede disponer de más recursos que se destinen también a la inversión. La capacidad de ahorro permite a las Corporaciones invertir y les permite también endeudarse para invertir.

El ahorro bruto, o primario, es la diferencia entre los ingresos corrientes u ordinarios de los presupuestos municipales y los gastos de funcionamiento de los presupuestos municipales. El ahorro neto se define como el ahorro bruto menos el concepto de anualidad teórica recogido en el artículo 53 R.D.L. 2/2004.

La Estabilidad Presupuestaria es el resultado de comparar el volumen de gastos y el volumen de ingresos municipales totales, resultado que nos permite deducir el estado de las arcas municipales en los últimos siete años.

AHORRO BRUTO							
Descripción	INGRESOS CORRIENTES-GASTOS CORRIENTES						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
INGRESOS CORRIENTES	7.868.393.87 €	8.543.372.89 €	8.515.335.37 €	8.145.849.86 €	8.326.188.25 €	8.419.810.49 €	8.793.209.74 €
GASTOS CORRIENTES	8.072.212.52 €	7.158.439.65 €	7.139.331.59 €	7.385.189.42 €	6.826.085.19 €	7.066.953.95 €	6.894.136.60 €
	-203.818.65 €	**1.384.933.24 €**	**1.376.003.78 €**	**760.660.44 €**	**1.500.103.06 €**	**1.352.856.54 €**	**1.899.073.14 €**
TASA DE AHORRO S/INGRESOS CORRIENTES	-2.59%	16.21%	16.16%	9.34%	18.02%	16.07%	21.60%

AHORRO BRUTO.-



ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA.-

Veamos ahora el desglose del Estado de Ingresos de Corriente, con los Derechos Reconocidos Netos, así como el desglose del Estado de Gastos de Corriente, con las Obligaciones Reconocidas Netas.

ESTADO DE INGRESOS DE CORRIENTE.-

ESTADO DE INGRESOS DE CORRIENTE								
Capítulo	Descripción	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS						
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1	IMPUESTOS DIRECTOS	2.365.512.05 €	2.744.352.87 €	3.126.649.69 €	3.263.824.08 €	3.895.437.81 €	3.630.698.25 €	3.801.352.68 €
		30.06%	32.12%	36.72%	40.07%	46.79%	43.12%	43.23%
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	606.201.82 €	73.271.50 €	315.799.19 €	266.261.16 €	102.562.32 €	169.483.16 €	66.141.51 €
		7.70%	0.86%	3.71%	3.27%	1.23%	2.01%	0.75%
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	1.804.776.84 €	2.570.166.17 €	1.607.859.77 €	1.441.091.75 €	608.199.15 €	844.530.63 €	722.774.71 €
		22.94%	30.08%	18.88%	17.69%	7.30%	10.03%	8.22%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	3.086.367.66 €	3.141.624.47 €	3.456.954.50 €	3.174.774.43 €	3.719.863.66 €	3.774.918.31 €	4.202.784.20 €
		39.22%	36.77%	40.60%	38.97%	44.68%	44.83%	47.80%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	5.535.50 €	13.957.88 €	8.072.22 €	-101.56 €	125.31 €	180.14 €	156.64 €
		0.07%	0.16%	0.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	TOTAL INGRESOS DE CORRIENTE	**7.868.393.87 €**	**8.543.372.89 €**	**8.515.335.37 €**	**8.145.849.86 €**	**8.326.188.25 €**	**8.419.810.49 €**	**8.793.209.74 €**
		72.28%	71.74%	72.75%	94.81%	66.99%	96.99%	87.08%
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	18.000.00 €	0.00 €	0.00 €
		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.44%	0.00%	0.00%
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	2.343.527.10 €	3.201.093.53 €	1.730.759.90 €	193.162.58 €	165.441.77 €	261.728.98 €	933.141.43 €
		77.65%	95.13%	54.26%	43.32%	4.03%	100.00%	71.55%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	18.000.00 €	8.710.48 €	2.848.40 €	2.750.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
		0.60%	0.26%	0.09%	0.62%	0.00%	0.00%	0.00%
9	PASIVOS FINANCIEROS	656.706.36 €	155.296.52 €	1.456.143.86 €	250.000.00 €	3.920.106.13 €	0.00 €	371.037.54 €
		21.76%	4.61%	45.65%	56.06%	95.53%	0.00%	28.45%
	TOTAL INGRESOS DE CAPITAL	**3.018.233.46 €**	**3.365.100.53 €**	**3.189.752.16 €**	**445.912.58 €**	**4.103.547.90 €**	**261.728.98 €**	**1.304.178.97 €**
		27.72%	28.26%	27.25%	5.19%	33.01%	3.01%	12.92%
		10.886.627.33 €	**11.908.473.42 €**	**11.705.087.53 €**	**8.591.762.44 €**	**12.429.736.15 €**	**8.681.539.47 €**	**10.097.388.71 €**

ESTADO DE GASTOS DE CORRIENTE.-

ESTADO DE GASTOS DE CORRIENTE								
Capítulo	**Descripción**	**OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS**						
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1	GASTOS DE PERSONAL	5.268.633.54 €	4.685.898.90 €	4.957.268.04 €	5.015.901.94 €	4.630.772.80 €	4.807.855.44 €	4.870.065.30 €
		65.27%	65.46%	69.44%	67.92%	67.84%	68.03%	70.64%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	2.262.764.58 €	2.005.037.12 €	1.746.886.99 €	1.888.165.16 €	1.450.146.29 €	1.515.931.43 €	1.387.621.31 €
		28.03%	28.01%	24.47%	25.57%	21.24%	21.45%	20.13%
3	GASTOS FINANCIEROS	241.064.88 €	206.655.20 €	191.426.75 €	253.603.71 €	486.248.41 €	473.482.87 €	371.441.63 €
		2.99%	2.89%	2.68%	3.43%	7.12%	6.70%	5.39%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	299.749.52 €	260.848.43 €	243.749.81 €	227.518.61 €	258.917.69 €	269.684.21 €	265.008.36 €
		3.71%	3.64%	3.41%	3.08%	3.79%	3.82%	3.84%
	TOTAL GASTOS CORRIENTE	**8.072.212.52 €**	**7.158.439.65 €**	**7.139.331.59 €**	**7.385.189.42 €**	**6.826.085.19 €**	**7.066.953.95 €**	**6.894.136.60 €**
		68.70%	65.38%	66.50%	81.99%	85.43%	92.20%	81.80%
6	INVERSIONES REALES	2.745.193.79 €	3.626.804.23 €	2.158.166.56 €	1.571.884.06 €	963.315.55 €	416.006.73 €	878.014.01 €
		74.64%	95.69%	60.00%	96.87%	82.76%	69.61%	57.23%
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	85.263.00 €	0.00 €	0.00 €	375.00 €	42.00 €	42.00 €	43.00 €
		2.32%	0.00%	0.00%	0.02%	0.00%	0.01%	0.00%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	12.493.60 €	3.000.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
		0.34%	0.08%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
9	PASIVOS FINANCIEROS	835.025.65 €	160.301.33 €	1.439.006.03 €	50.395.88 €	200.602.28 €	181.614.03 €	656.035.79 €
		22.70%	4.23%	40.00%	3.11%	17.23%	30.39%	42.76%
	TOTAL GASTOS CAPITAL	**3.677.976.04 €**	**3.790.105.56 €**	**3.597.172.59 €**	**1.622.654.94 €**	**1.163.959.83 €**	**597.662.76 €**	**1.534.092.80 €**
		31.30%	34.62%	33.50%	18.01%	14.57%	7.80%	18.20%
		11.750.188.56 €	**10.948.545.21 €**	**10.736.504.18 €**	**9.007.844.36 €**	**7.990.045.02 €**	**7.664.616.71 €**	**8.428.229.40 €**

5.3.3. ESTADO DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO (2008-14).

Hemos visto el Estado de Ingresos de Corriente, que refleja los Derechos Reconocidos Netos, desde el año 2008 a diciembre del 2014. Aquí se recogen el montante de los Ingresos recibidos por este Ayuntamiento para el periodo establecido:

- Impuestos directos e indirectos
- Tasas y otros Ingresos
- Transferencias corrientes
- Ingresos Patrimoniales
- Enajenación de inversiones reales
- Transferencias de capital
- Activos y pasivos financieros

También se ha recogido el Estado de Gastos de Corriente, donde aparecen las Obligaciones Reconocidas Netas de 2008 a 2014. Lo conforman los siguientes capítulos:

- Gastos de personal
- Gastos de bienes corrientes y servicios
- Gastos financieros
- Transferencias corrientes
- Inversiones reales
- Transferencias de capital
- Activos y pasivos financieros

A continuación se recogen los Estados de Liquidación del Presupuesto para cada año. Se dividen los Derechos Reconocidos Netos y las Obligaciones Reconocidas Netas entre Operaciones no Financieras (1), Activos financieros (2) y Pasivos financieros (3). Se suma para la columna de Derechos (A) y para la de Obligaciones (B). El Resultado Presupuestario (C) es el resultado de restar A y B. A esta cantidad se le añade como ajuste, los créditos gastados para gastos generales (4) y las desviaciones de financiación, positivas y negativas (5 y 6). El Resultado Presupuestario Ajustado es el Resultado de sumar/restar los tres conceptos anteriores.

Estas tablas nos ayudarán a valorar la capacidad de esta Hacienda Local de poder asumir las diferentes acciones que le pueda asignar el Plan General, evaluando los recursos con los que cuenta Alcalá del Río, bien sean recursos económicos internos como recursos económicos externos.

Año 2008.-

2008	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
a) Operaciones Corrientes (Cap 1 a 5)	7.868.393.87	8.072.212.52		
b) Otras operaciones no financieras (Cap. 6 y 7)	2.343.527.10	2.830.456.79		
1. Total de operaciones no financieras (a + b)	10.211.920.97	10.902.669.31		
2. Activos Financieros	18.000.00	12.493.60		
3. Pasivos Financieros	656.706.36	835.025.65		
RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO (1+2+3)	**10.886.627.33**	**11.750.188.56**		**-863.561.23**
Ajustes				
4. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería, para gastos generales (+)			**-**	
5. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio (+)			**1.441.80**	
6. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio (-)			**958.436.66**	
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO (1+2+3+4+5-6)				**-1.820.556.09**

Año 2009.-

2009	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
a) Operaciones Corrientes (Cap 1 a 5)	8.543.372.89	7.158.439.65		
b) Otras operaciones no financieras (Cap. 6 y 7)	3.201.093.53	3.626.804.23		
1. Total de operaciones no financieras (a + b)	11.744.466.42	10.785.243.88		
2. Activos Financieros	8.710.48	3.000.00		
3. Pasivos Financieros	155.296.52	160.301.33		
RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO (1+2+3)	**11.908.473.42**	**10.948.545.21**		**959.928.21**
Ajustes				
4. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería, para gastos generales (+)			**-**	
5. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio (+)			**627.252.86**	
6. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio (-)			**1.808.970.05**	
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO (1+2+3+4+5-6)				**-221.788.98**

Año 2010.-

2010	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
a) Operaciones Corrientes (Cap 1 a 5)	8.515.335.37	7.139.331.59		
b) Otras operaciones no financieras (Cap. 6 y 7)	1.730.759.90	2.158.166.56		
1. Total de operaciones no financieras (a + b)	10.246.095.27	9.297.498.15		
2. Activos Financieros	2.848.40	0.00		
3. Pasivos Financieros	1.456.143.86	1.439.006.03		
RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO (1+2+3)	**11.705.087.53**	**10.736.504.18**		**968.583.35**
Ajustes				
4. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería, para gastos generales (+)			-	
5. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio (+)			**1.309.607.59**	
6. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio (-)			**1.457.477.52**	
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO (1+2+3+4+5-6)				**820.713.42**

Año 2011.-

2011	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
a) Operaciones Corrientes (Cap 1 a 5)	8.145.849.86	7.385.189.42		
b) Otras operaciones no financieras (Cap. 6 y 7)	193.162.58	1.572.259.06		
1. Total de operaciones no financieras (a + b)	8.339.012.44	8.957.448.48		
2. Activos Financieros	2.750.00	0.00		
3. Pasivos Financieros	250.000.00	50.395.88		
RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO (1+2+3)	**8.591.762.44**	**9.007.844.36**		**-416.081.92**
Ajustes				
4. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería, para gastos generales (+)			-	
5. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio (+)			**1.450.003.44**	
6. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio (-)			**172.696.23**	
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO (1+2+3+4+5-6)				**861.225.29**

Año 2012.-

2012	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
a) Operaciones Corrientes (Cap 1 a 5)	8.326.188.25	6.826.085.19		
b) Otras operaciones no financieras (Cap. 6 y 7)	183.441.77	963.357.55		
1. Total de operaciones no financieras (a + b)	8.509.630.02	7.789.442.74		
2. Activos Financieros	0.00	0.00		
3. Pasivos Financieros	3.920.106.13	200.602.28		
RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO (1+2+3)	**12.429.736.15**	**7.990.045.02**		**4.439.691.13**
Ajustes				
4. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería, para gastos generales (+)			-	
5. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio (+)			**118.882.46**	
6. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio (-)			**427.595.68**	
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO (1+2+3+4+5-6)				**4.130.977.91**

Año 2013.-

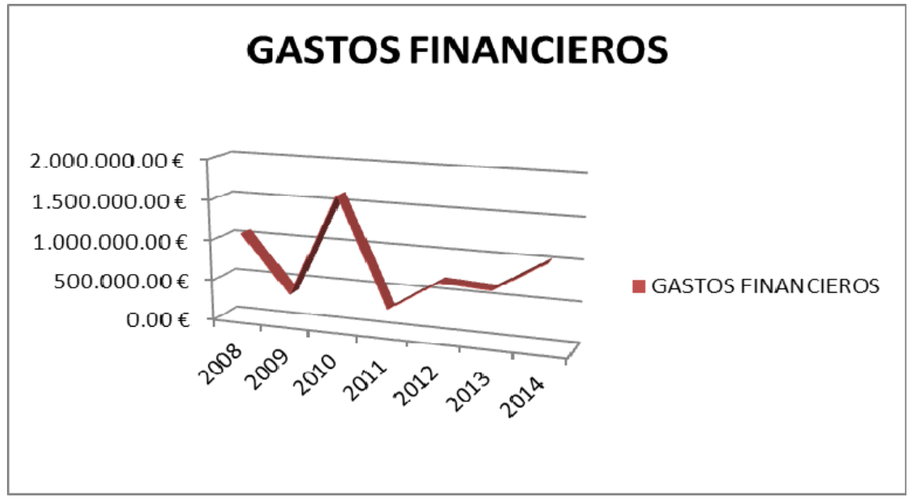
2013	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
a) Operaciones Corrientes (Cap 1 a 5)	8.419.810.49	7.066.953.95		
b) Otras operaciones no financieras (Cap. 6 y 7)	261.728.98	416.048.73		
1. Total de operaciones no financieras (a + b)	8.681.539.47	7.483.002.68		
2. Activos Financieros	0.00	0.00		
3. Pasivos Financieros	0.00	181.614.03		
RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO (1+2+3)	**8.681.539.47**	**7.664.616.71**		**1.016.922.76**
Ajustes				
4. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería, para gastos generales (+)			-	
5. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio (+)			**420.218.20**	
6. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio (-)			**294.592.81**	
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO (1+2+3+4+5-6)				**1.142.548.15**

Año 2014.-

2014	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
a) Operaciones Corrientes (Cap 1 a 5)	8.793.209.74	6.894.136.60		
b) Otras operaciones no financieras (Cap. 6 y 7)	933.141.43	878.057.01		
1. Total de operaciones no financieras (a + b)	9.726.351.17	7.772.193.61		
2. Activos Financieros	0.00	0.00		
3. Pasivos Financieros	371.037.54	656.035.79		
RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO (1+2+3)	**10.097.388.71**	**8.428.229.40**		**1.669.159.31**
Ajustes				
4. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería, para gastos generales (+)			**0,00**	
5. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio (+)			**212.680.52**	
6. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio (-)			**1.167.947.54**	
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO (1+2+3+4+5-6)				**713.892.29**

% RESPECTO A GASTOS TOTALES							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
GASTOS FINANCIEROS	1.076.090.53 €	366.956.53 €	1.630.432.78 €	303.999.59 €	686.850.69 €	655.096.90 €	1.027.477.42 €
GASTOS TOTALES	11.750.188.56 €	10.948.545.21 €	10.736.504.18 €	9.007.844.36 €	7.990.045.02 €	7.664.616.71 €	8.428.229.40 €
	9.16%	**3.35%**	**15.19%**	**3.37%**	**8.60%**	**8.55%**	**12.19%**

EVOLUCIÓN DEL GASTO FINANCIERO.-



5.2.4. CARGA FINANCIERA MUNICIPAL

La carga financiera del Ayuntamiento se obtiene mediante la suma de los siguientes capítulos de gastos:

- Gastos financieros
- Pasivos financieros (amortización de préstamos).

Los comportamientos del ahorro municipal y de la carga financiera en el período analizado, presentan un comportamiento oscilante. En cuanto a la carga financiera se observa que en los últimos años se mantiene en una horquilla entre el 3,35 % y el 15,19 % de los gastos totales del municipio, manteniendo, por tanto, unos niveles razonables en el conjunto del periodo.

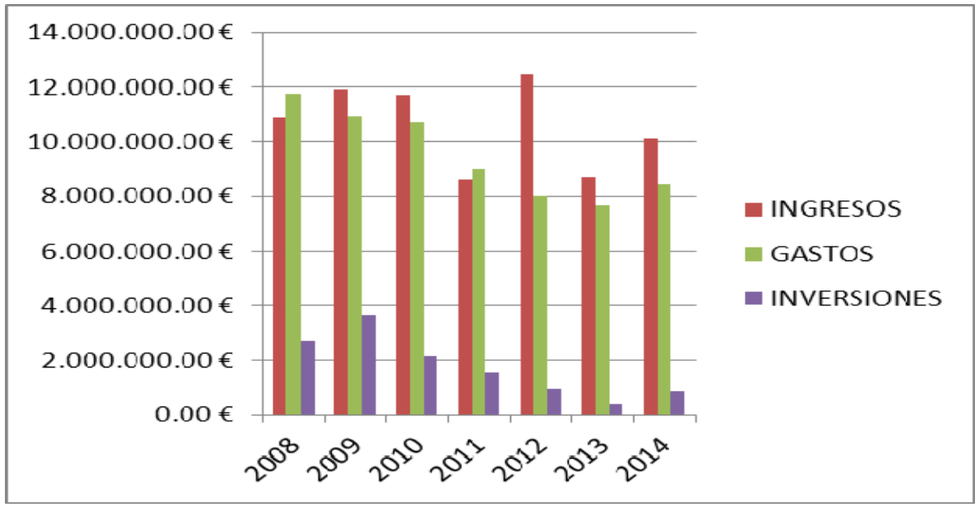
ESTADO DE GASTOS FINANCIEROS							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
GASTOS FINANCIEROS	241.064.88 €	206.655.20 €	191.426.75 €	253.603.71 €	486.248.41 €	473.482.87 €	371.441.63 €
PASIVOS FINANCIEROS	835.025.65 €	160.301.33 €	1.439.006.03 €	50.395.88 €	200.602.28 €	181.614.03 €	656.035.79 €
	1.076.090.53 €	**366.956.53 €**	**1.630.432.78 €**	**303.999.59 €**	**686.850.69 €**	**655.096.90 €**	**1.027.477.42 €**

5.3.5. GASTOS E INGRESOS POR HABITANTE.

Se define como ingresos fiscales por habitante el resultado de dividir la suma de los capítulos de impuestos directos, indirectos, las tasas y los ingresos patrimoniales de los presupuestos municipales por la población del municipio. Este cociente indica la presión fiscal soportada por habitante en relación a los tributos locales.

Ingresos por habitante es la razón entre el presupuesto liquidado de ingresos y la población del municipio, mientras que gastos por habitante es la razón entre el presupuesto liquidado de gastos y la población del municipio. A estos efectos, se ha empleado la población arrojada por el Padrón Municipal, extraídos del SIMA.

Estos cocientes por habitante reflejan un comportamiento bastante proporcionado al de los presupuestos y representan unas cantidades significativas, al igual que las cifras totales de los presupuestos municipales de los últimos años.



GASTOS E INGRESOS POR HABITANTE							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
HABITANTES	10.479	10.869	11.004	11.298	11.513	11.620	11.690
INGRESOS	10.886.627.33 €	11.908.473.42 €	11.705.087.53 €	8.591.762.44 €	12.429.736.15 €	8.681.539.47 €	10.097.388.71 €
	1.038.90 €	1.095.64 €	1.063.71 €	760.47 €	1.079.63 €	747.12 €	863.76 €
GASTOS	11.750.188.56 €	10.948.545.21 €	10.736.504.18 €	9.007.844.36 €	7.990.045.02 €	7.664.616.71 €	8.428.229.40 €
	1.121.31 €	1.007.32 €	975.69 €	797.30 €	694.00 €	659.61 €	720.98 €

5.3.6. INVERSIONES MUNICIPALES POR HABITANTE.

Si al igual que se ha hecho con los gastos e ingresos, se relaciona la inversión municipal con el número de habitantes se obtiene la tabla siguiente con el comportamiento de este indicador en los últimos años.

Como podemos observar, las inversiones municipales por habitantes, han ido disminuyendo a lo largo del periodo de manera significativa, debido a la delicada situación económica. La intención de la Corporación Local es ir remontando poco a poco de esta situación, creciendo poco a poco gracias a la gestión municipal y las posibilidades de desarrollo derivadas de la ejecución del Plan, hasta alcanzar un ritmo de ingresos ordinarios municipales mayor que el de los gastos de funcionamiento, que produzca de esta manera un remanente de carácter favorable para la Hacienda Municipal.

INVERSIONES POR HABITANTES							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
HABITANTES	10.479	10.869	11.004	11.298	11.513	11.620	11.690
INVERSIONES REALES	2.745.193.79 €	3.626.804.23 €	2.158.166.56 €	1.571.884.06 €	963.315.55 €	416.006.73 €	878.014.01 €
	261.97 €	333.68 €	196.13 €	139.13 €	83.67 €	35.80 €	75.11 €

5.4. VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

Esbozada la situación de la hacienda local de Alcalá del Río, se puede avanzar en la valoración económica de las determinaciones del plan y a su asignación. Para ello, se empleará una metodología ajustada a la normativa recogida en la Legislación Urbanística y sus Reglamentos, diferenciando entre actuaciones correspondientes a la estructura general del territorio (Sistemas Generales), y las que se refieren a la implantación de servicios en cada ámbito local o sectorial (Sistemas Locales).

El esquema financiero del Plan contempla la actuación de diferentes agentes, públicos y privados, sobre los que éste Estudio Económico Financiero (EEF) cifra la responsabilidad de la ejecución del Programa. Estos agentes son, principalmente:

1. Ayuntamiento de Alcalá del Río.
2. Diputación Provincial de Sevilla.
3. Junta de Andalucía.
4. Estado.
5. Particulares (Propietarios de suelo, Promotoras Inmobiliarias, etc.).

La tipología de las inversiones emprendidas por las administraciones señaladas está estrechamente relacionada con las competencias asumidas por cada una de ellas. En este sentido, es necesario tener en cuenta que las principales competencias asumidas en el ámbito del municipio de Alcalá del Río por las diferentes Administraciones Públicas que se tratan en esta parte del Estudio son las siguientes:

a) ESTADO

- Energía: producción, distribución y transporte de energía cuando afecte a la Comunidad Autónoma de Andalucía y a otras conjuntamente.
- Industria: Reestructuración de sectores económicos. Aquellas actuaciones relacionadas con normas establecidas por razones de seguridad, sanitarias o de interés militar.
- Obras públicas clasificadas de interés general del Estado.
- Transporte, cuando su itinerario implique a varias Comunidades Autónomas.

b) JUNTA DE ANDALUCÍA

- Educación.
- Cultura, que incluye la protección y realce del paisaje y del patrimonio histórico-artístico.
- Energía: Instalaciones de producción, distribución y transporte de energía, cuando no salga de Andalucía.
- Industria, siempre dentro de lo establecido por las normas del Estado por razones de seguridad, sanitarias o de interés militar.
- Medio-ambiente: montes, marismas y lagunas, espacios naturales protegidos.
- Obras públicas de interés general para la Comunidad Autónoma. Las obras pueden ser en ferrocarriles, carreteras y caminos en territorio andaluz.
- Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.
- Sanidad e higiene.
- Transporte: ferrocarriles, carreteras y caminos, con itinerario dentro del territorio andaluz.

c) DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA

- Coordinación de servicios municipales entre sí para garantizar la prestación integral y adecuada de los servicios de competencia municipal.
- Asistencia y cooperación jurídica, económica y técnica de los Municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión.
- La prestación de servicios públicos de carácter superior al municipal y, en su caso, al comarcal.
- En general, el fomento y la administración de los intereses peculiares de la Provincia.

El listado de competencias más importantes anteriormente expuesto se encuentra directamente relacionado con las administraciones ejecutoras de las inversiones realizadas en el municipio de Alcalá del Río durante los últimos años.

En consecuencia, en el marco del presente documento, resultaría de gran interés el análisis de las inversiones realizadas durante los últimos ejercicios en el municipio de Alcalá del Río por las Administraciones Públicas de ámbito superior al municipal de forma directa para obtener una visión tanto de su tipología como de la magnitud de las mismas.

De este modo, se obtendría una guía sobre las inversiones que, dentro del Plan General, podrían financiar estas administraciones, asignando las actuaciones urbanísticas a cada Administración en función de las características de la actividad inversora desarrollada por las mismas dentro de su marco competencial.

No obstante, en el caso concreto de Alcalá del Río, la magnitud de la inversión ejecutada por estas administraciones no ha presentado una línea homogénea durante los últimos años. Esta es la razón por la que en el presente Estudio la estimación del esfuerzo inversor que se asigna a las administraciones públicas, a excepción del propio ayuntamiento, no va a partir tanto del análisis del que han realizado en ejercicios anteriores sino del nivel competencial de cada una de ellas. No obstante, deberá siempre tenerse en cuenta que las cifras que se obtengan habrán de mantener cierta coherencia con las observadas para los últimos años.

De este modo, el esfuerzo inversor futuro que se prevé para las administraciones públicas de ámbito superior al municipal en el Estudio Económico Financiero encierra fundamentalmente una propuesta. El desarrollo del Plan General vendrá dado, en una

parte muy importante, por el grado de cumplimiento de dicha propuesta a través de los respectivos Presupuestos.

Con este esquema financiero, el EEF del PGOU de Alcalá del Río se adecua el artículo 42.3 del Reglamento de Planeamiento, en el sentido de determinar "con suficiente especificación de las obras y servicios que se distribuyen al sector público y privado y con indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión".

Sentadas las bases para la asignación de las inversiones cuando estas correspondan a las diferentes Administraciones, conviene determinar los criterios que permitirán la obtención de las necesarias valoraciones para las actuaciones contempladas en el Estudio Económico Financiero.

En tal sentido, han de tenerse en consideración las siguientes cuestiones:

- Las valoraciones incluyen los costes de adquisición de los suelos de uso público y de las expropiaciones, o indemnizaciones de edificaciones existentes, cuando éstas sean precisas. También se incluyen los costes de urbanización y demoliciones necesarias sobre dichos suelos. Por último, se establece un porcentaje que refleje el coste de la propia gestión, los honorarios técnicos, y otros gastos como tasas, gastos de ventas, financieros, etc.

  Se han valorado todas las obras de construcción o reforma de los Sistemas Generales: se ha realizado la valoración de las obras de construcción de los edificios o instalaciones correspondientes a los equipamientos con carácter de Sistema General sobre los que se puede concretar suficientemente el programa de usos y cuantificación superficial, quedando garantizada su ejecución por pertenecer estos suelos al Patrimonio Municipal de Suelo.

- Las actuaciones se dividen en Asistemáticas (Actuaciones simples de viario, Actuaciones simples de espacios libres, Actuaciones de Protección de Inundaciones y Actuación Urbanizadora No Integrada de las Chozas) y Sistemáticas (Sistemas Generales), y en algunas la propiedad de los terrenos es ya municipal, por lo que se facilita la gestión. La mayoría son actuaciones sistemáticas en las que debe obtenerse el suelo, por lo que se ha procedido a adscribir o inscribir los distintos sistemas en Áreas de Reparto y sectores, para proceder co n el Sistema de Compensación, asignándole el aprovechamiento medio correspondiente.
- Respecto a la financiación concreta de las diferentes actuaciones, o bien son asumidas por alguno de los agentes públicos, o bien han sido asignadas a los distintos sectores que conforman el Plan. Para demostrar la viabilidad de estas últimas actuaciones, se han valorado los costes generales de las distintas acciones y se ha repercutido por cada una de las unidades de aprovechamiento, ya homogeneizadas, de forma que se reparte equitativamente los costes a asumir entre todos los sectores propuestos.
- La viabilidad queda demostrada valorando también los ingresos generados por los aprovechamientos, en función de sus usos y tipologías concretos. Esto se traduce en un valor de repercusión obtenido de los ingresos generados por las ventas, que demuestra la viabilidad del criterio de reparto de la financiación.
- La valoración se ha efectuado de forma unitaria y puntual para cada actuación, con base en valores de mercado, costes, beneficios, tasas etc., suficientemente contrastados. En las siguientes líneas se recogen los distintos módulos de costes y ventas y los porcentajes estimativos de los distintos conceptos, que se han aplicado para elaborar las valoraciones económicas de las distintas actuaciones.

La valoración se ha realizado en base a euros de 2.015, sin incluir el IVA, aspecto que deberá ser tenido en cuenta para el desarrollo futuro del Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero de cara a posibles actualizaciones o modificaciones, que deberá establecer el Ayuntamiento mediante las correspondientes revisiones.

A estos efectos, los costes contemplados en el desarrollo del Plan General son los enumerados a continuación:

El coste previsto para realizar las expropiaciones de suelo para la ejecución de las actuaciones aisladas en suelo no urbanizable correspondientes a infraestructuras y servicios públicos se ha considerado un coste unitario por hectárea en función de los costes de suelo rustico de regadío, estimando el coste por hectárea de 35.000 €, y por tanto el coste por metro cuadrado considerado asciende a 3,5 €/m2. En todo caso, se cumplirá con lo establecido en el TRLS 2/2008 a efectos de las valoraciones en suelo no urbanizable.

Para la cuantificación económica del coste de urbanización de los sistemas generales y locales se han distinguido las categorías de estos espacios de acuerdo con la tipificación que el Plan establece y las valoraciones del COAS:

- Los equipamientos deportivos han sido valorados en 130 €/m²
- El Sistema General de Espacios Libres presenta actuaciones basadas en tratamiento de caminos terrizos de urbanización ligera y arbolado complementario que se han valorado a razón de 30 €/m², a excepción de los Sistemas Generales que se encuentran en ejecución o ampliación que se valoran a 25 €/m².
- En el caso de las actuaciones recogidas bajo la agrupación de Sistema General Viario el módulo aplicado es 80 €/m².
- En el caso de la ampliación del cementerio establecemos un coste de ejecución de 125 € /m2
- Para la valoración de los costes de las infraestructuras, los criterios utilizados se corresponden con los costes unitarios habituales en las obras de construcción de las diferentes clases y tipologías, así como del análisis comparativo con la información disponible sobre los costes de otras actuaciones similares a las previstas, que han sido realizadas tanto en la ciudad de Alcalá del Río como en su entorno.

De acuerdo con los criterios metodológicos expuestos, en las siguientes páginas se recoge, en primer lugar, la prelación de las actuaciones previstas en función de la prioridad en su ejecución distinguiendo entre dos diferentes sexenios y, posteriormente, la valoración económica de las mismas distinguiendo todos los gastos generados y el agente financiero al que se asigna la financiación de la actuación.

Pero el primer paso a realizar es la distribución de las unidades de aprovechamiento de una forma equitativa. En el apartado de Gestión del Plan veíamos cómo de las distintas Áreas de Reparto propuestas, existían unos sectores con excesos/defectos de aprovechamientos, unos sistemas generales adscritos con defecto de aprovechamiento, etc., de forma que previo al reparto financiero de las actuaciones públicas y privadas que propone este Plan General, debemos asegurar la igualdad en los derechos y deberes de

los distintos propietarios de suelo que en él intervienen. Así pues, y una vez asegurada esa equidad del Plan, procederemos a valorar económicamente cada actuación, e imputar los gastos que supone a uno de los agentes intervinientes en el Plan.

CUADRO 01. DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTO SISTEMAS GENERALES.

NOMBRE	DEFINICIÓN	SUPERFICIE (m2)	DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTO						
			TIPO	A.R./SECTOR	Amedio	DERECHO APROVECH.	APROVECH. SUBJETIVO	CESIÓN 10% ADMÓN.	MATERIALIZ. APROVECH.
SGEL-01	Mejora y ampliación del Parque fluvial de Alcalá del Río	21.749,43	ADSCRITO	AR-7	0,496005	10.787,82	9.709,04	1.078,78	SUO-A-01
SGEL-02a	Parque Urbano de Alcalá del Río (tramo a)	77.774,61	ADSCRITO	AR-11	0,627445	48.799,29	43.919,36	4.879,93	SUS-A-01 SUS-A-02 SUS-A-03 SUS-A-04
SGEL-02b	Parque Urbano de Alcalá del Río (tramo b)	21.383,10	NO URB.	--	--	--	--	--	--
SGEL-03	Parque en Sector SUO-01	3.000	INSCRITO	SUO-A-01	0,466245	1.398,74	1.258,86	139,87	SUO-A-01
SGEL-04a	Parque Urbano Lineal en San Ignacio del Viar (Tramo a)	2.674,64	INSCRITO	SUS-I-05	0,608993	1.628,84	1.465,96	162,88	SUS-I-05
SGL-04b	Parque Urbano lineal en San Ignacio del Viar (tramo b)	3.744,20	INSCRITO	ARI-I-06	0,470000	1.759,77	1.583,80	175,98	ARI-I-06
SGEL-05	Parque Urbano en Esquivel	5.866	ADSCRITO	AR-12	0,608993	3.572,35	3.215,12	357,24	SUS-P-06
SGEL-06	Parque Lineal Sector Polígono Sur	18.484,49	INSCRITO	SUO-P-06	0,644300	11.909,56	10.718,60	1.190,96	SUO-P-06
SGEL-07	Parque en San Ignacio	9.602,00	ADSCRITO	AR-8	0,567585	5.449,95	4.904,96	545,00	SUO-A-02 SUO-I-04 SUO-E-05
SGV-01a	Ronda Urbana (tramo a)	17.459,93	INSCRITO	SUS-A-03	0,627445	10.955,14	9.859,63	1.095,51	SUS-A-03
SGV-01b	Ronda Urbana (tramo b)	28.575,53	INSCRITO	SUS-A-01	0,627445	17.929,57	16.136,62	1.792,95	SUS-A-01
SGV-01c	Ronda Urbana (tramo c)	3.705,73	INSCRITO	SUS-A-02	0,627445	2.325,14	2.092,63	232,51	SUS-A-02
SGV-01d	Ronda Urbana (tramo d)	39.569,22	ADSCRITO	AR-11	0,627445	24.827,52	22.344,77	2.482,75	SUS-A-01 SUS-A-02 SUS-A-03 SUS-A-04
SGV-01e	Ronda Urbana (tramo e)	18.000	ADSCRITO	AR-9	0,543776	9.787,97	8.809,17	978,80	SUO-A-03
SGV-02	Rotonda en Camino de Las Chozas	2.265,31	ADSCRITO	AR-7	0,466245	1.105,51	994,96	110,55	SUO-A-01
SGV-03	Boulevar paseo del Guadalquivir	13.660,41	ADSCRITO	AR-11	0,627445	8.571,15	7.714,04	857,11	SUS-A-01 SUS-A-02 SUS-A-03 SUS-A-04
SGV-04	Boulevar paseo del Guadalquivir	6.000,00	ADSCRITO	AR-7	0,466245	2.976,03	2.678,43	297,60	SUO-A-01
SGV-05	Boulevar paseo del Guadalquivir	2.228,83	ADSCRITO	AR-7	0,466245	1.039,18	935,266	110,55	SUO-A-01
SGV-06	Boulevar paseo del Guadalquivir	3.591,50	INSCRITO	ARI-A-05	0,500000	1.795,75	1.616,15	179,6	ARI-A-05

NOMBRE	DEFINICIÓN	SUPERFICIE (m2)	DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTO						
			TIPO	A.R./SECTOR	Amedio	DERECHO APROVECH.	APROVECH. SUBJETIVO	CESIÓN 10% ADMÓN.	MATERIALIZ. APROVECH.
SGV-07	Viario de conexión en Polígono Sur	14.778,66	INSCRITO	SUO-P-06	0,644300	9.521,89	8.569,70	952,19	SUO-P-06
SGV-08	Viario de acceso a Esquivel	22.778,30	NO URBANIZABLE	-	-	-	-	-	-
SGEQ-01	Complejo deportivo en Alcalá del Río	31.572,21	ADSCRITO	AR-12	0,608993	19.227,26	17.304,53	1.922,73	SUS-P-06
SGEQ-02	Ampliación del Cementerio Municipal	3.895,15	ADSCRITO	AR-12	0,608993	2.372,12	2.134,91	237,21	SUS-P-06
SGI-01	EDAR en San Ignacio del Viar	3.000,00	NO URBANIZABLE	--	--	--	--	--	--
SGI-02	EDAR en Esquivel	3.000,00	NO URBANIZABLE	--	--	--	--	--	--
SGI-03	EDAR en El Viar	3.000,00	NO URBANIZABLE	--	--	--	--	--	--

CUADRO 02. EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTOS ENTRE LAS ÁREAS DE REPARTO.

	SECTOR	APROVECH. OBJETIVO	EXCESO/DEFECTO APROVECH.	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS								TOTAL (UA)
				SGEL-01		SGV-02		SGV-04		SGV-05		
AR-7	SUO-A-01	83.737,81	+15.033,39	10.787,82	100%	1.123,60	100%	2.976,03	100%	1.105,51	100%	15.992,97

	SECTOR	APROVECH. OBJETIVO	EXCESO/DEFECTO APROVECH.	SS GG ADSCRITOS		TOTAL (UA)
				SGEL-07		
AR-8	SUO-A-02	35.092,20	+4.449,44	4.449,44	81,64%	4.449,44
	SUO-I-04	9.304,75	+249,30	249,30	4,57%	249,30
	SUO-E-05	28.037,75	+751,21	751,21	13,78%	751,21
				5.449,95	100%	5.449,95

	SECTOR	APROVECH. OBJETIVO	EXCESO/DEFECTO APROVECH.	SS GG ADSCRITOS		TOTAL (UA)
				SGV-01e		
AR-9	SUO-A-03	59.893,93	9.787,97	9.787,97	100%	9.787,97
				9.787,97	100%	9.787,97

	SECTOR	APROVECH. OBJETIVO	EXCESO/DEFECTO APROVECH.	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS				TOTAL (UA)
				SGEL-06		SGV-07		
AR-10	SUO-P-06	214.150,63	0,00	INCLUIDO	100%	INCLUIDO	100%	0,00
				INCLUIDO	100%	INCLUIDO	100%	0,00

	SECTOR	APROVECH. OBJETIVO	EXCESO/DEFECTO APROVECH.	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS						TOTAL (UA)
				SGEL-02a		SGV-01d		SGV-03		
AR-11	SUS-A-01	149.909,12	+24.998,52	4714,76	9,66%	11.712,60	47,18%	8.571,16	100%	24.998,52
	SUS-A-02	115.224,06	+14.893,61	1.778,68	3,65%	13.114,93	52,82%	0	0,00%	14.893,61
	SUS-A-03	63.502,29	+41.479,27	41.479,27	85,00%	0	0,00%	0	0,00%	41.479,27
	SUS-A-04	8.504,00	+826,58	826,58	1,69%	0	0,00%	0	0,00%	826,58
				48.799,29	100%	24.827,53	100%	8571,16	100%	82.197,98

	SECTOR	APROVECH. OBJETIVO	EXCESO/DEFECTO APROVECH.	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS								TOTAL (UA)
				SGEL-05		SGEQ-01		SGEQ-02				
AR-12	SUS-I-05	17.703,28	+3.733,51	3.572,35	100%	161,17	0,84	0	0%			3.733,51
	SUS-P-06	339.817,21	+21.438,21	0	0%	19.066,09	99,16	2.372,12	100%			21.438,21
				3.572,35	100%	19.227,26	100%	2.372,12	100%			25.171,72

CUADRO 03. DISTRIBUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES POR SECTORES.

	DISTRIBUCIÓN SUELO SGEL POR SECTORES															
	SGEL-01		SGEL-02a		SGEL-02b		SGEL-03		SGEL-04a		SGEL-04b		SGEL-05		SGEL-06		SGL-07	
SUO-A-01	10.787,82	100%					inscrito	100%										
SUO-A-02																	4.449,44	81,64%
SUO-A-03																		
SUO-I-04																	249,30	4,57%
SUS-E-05																	1.323,15	13,78%
SUO-P-06															Inscrito	100%		
SUS-A-01			4.714,76	9,66%														
SUS-A-02			1.778,68	3,65%														
SUS-A-03			41.479,27	85,00%														
SUS-A-04			826,58	1,69%														
SUS-I-05									Inscrito	100%			3.572,35	100%				
SUS-P-06																		

	DISTRIBUCIÓN SUELO SGEQ			
	SGEQ-01		SGEQ-02	
SUO-A-01				
SUO-A-02				
SUO-A-03				
SUO-I-04				
SUS-E-05				
SUO-P-06				
SUS-A-01				
SUS-A-02				
SUS-A-03				
SUS-A-04				
SUS-I-05	161,17	0,84%		
SUS-P-06	19.066,09	99,16%	2.372,12	100%

	DISTRIBUCIÓN SUELO SGV POR SECTORES											
	SGV-01a	SGV-01b	SGV-01c	SGV-01d	SGV-01e	SGV-02	SGV-03	SGV-04	SGV-05	SGV-06	SGV-07	SGV-08
SUO-A-01						1.123,60 100%		2.976,03 100%	1.105,51 100%			
SUO-A-02							3.591,50 14,57%					
SUO-A-03					9.787,97 100%							
SUO-I-04												
SU0-E-05												
SUO-P-06											Inscrito 100%	
SUS-A-01		Inscrito 100%		11.712,60 47,18%								
SUS-A-02				13.114,93 52.82 %			13.660,41 100%					
SUS-A-03	Inscrito 100%											
SUS-A-04												
SUS-I-05												
SUS-P-06												

Como podemos ver en el Cuadro 01, se ha estimado el aprovechamiento urbanístico de aquellos Sistemas Generales que forma parte de la Gestión Urbanística del Plan, considerando su inscripción en un sector o su adscripción a un Área de Reparto. A partir del Aprovechamiento Medio de cada una de estas Áreas de Reparto, se les asigna un Aprovechamiento a los Sistemas Generales a obtener mediante el Sistema de Compensación.

Igualmente, y como ya se ha expuesto anteriormente, fruto de esta Gestión, se han distribuido equitativamente las Unidades de Aprovechamiento (UAs) propuestas por el Plan, de manera que los derechos y deberes de los agentes privados intervinientes en él estén equilibrados. Cada una de las Áreas de Reparto planteadas en suelo urbanizable, se equilibran entre sí, tal y como podemos ver en el Cuadro 02.

Una vez compensados los sectores, y puesto que los Sistemas Generales inscritos ya tienen asignados sus aprovechamientos urbanísticos por formar parte de la superficie del sector en el que se inscribe, habrá que compensar el defecto de aprovechamiento de los Sistemas Generales Adscritos.

Así pues, todas las áreas de Reparto están equilibradas en sus Aprovechamientos, de forma que tanto los sectores como los Sistemas Generales Adscritos o Inscritos tienen asignado el Aprovechamiento Urbanístico que les pertenece, según el Aprovechamiento medio correspondiente.

En el Cuadro 03 podemos ver que superficie de suelo de los Sistemas Generales quedan asignadas a cada uno de los sectores, superficie de suelo que se calcula en función de las UAs que ese Sistema General tenga que materializar en dicho sector.

Y ahora procedemos a evaluar económicamente cada una de las actuaciones, sistemáticas y asistemáticas, según los criterios económicos expuestos en este capítulo. Las asistemáticas, como ya se ha explicado, serán asumidas en su totalidad por la Hacienda Local, y las sistemáticas, se hace una estimación económica del coste que supone la ejecución de estas actuaciones, y se reparte entre el Aprovechamiento Urbanístico propuesto por el Plan, de manera que al final tengamos un valor de euros por unidad de aprovechamiento, así garantizamos que todos los agentes privados intervinientes en las actuaciones sistemáticas aportan en igualdad de condiciones.

CUADRO 04. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

NOMBRE	DEFINICIÓN	SUPERFICIE (m2)	DISTRIBUCIÓN COSTES						
			€/m2	COSTE EJECUCIÓN (€)	COSTE SUELO (€)	COSTE TOTAL (€)	CARGO	DISTRIBUCIÓN	TOTAL A COSTEAR POR LAS ÁREAS DE REPARTO (€)
SGEL-01	Mejora y ampliación del Parque Fluvial de Alcalá del Río	21.749,43	25	543.735,75	Compensación	543.735,75	AR-7	100%	543.735,75
SGEL-02a	Parque Urbano de Alcalá del Río (Tramo a)	77.774,61	30	2.333.238,30	Compensación	2.333.238,30	AR-11	100%	2.333.238,30
SGEL-02b	Parque Urbano de Alcalá del Río (Tramo b)	21.383,10	30	641.493,00	Obtenido	641.493,00	COSTAS	100%	0,00
SGEL-03	Parque en Sector SUO-A-01	3.000,00	30	90.000,00	Compensación	90.000,00	AR-7	100%	90.000,00
SGEL-04a	Parque Urbano Lineal en San Ingnaciuo del Viar (Tramo a)	2.674,64	30	80.239,20	Compensación	80.239,20	AR-12	100%	80.239,20
SGEL-04b	Parque Urbano Lineal en San Ingnaciuo del Viar (Tramo b)	3.744,20	30	112.326,00	Compensación	112.326,00	AR-6	100%	112.326,00
SGEL-05	Parque Urbano en Esquivel	5.866,00	30	175.980,00	Compensación	175.980,00	AR-12	100%	175.980,00
SGEL-06	Parque Lineal Sector Polígono Sur	18.484,49	30	554.534,70	Compensación	554.534,70	AR-10	100%	554.534,70
SGEL-07	Parque en San Ignacio del Viar	9.602,00	30	288.060,00	Compensación	288.060,00	AR-8	100%	288.060,00
SGV-01a	Ronda Urbana (Tramo a)	17.459,93	80	1.396.794,40	Compensación	1.396.794,40	AR-11	100%	1.396.794,40
SGV-01b	Ronda Urbana (Tramo b)	28.575,53	80	2.286.042,40	Compensación	2.286.042,40	AR-11	100%	2.286.042,40
SGV-01c	Ronda Urbana (Tramo c)	3.705,73	80	296.458,40	Compensación	296.458,40	AR-11	100%	296.458,40
SGV-01d	Ronda Urbana (Tramo d)	39.569,22	80	3.165.537,60	Compensación	3.165.537,60	AR-11	100%	3.165.537,60
SGV-01e	Ronda Urbana (Tramo e)	18.000,00	80	1.440.000,00	Compensación	1.440.000,00	AR-09	100%	1.440.000,00
SGV-02	Rotonda en Camino de las Chozas	2.265,31	80	181.224,80	Compensación	181.224,80	AR-07	100%	181.224,80
SGV-03	Boulevard Paseo del Guadalquivir	13.660,41	80	1.092.832,80	Compensación	1.092.832,80	AYUNTAMIENTO	100%	0,00
SGV-04	Boulevard Paseo del Guadalquivir	6.000,00	80	480.000,00	Compensación	480.000,00	AYUNTAMIENTO	100%	0,00
SGV-05	Boulevard Paseo del Guadalquivir	2.228,83	80	178.306,40	Compensación	178.306,40	AYUNTAMIENTO	100%	0,00
SGV-06	Boulevard Paseo del Guadalquivir	3.591,50	80	287.320,00	Compensación	287.320,00	AR-5	100%	287.320,00
SGV-07	Viario de conexión en Polígono Sur	14.778,66	80	1.182.292,80	Compensación	1.182.292,80	AR-10	100%	1.182.292,80
SGV-08	Viario de acceso a Esquivel	22.778,30	80	1.822.264,00	45.556,60	1.867.820,60	AYUNTAMIENTO	100%	0,00
SGEQ-01	Complejo deportivo en Alcalá del Río	31.572,21	130	4.104.387,30	Compensación	4.104.387,30	AR-12	100%	4.104.387,30
SGEQ-02	Ampliación del cementerio municipal	3.895,15	125	486.893,75	Compensación	486.893,75	AR-12	100%	486.893,75
SGI-01	EDAR en San Ignacio del Viar	3.000,00	316,67	950.000,00	6.000,00	956.000,00	AYUNTAMIENTO	100%	0,00
SGI-02	EDAR en Esquivel	3.000,00	316,67	950.000,00	6.000,00	956.000,00	AYUNTAMIENTO	100%	0,00
SGI-03	EDAR en El Viar	3.000,00	316,67	950.000,00	6.000,00	956.000,00	AYUNTAMIENTO	100%	0,00
TOTAL						26.133.518,20 €			19.005.065,40€

CUADRO 05. REPERCUSIÓN DE COSTES DE SISTEMAS GENERALES POR ÁREAS DE REPARTO.

AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO TOTAL	SECTORES	SSGG INSCRITO Y ADSCRITO	COSTE EN €	COSTE TOTAL	DISTRIBUCIÓN %	€/UA	€/UA
AR-07	83.737,81	SUO-A-01	SGEL-01	543.735,75	993.214,16	54,75	11,861	11,861
			SGV-02	181.224,80		18,25		
			SGV-04	0		0		
			SGV-05	0		0		
			SGEL-03	90000		9,06		
			SGV-01e	178.253,61		17,95		
AR-08	68.700,46	SUO-A-02 SUO-I-04	SGEL-07	288.060,00	827.977,94	34,79	12,052	12,052
		SUO-E-05	SGV-01e	539.917,94		65,21		
AR-09	59.893,93	SUO-A-03	SGV-01e	721.841,64	721.841,64	100,00	12,052	12,052
AR-10	214.150,63	SUO-P-06	SGV-07	1.882.292,80	2.580.943,39	72,93	12,052	12,052
			SGEL-06	554.534,70		21,49		
			SGV-01d	144.115,89		5,58		
AR-11	417.473,11	SUS-A-01	SGV-01d	1.300.000,00	7.612.533,50	17,08	18,23	18,39
		SUS-A-02	SGV-03	0		0		
		SUS-A-03	SGEL-02a	2.333.238,30		30,65		
		SUS-A-04	SGV-01b	2.286.042,40		30,03		
			SGV-01c	296.458,40		3,89		
			SGV-01a	1.396.794,40		18,35		
AR-12	361.519,35	SUS-I-01 SUS-P-06	SGEQ-01	4.104.387,30	6.568.806,59	62,48	18,17	18,17
			SGEQ-02	486.893,75		7,41		
			SGEL-05	175.980,00		2,68		
			SGEL-04a	80.239,20		1,22		
			SGV-01d	1.721.306,34		26,20		

En los cuadros anteriores podemos ver la Evaluación Económica de cada una de las Actuaciones Sistemáticas propuestas por el Plan General, y la asignación de a qué agente pertenece la financiación de dicha actuación. Como ya se ha expuesto, se hace una estimación económica del coste total de las actuaciones sistemáticas que han de soportarse por las áreas de reparto en suelo urbanizable y se hace un reparto de esta estimación entre el Aprovechamiento Urbanístico propuesto por el Plan, de manera que al final obtengamos una cuantía en euros por cada unidad de aprovechamiento, y puesto que estas UAs están homogeneizadas mediante los coeficientes de ponderación, garantizamos que todos los agentes privados que financian las actuaciones sistemáticas lo hacen en igualdad de condiciones.

Esta última parte puede comprobarse la repercusión por Áreas de Reparto de los costes para la financiación de los Sistemas Generales no imputados a las agentes públicos, que es de en torno a los 12 € por cada unidad de aprovechamiento urbanístico que pueda materializarse en cada sector de los suelos urbanizables ordenados propuestos por el Plan y de algo más de 18 € por cada unidad de aprovechamiento urbanístico que pueda materializarse en cada sector de los suelos urbanizables sectorizados propuestos por el Plan

Las actuaciones sistemáticas, por tanto, quedan resueltas, con un aprovechamiento urbanístico asignado y una imputación de los costes de su ejecución, según un valor en €/UA a cada uno de los sectores. A continuación veremos las actuaciones asistemáticas, cuatro actuaciones de viario de reurbanización y mejora urbana, dos actuaciones de espacios libres y la realización de un Plan Especial de Mejora Urbana en el ámbito de Las Chozas, todas ellas actuaciones públicas a realizar por la Hacienda Local.

CUADRO 06. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

	ACTUACIÓN	SUPERFICIE	COSTES (€/m2)	INVERSIÓN	CARGO
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS DE VIARIO	ASV-A-01	240	50	12.000,00	AYUNT.
	ASV-A-02	229	50	11.450,00	AYUNT.
	ASV-A-03	1.843	50	92.150,00	AYUNT.
	ASV-A-04	592,68	50	29.634,00	AYUNT.
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS DE ESP. LIBRES	ASEL-A-01	9.261,54	15	138.923,10	AYUNT.
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS PZI	APZI-01	631,19	200	126.238,00	AYUNT.
	APZI-02	41,01	200	8.202,00	AYUNT.
	APZI-03	43,03	200	8.606,00	AYUNT.
	APZI-04	900,00	200	180.000,00	ENDESA
TOTAL				607.203,10	

	ACTUACIÓN	SUPERFICIE	COSTES (€/m2)	INVERSIÓN	CARGO
SUNC	A.U.N.I.-A-01	24.963	9	224.667,00	AYUNT.
TOTAL				224.667,00	

CUADRO 07. CUADRO RESUMEN DE FINANCIACIÓN.

	ACTUACIÓN	SUPERFICIE	COSTES (€/m2)	INVERSIÓN	CARGO
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS	SGEL-01	21.749,43	25	543.735,75	PRIVADA
	SGEL-02a	777.774,61	30	23.333.238,30	PRIVADA
	SGEL-02b	21.383,10	30	641.493,00	COSTAS
	SGEL-03	3.000,00	30	90.000,00	PRIVADA
	SGEL-04a	2.674,64	30	80.239,20	PRIVADA
	SGEL-04b	3.744,20	30	112.326,00	PRIVADA
	SGEL-05	5.866,00	30	175.980,00	PRIVADA
	SGEL-06	18.484,49	30	554.534,70	PRIVADA
	SGEL-07	9.602,00	30	288.060,00	PRIVADA
	SGV-01a	17.459,93	80	1.396.794,40	PRIVADA
	SGV-01b	28.575,53	80	2.286.042,40	PRIVADA
	SGV-01c	3.705,73	80	296.458,40	PRIVADA
	SGV-01d	39.569,22	80	3.165.537,60	PRIVADA
	SGV-01e	18.000,00	80	1.440.000,00	PRIVADA
	SGV-02	2.265,31	80	181.224,80	PRIVADA
	SGV-03	13.660,41	80	1.092.832,80	AYUNT.
	SGV-04	6.000,00	80	480.000,00	AYUNT.
	SGV-05	2.228,83	80	178.306,40	AYUNT.
	SGV-06	3.591,50	80	287.320,00	PRIVADA
	SGV-07	14.778,66	80	1.182.292,80	PRIVADA
	SGV-08	22.778,30	80	1.822.264,00	AYUNT.
	SGEQ-01	31.572,21	130	4.104.387,30	PRIVADA
	SGEQ-02	3.895,15	125	486.893,75	PRIVADA
	SGI-01	3.000,00	316,67	950.000,00	AYUNT.
	SGI-02	3.000,00	316,67	950.000,00	AYUNT.
	SGI-03	3.000,00	316,67	950.000,00	AYUNT.
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS	ASV-A-01	240	50	12.000,00	AYUNT.
	ASV-A-02	229	50	11.450,00	AYUNT.
	ASV-A-03	1.843	50	92.150,00	AYUNT.
	ASV-A-04	592,68	50	29.634,00	AYUNT.
	ASEL-A-01	9.261,54	15	138.923,10	AYUNT.
	APZI-01	631,19	200	126.238,00	AYUNT.
	APZI-02	41,01	200	8.202,00	AYUNT.
	APZI-03	43,03	200	8.606,00	AYUNT.
	APZI-04	900,00	200	180.000,00	ENDESA
	AUNI-A-01	24.963	9	224.667,00	AYUNT.
TOTAL				47.901.832	

	FINANCIACIÓN PRIVADA		FINANCIACIÓN PÚBLICA		TOTAL
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS	40.229.732,80	83,98%	7.064.896,20	14,75%	47.294.629,00
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS	180.000,00	0,38%	427.203,00	0,89%	607.203,00
TOTAL	40.409.732,80	84,36%	7.492.099,20	15,64%	47.901.832,00

Una vez calculada la estimación económica de los costes totales de las actuaciones asistemáticas (Cuadro 06), que serán asumidas por la Administraciones públicas, vemos un resumen de las distintas actuaciones, de los costes que se consideran y de quién es el agente que asume dicha financiación. Esto se ve reflejado en el Cuadro 07, donde además se hace un pequeño esquema del porcentaje asumido entre los agentes públicos y los agentes privados, correspondiendo a estos últimos un porcentaje de un 83,83% respecto del total de las actuaciones, tanto sistemáticas como asistemáticas.

Se considera viable la financiación asignada a los agentes privados, ya que como hemos visto, asciende a unos 12 €/UA para los suelos urbanizables ordenados y de unos 18 € para los suelos urbanizables sectorizados., y dado el Beneficio del Promotor calculado es de aproximadamente 130-140 €/UA, por tanto, la inversión es de en torno a un 10% de este beneficio del promotor.

En cuanto a las actuaciones públicas, algo más del 15% de las propuestas por el Plan, visto el apartado 2 de este capítulo, analizaremos en el siguiente apartado cómo queda garantizada la financiación pública de estas actuaciones a corto-medio plazo.

Son ocho años, con un Programa de Actuación, Cuadro 08, en el que se establece las actuaciones de cada sexenio, en el que podemos ver como propone este Plan que se desarrollen las actuaciones, y por tanto, que parte de financiación se presupone para cada uno de estos cuatro años.

5.4. VIABILIDAD FINANCIERA.

El conjunto de inversiones necesarias para la gestión y ejecución de los Sistemas Generales programados asciende a la cantidad de 47.294.629,00€ de los cualla Administración deberá financiar 7.064.896,20 € distribuyéndose el resto entre otros organismos y financiación privada, de los propietarios de los sectores que conforman el Plan.

En cuanto a la viabilidad de la financiación privada de las actuaciones, el cuadro siguiente refleja el total de aprovechamientos residenciales, industriales y terciarios previstos en todo el horizonte del plan para los suelos urbanizables. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado se han dejado fuera por las características especiales que les rodean a cada uno de ellos.

AREA REP.	SECTOR	APROVECH. (UA)	USO	EDIFICABILIDAD (m2t)	TIPOL.	BENEFICIO (€/m2t)	RENTABILIDAD POR m2t	BENEFICIO (€/UA)	COSTE SSGG (€/UA)	% COSTE/ BENEF.
AR-7	SUO-A-01	83.737,81	RESID.	83.737,81	R2	170	14.235.427,70	170	12,05	7,09%
AR-8	SUO-A-02	35.092,20	INDUSTR.	35.092,20	I	165	5.790.213,00	165		7,30%
	SUO-I-04	8.374,28	INDUSTR.	9.304,75	I	150	1.395.712,50	166,67		7,23%
	SUO-E-05	25.233,98	INDUSTR.	28.037,75	I	150	4.205.662,50	166,67		7,23%
AR-09	SUO-A-03	59.893,93	INDUSTR.	59.893,93	I	165	9.882.498,45	165		7,30%
AR-10	SUO-P-06	214.150,63	INDUSTR.	214.150,63	I	165	35.334.853,95	165		7,30%
AR-11	SUS-A-01	181.764,81	RESID.	44.972,74	R1	185	8.319.956,90	132,78	18,38	13,84%
				37.477,28	R2	170	6.371.137,60			
				67.459,11	VP	140	9.444.275,40			
	SUS-A-02	135.388,26	RESID.	80.656,84	R2	170	13.711.662,80	137,02		13,41%
				34.567,22	VP	140	4.839.410,80			
	SUS-A-03	91.284,54	TERC.	63.502,29	T	190	12.065.435,10	132,17		13,91%
	SUS-A-04	9.035,50	INDUSTR.	8.504,00	I	140	1.190.560,00	131,76		13,95%
AR-12	SUS-I-05	21.702,14	RESID.	12.392,30	R2	170	2.106.691,00	131,33		13,99%
				5.310,98	VP	140	743.537,20			
	SUS-P-06	339.817,21	INDUSTR.	339.817,21	I	135	45.875.323,35	135		13,61%

Los aprovechamientos de los urbanizables suponen un total de 1.205.475,29 UAs, repartidas entre 422.593,02 UAs para uso residencial, 91.284,54 UAs para uso terciario y 691.597,73 UAs para uso industrial. Del mismo modo, se especifican las cargas totales correspondientes a sistemas asignados a financiación privada de propietarios de suelo. Estas cargas ascienden a 40.229.732,80€. Al repartir esta cantidad entre las UAs de cada Área de Reparto se obtienen los resultados adjuntos, comprobándose la viabilidad de las actuaciones sistemáticas por los sectores dentro del sistema de compensación, ya que los costes de los Sistemas Generales suponen aproximadamente un 7% o un 13% de los beneficios correspondientes al promotor, por unidad de aprovechamiento para los suelos Urbanizables ordenados y sectorizados respectivamente; porcentaje éste perfectamente asumible por los propietarios de suelos urbanizables, dentro de las plusvalías generadas por la puesta en carga de los suelos.

Puesto que el horizonte de realización del Plan está establecido a ocho años vista, será preciso considerar un coeficiente de actualización anual, que deberá aprobar todos los años el Ayuntamiento, para aplicarlo a las cantidades reseñadas en este Estudio Económico Financiero, con objeto de actualizar tanto los costes de construcción como las aportaciones de los propietarios de suelo, en relación con el momento temporal de su abono al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Alcalá del Río, como promotor público más importante de la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, deberá desarrollar un papel de agente dinamizador y coordinador, con el fin de que las administraciones de ámbito superior al municipal conozcan y cooperen en la ejecución económica de las actuaciones urbanísticas que se enmarcan dentro del ámbito competencial de cada una de ellas.

Para afrontar su parte de inversión, el Ayuntamiento cuenta, principalmente, con los ingresos de licencias que se generaran con la reactivación de la actividad constructora de los agentes privados tras la aprobación del Plan General y, en menor medida, con la posible enajenación de las cesiones del 10% del Aprovechamiento de los sectores de Suelo Urbanizable y del desarrollo urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado, para ir generando recursos suficientes que permitan la realización de las inversiones municipales fijadas por el PGOU para ambos sexenios. Los programas colaboración con otras administraciones, Estado, Junta de Andalucía o Diputación provincial serán fundamentales para la financiación municipal de las actuaciones asignadas por el Plan.

Los recursos para el resto de las inversiones, salvo aquella asignadas a la Demarcación de Costas y a EMASESA, en las cantidades reseñadas, corresponden a los promotores de suelo, que deberán costearlas como parte de las cargas asignadas para la Financiación de los Sistemas Generales a los propietarios de Suelo Urbanizable, tal y como se ha especificado anteriormente, siendo tarea del Ayuntamiento su construcción y puesta en servicio, así como su posterior conservación y mantenimiento.

Puede comprobarse como la financiación de una gran parte de los costes de construcción de los Sistemas Generales se asume por parte del la Hacienda Local, y otra parte se asigna a los promotores de suelo urbanizable, en la medida que los incrementos poblacionales y de actividades que generan estas actuaciones son las que obligan a afrontar estas inversiones de construcción de nuevos Sistemas Generales.

En este sentido, el Plan General materializa dos de los objetivos genéricos de la legislación urbanística: que las plusvalías y costes generados por la actividad urbanística se repartan proporcionalmente entre los propietarios del suelo, y que las plusvalías generadas reviertan en cierta parte en la comunidad.

En el análisis previo de la Hacienda Local de Alcalá del Río se ha puesto de manifiesto la complicada posición económica en la que se encuentran desde el 2008, debido a la situación de recesión económica que estamos viviendo. Como consecuencia, los niveles de Ahorro Bruto y Neto han descendido, perdiendo la solvencia económica vivida en años anteriores, con Resultados Presupuestarios positivos.

La capacidad de financiación de este Ayuntamiento, por tanto, se encuentra condicionada a los próximos acontecimientos en las esferas de la economía estatal y autonómica, de la reactivación de sectores económicos que se encuentran paralizados.

Es por ello que este Plan General asigna al Ayuntamiento sólo el 15% de las actuaciones, entre sistemáticas y asistemáticas, contando con una economía local contenida, pero apoyada en las Transferencias de Capital de las administraciones superiores y reforzada con el previsible aumento de ingresos generado por la dinamización de las actividades urbanizadoras privadas que tendrá lugar indudablemente tras la entrada en vigor del PGOU.

Dichos ingresos, asociados a la propia ejecución del Plan, constituyen los “ingresos endógenos al PGOU” que redundan, básicamente, en el aumento de la capacidad de inversión del propio Ayuntamiento.

Estos ingresos adicionales proceden de conceptos tales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), que se verán empujados al alza por la incorporación de un importante número de unidades urbanas en el municipio; las licencias urbanísticas, que repuntarán por las obras y construcciones que se realicen en el municipio en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana; y/o las cesiones de aprovechamientos urbanísticos, en virtud de las cuales se generarán unos recursos equivalentes al 10% de los aprovechamientos lucrativos en las actuaciones en suelo urbanizable y urbano no consolidado.

La combinación de recursos municipales exógenos al desarrollo del Plan, esto es, su propia capacidad de ahorro neto y sus posibilidades de recurso al endeudamiento, y de aquellos endógenos al mismo garantiza sobradamente la viabilidad de éste en cuanto a la ejecución de aquellas actuaciones asignadas al Ayuntamiento.

Otra fuente de ingresos para estos pequeños ayuntamientos son las subvenciones estatales, autonómicas, provinciales... (Transferencias de Capital), para el desarrollo de estos municipios de poca capacidad económica.

Otras alternativas no consideradas pero factibles para la financiación de las acciones del Plan General son las que proporcionan los Instrumentos de la Unión Europea para la financiación de actuaciones urbanas a nivel municipal.

En tal sentido, la Unión Europea viene articulando proyectos de desarrollo económico y de cooperación que contribuyen a que ciudades de tamaño pequeño y medio resuelvan y eviten los problemas tales como el hacinamiento, la suburbanización, las carencias infraestructurales y de vivienda, la segregación social, espacial y cultural, así como la marginalidad urbana.

De este modo, se han desarrollado programas como los Fondos Estructurales que permiten la financiación de actuaciones urbanísticas a través de cuatro vías: FEDER (Fondo Europeo de

Desarrollo Regional), FSE (Fondo Social Europeo), IFOP (Instrumento Financiero de Orientación Pesquera) y FEOGA-Orientación (Fondo Europeo de Orientación y Garantía Agrícola).

También cabría el recurso a otros instrumentos de financiación de la esfera público-privada que podrían coadyuvar a la plasmación de los objetivos del Plan General, mediante determinados procesos de descentralización que pueden mejorar la solvencia de un Ayuntamiento y, al tiempo, contribuir a una mayor eficiencia y permitir el desarrollo de iniciativas privadas en el desarrollo de inversiones públicas.

Esta descentralización posibilita a las administraciones públicas con cierto nivel de endeudamiento acumulado promover infraestructuras y mejoras de calidad en los servicios públicos sin afectar a la estabilidad de sus finanzas, mediante una serie de instrumentos específicos entre los que cabe mencionar los siguientes:

1. Project Finance, mediante el que se desarrolla un proyecto, tanto en su faceta inversora como en la de explotación, que posibilita la generación de recursos de manera recurrente y autónoma capaces de cubrir la totalidad de gastos, incluidos los financieros, así como generar un determinado margen que remunere el capital en condiciones de mercado.

2. Financiación estructurada, mediante la cual se procede a la afectación de ingresos ajenos al proyecto, como en el modelo alemán, el "leasing", el peaje en la sombra, etc.

3. Movilización de activos financieros, a través de titulización de activos mediante instrumentos como el factoring, la cesión de derechos de crédito, etc.

4. Nuevas vías de apoyo a la iniciativa empresarial, formalizados en fondos y sociedades de capital riesgo, sociedades de garantía recíproca e instrumentos financieros a la medida.

ANEXO I
ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS DE ORDENACIÓN

E.- ESTRUCTURAL

T.- TERRITORIALES (1/25.000):

OET-01: ESTRUCTURA DEL TERRITORIO

OET-02: MOVILIDAD TERRITORIAL

OET-03: INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS ELECTRICIDAD

OET-04: INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS ABASTECIMIENTO

OET-05: INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS SANEAMIENTO

N.- NÚCLEOS URBANOS (1/5.000 Y 1/2.000):

OEN-01.1: DETERMINACIONES ESTRUCTURALES ALCALÁ (1/5.000)

OEN-01.1.A1: DET. ESTRUCTURALES ALCALÁ 01 (1/2.000)

OEN-01.1.A2: DET. ESTRUCTURALES ALCALÁ 02 (1/2.000)

OEN-01.1.A3: DET. ESTRUCTURALES ALCALÁ 03 (1/2.000)

OEN-01.1.A4: DET. ESTRUCTURALES ALCALÁ 04 (1/2.000)

OEN-01.1.A5: DET. ESTRUCTURALES ALCALÁ 05 (1/2.000)

OEN-01.1.A6: DET. ESTRUCTURALES ALCALÁ 06 (1/2.000)

OEN-01.1.A7: DET. ESTRUCTURALES ALCALÁ 07 (1/2.000)

OEN-01.1.A8: DET. ESTRUCTURALES ALCALÁ 08 (1/2.000)

OEN-01.2: DETERMINACIONES ESTRUCTURALES NÚCLEOS (1/5.000)

OEN-01.2.I: DET. ESTRUCTURALES SAN IGNACIO (1/2.000)

OEN-01.2.E: DET. ESTRUCTURALES ESQUIVEL (1/2.000)

OEN-01.2.V: DET. ESTRUCTURALES EL VIAR (1/2.000)

OEN-01.2.P1: DET. ESTRUCTURALES POLÍGONO SUR 01(1/2.000)

OEN-01.2.P2: DET. ESTRUCTURALES POLÍGONO SUR 02(1/2.000)

OEN-02.1: GESTIÓN. ÁREAS DE REPARTO ALCALÁ (1/5.000)

OEN-02.2: GESTIÓN ÁREAS DE REPARTO NÚCLEOS (1/5.000)

OEN-03: MOVILIDAD (1/5.000)

OEN-04.1: INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS ELECTRICIDAD ALCALÁ (1/5.000)

OEN-04.2: INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS ELECTRICIDAD NÚCLEOS (1/5.000)

OEN-05.1: INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS ABASTECIMIENTO ALCALÁ (1/5.000)

OEN-05.2: INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS ABASTECIMIENTO NÚCLEOS (1/5.000)

OEN-06.1: INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS SANEAMIENTO ALCALÁ (1/5.000)

OEN-06.2: INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS SANEAMIENTO NÚCLEOS (1/5.000)

C.- COMPLETA

OCN-01.1: ORDENACIÓN COMPLETA ALCALÁ (1/5.000)

OCN-01.1.A1: ORDENACIÓN COMPLETA ALCALÁ 01 (1/2.000)

OCN-01.1.A2: ORDENACIÓN COMPLETA ALCALÁ 02 (1/2.000)

OCN-01.1.A3: ORDENACIÓN COMPLETA ALCALÁ 03 (1/2.000)

OCN-01.1.A4: ORDENACIÓN COMPLETA ALCALÁ 04 (1/2.000)

OCN-01.1.A5: ORDENACIÓN COMPLETA ALCALÁ 05 (1/2.000)

OCN-01.1.A6: ORDENACIÓN COMPLETA ALCALÁ 06 (1/2.000)

OCN-01.1.A7: ORDENACIÓN COMPLETA ALCALÁ 07 (1/2.000)

OCN-01.1.A8: ORDENACIÓN COMPLETA ALCALÁ 08 (1/2.000)

OCN-01.2: ORDENACIÓN COMPLETA NÚCLEOS (1/5.000)

OCN-01.2.I: ORDENACIÓN COMPLETA SAN IGNACIO (1/2.000)

OCN-01.2.E: ORDENACIÓN COMPLETA ESQUIVEL (1/2.000)

OCN-01.2.V: ORDENACIÓN COMPLETA EL VIAR (1/2.000)

OCN-01.2.P1: ORDENACIÓN COMPLETA POLÍGONO SUR 01(1/2.000)

OCN-01.2.P2: ORDENACIÓN COMPLETA POLÍGONO SUR 02(1/2.000)

OCN-02.1: ZONAS DE ORDENANZAS ALCALÁ (1/5.000)

OCN-02.2: ZONAS DE ORDENANZAS NÚCLEOS (1/5.000)

ANEXO II
HOJA DE FIRMAS

Equipo Redactor del Documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá del Río:

IGMA CONSULTORES
INGENIERÍA Y ESTUDIOS MEDIOAMBIENTALES, S.L.

- Tomás Rodríguez Sánchez (Director Gerente-Coordinador)
- Rogelio de la Cuadra Buil (Arquitecto Urbanista)
Miguel de la cuadra Ruiz (Arquitecto. Diseño gráfico)
-- Fco. Javier Zabala y Morales (Biólogo)
- R. Antonio Duque Reina (Ingeniero Agrónomo)
Ana Negrón Torrado (A.D.E.)

Arquitecto Municipal: Jose Antonio Arteaga

Tomás Rodríguez Sánchez
(Director Gerente)

Rogelio de la Cuadra Buil
(Arquitecto Urbanista)