

AYUNTAMIENTO DE ALANÍS
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DEL MUNICIPIO DE ALANÍS (SEVILLA)**

DOCUMENTO Nº 3.- Memoria Justificativa
DOCUMENTO Nº 4.- Planos de Ordenación
DOCUMENTO Nº 6.- Plan de Etapas
DOCUMENTO Nº 7- Estudio Económico Financiero

Alanís, abril de 2006
Modificado marzo 2007
Modificado julio 2007

Mario José Mañas López
Arquitecto-Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos

José Mañas López
Arquitecto

ÍNDICE MEMORIA

DOCUMENTO Nº 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

INTRODUCCIÓN.

EQUIPO REDACTOR.

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

B.1.- DIAGNOSIS SOCIO-URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I.- PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

- 1.1.- Consideraciones previas. Datos Iniciales.
- 1.2.- Cálculo de las proyecciones de población.
- 1.3.- Conclusiones del análisis demográfico.
- 1.4.- Población y número de viviendas según proyecciones de población y previsiones del Plan General. Horizonte 2008.

CAPÍTULO II.- ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO.

- 2.1.- Núcleo de Alanís.
 - 2.1.1.- Crecimiento urbano.
 - 2.1.2.- Situación urbanística actual.
 - 2.1.3.- Usos del suelo.
 - 2.1.4.- Los Equipamientos y los Espacios Libres.
 - 2.1.5.- Zonas degradadas.
 - 2.1.6.- Infraestructuras urbanas.

CAPÍTULO III.- ANÁLISIS DEL MEDIO RURAL.

- 3.1.- Usos del suelo.
- 3.2.- Infraestructuras territoriales.

B.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMALIZACIÓN.

CAPÍTULO IV.- ÚNICO.

- 4.1.- Consideraciones.

B.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO V.- OBJETIVOS.

- 5.1.- Generalidades.
- 5.2.- En el término municipal.
- 5.3.- En Suelo Urbano.
- 5.4.- En Suelo Urbanizable.
- 5.5.- En Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO VI.- LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- 6.1.- Los usos del suelo.
- 6.2.- La clasificación de suelo.
- 6.3.- Necesidad de Suelo Residencial e Industrial
 - 6.3.1.- Suelo Residencial.
 - 6.3.2.- Suelo Industrial.

- 6.3.3.- Conclusiones.
- 6.4.- Déficit de Dotaciones de Equipamiento Comunitario y de Espacios Libres. Sistemas Generales y Sistemas Locales.
 - 6.4.1.- Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Análisis general.
 - 6.4.2.- Sistemas Generales de Dotaciones de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Mantenimiento de estándares.
- 6.5.- Actividades industriales incluidas en los anexos de la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

B.4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.

CAPÍTULO VII.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. SU JUSTIFICACIÓN.

- 7.1.- Generalidades.
- 7.2.- Respecto a los usos globales del suelo.
- 7.3.- Respecto a los Sistemas de Comunicaciones.
- 7.4.- Respecto al Sistema General de Espacios Libres.
- 7.5.- Respecto al Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- 7.6.- Respecto al Sistema General de Instalaciones y de Infraestructuras.

CAPÍTULO VIII.- PROPUESTA PARA LOS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN Y LAS INSTALACIONES ESPECIALES AISLADAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

- 8.1.- Consideraciones.

CAPÍTULO IX.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

- 9.1.- Propuesta de Delimitación de Suelo Urbano.
 - 9.1.1.- Áreas del Suelo Urbano que se clasifican.
 - 9.1.2.- Delimitación.
- 9.2.- Propuesta de Suelo No Urbanizable.
 - 9.2.1.- Áreas con regulación propia.
- 9.3.- Propuesta de Suelo Urbanizable.
 - 9.3.1.- Categorías de Suelo Urbanizable.
 - 9.3.2.- Suelo Urbanizable Ordenado.
 - 9.3.3.- Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - 9.3.4.- Suelo Urbanizable No Sectorizado.
 - 9.3.5.- Análisis de las previsiones.

CAPÍTULO X.- ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE EL SUELO URBANO.

- 10.1.- Núcleo Histórico.
- 10.2.- Áreas que requieren actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
- 10.3.- Actuaciones Urbanísticas sobre Suelo Urbano No Consolidado.
 - 10.3.1.- Unidades de Ejecución - Proyectos de Urbanización.
 - 10.3.2.- Unidades de Ejecución - Planes Especiales de Reforma Interior.
- 10.4.- Actuaciones Urbanísticas sobre Suelo Consolidado.

- 10.4.1.- Actuaciones Singulares.
- 10.5.- Estrategias de Equipamiento.
- 10.6.- Sistemas de actuación propuestos.
- 10.7.- Programación y prioridades de actuación.

B.5.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA NORMA.

CAPÍTULO XI.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.

- 11.1. Generalidades.
- 11.2.- Zonificación: Asignación de usos pormenorizados.
 - 11.2.1.- Núcleo de Alanís.
- 11.3.- Superficie de las Zonas de Suelo Urbano.
- 11.4.- Actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
 - 11.4.1.- Actuaciones sobre Suelo Urbano No Consolidado.
 - 11.4.1.1.- Unidades de Ejecución - Proyectos de Urbanización.
 - 11.4.1.2.- Unidades de Ejecución - Planes Especiales de Reforma Interior.
 - 11.4.2.- Actuaciones sobre Suelo Consolidado.
 - 11.4.2.1.- Actuaciones Singulares.
 - 11.4.2.2.- Proyectos de Urbanización.
 - 11.4.3.- Cuadro resumen de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
 - 11.4.4.- Dotaciones y cesiones en las Unidades de Ejecución.
 - 11.4.5.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo Susceptible de Apropiación, Objetivo y Medio en las Unidades de Ejecución.

CAPÍTULO XII.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

- 12.1.- Delimitación del Suelo Urbanizable.
- 12.2.- Suelo Urbanizable Ordenado.
 - 12.2.1.- Generalidades.
- 12.3.- Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - 12.3.1.- Zonificación, asignación de usos globales.
 - 12.3.2.- Sectorización.
 - 12.3.3.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo Susceptible de Apropiación, Objetivo y Medio en las Unidades de Ejecución.
- 12.4.- Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- 12.5.- Superficie de los Sectores de Suelo Urbanizable.

CAPÍTULO XIII.- DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

- 13.1.- Áreas en Suelo No Urbanizable.
 - 13.1.1.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
 - 13.1.1.1.- Calificación según el P.O.R.N. Sierra Norte de Sevilla.
 - 13.1.1.2.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.
 - 13.1.1.3.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológico.
 - 13.1.2.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

- 13.1.3.- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural.
- 13.1.4.- Áreas con Regulación Propia.
- 13.2.- Condiciones generales de protección del Suelo No Urbanizable.
- 13.3.- Limitaciones en el Suelo No Urbanizable.
- 13.4.- Concepto de núcleo de población.
- 13.5.- Parcelación urbanística.
- 13.6.- Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.
- 13.7.- Construcciones en Suelo No Urbanizable. Características generales.
- 13.8.- Tramitación de las licencias en Suelo No Urbanizable.
- 13.9.- Determinaciones específicas según el tipo de construcción.
- 13.10.- Instalaciones y construcciones agrícolas.
- 13.11.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- 13.12.- Edificios destinados a vivienda familiar.
- 13.13.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.
- 13.14.- Planeamiento a ejecutar en Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO XIV.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

- 14.1.- Regulación de la protección.
- 14.2.- Bienes de Interés Cultural.
- 14.3.- Clasificación del Patrimonio Edificado.
 - 14.3.1.- Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I Protección Integral.
 - 14.3.2.- Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II Protección Estructural.
 - 14.3.3.- Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado III Protección Ambiental.
- 14.4.- Protección del Patrimonio Edificado.
- 14.5.- Catálogo de Inmuebles.

B.6.- JUSTIFICACIÓN DE PREVISIONES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO XV.- GENERAL.

- 15.1.- Sistema Local.
- 15.2.- Previsiones de Equipamiento Comunitario de Sistema General y Espacios Libres de Sistema General. Mantenimiento de estándares.

B.7.- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, ESPACIOS LIBRES, COMUNICACIONES, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS MISMOS. ESTABLECIMIENTO DEL PLAN DIRECTOR DE SISTEMAS GENERALES.

CAPÍTULO XVI.- GENERAL.

- 16.1.- Sistemas Generales previstos en el P.G.O.U. de Alanís.
- 16.2.- Adscripción de los suelos destinados a Sistemas generales y de la financiación de los gastos y obras necesarios para su ejecución.

- 16.3.- Plan Director de Sistemas Generales.
- 16.4.- Consideración precautoria.
- 16.5.- Cuadros de Sistemas Generales de nueva creación. Núcleo de Alanís.

B.8.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESQUEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.

CAPÍTULO XVII.- RED VIARIA.

- 17.1.- Red viaria.
 - 17.1.1.- En Suelo Urbano.
 - 17.1.2.- En Suelo Urbanizable.
 - 17.1.3.- En Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO XVIII.- INFRAESTRUCTURAS.

- 18.1.- Red de distribución de agua.
- 18.2.- Red de saneamiento.
- 18.3.- Red eléctrica.

B.9.- LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DE URBANISMO.

CAPÍTULO XVIII.- GENERAL.

B.10.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

CAPÍTULO XX.- GENERAL.

- 20.1.- Derechos de tanteo y retracto.
- 20.2.- Patrimonio Municipal del suelo.
- 20.3.- Calificación de suelo para Viviendas de Protección Pública.

B.11.- JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL Y DE LA COHERENCIA, CON LAS AFECCIONES EXISTENTES DE LAS DETERMINACIONES.

CAPÍTULO XXI.- GENERAL.

- 21.1.- Idoneidad ambiental.
- 21.2.- Coherencia respecto a otros planes y a la legislación vigente.

B.12.- RESUMEN DE NECESIDADES Y PREVISIONES DE LA ORDENACIÓN.

B.13.- CUADROS DE RESUMEN DE DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.

B.14.- PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS A ADOPTAR.

CAPÍTULO XXII.- GENERAL.

B.15.- ESTABLECIMIENTO DE LOS INDICADORES A CONSIDERAR PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO XXIII.- GENERAL.

- 23.1.- Revisión.
- 23.2.- Modificación.

B.16.- CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, DECRETO 206/2006 DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2006, ARTÍCULO 45.4.A.

CAPÍTULO XXIV.- CONSIDERACIONES GENERALES.

24.1.- introducción.

CAPÍTULO XXV.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO XXVI.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO XXVII.- ESTUDIO DEL CRECIMIENTO PREVISTO DE SUELO URBANIZABLE HASTA EL AÑO 2015.

ÍNDICE DE CUADROS

- Cuadro 1-1.- Índice de crecimiento.
- Cuadro 1-2.- Resumen del análisis demográfico.
- Cuadro 1-3.- Población y número de viviendas. Horizonte 2015.
- Cuadro 3-1.- Necesidad de Suelo Urbano y Urbanizable. Horizonte año 2015.
- Cuadro 3-2.- Estándares de Dotaciones de Equipamientos y Espacios Libres.
- Cuadro 3-3.- Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Resumen de superficies y déficits.
- Cuadro 3-4.- Nuevo suelo para Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Núcleo de Alanís.
- Cuadro 3-5.- Equipamientos Comunitarios. Caracterización como Sistema General o Sistema Local. Estándares a 1999.
- Cuadro 3-6.- Espacios Libres. Caracterización como Sistema General o Sistema Local. Estándares a 1999.
- Cuadro 3-7.- Déficit de Dotaciones de Sistema General
- Cuadro 3-8.- Nuevo suelo para Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Núcleo de Alanís.
- Cuadro 4-1.- Usos globales del suelo.
- Cuadro 4-2.- Espacios Libres de Sistema General.
- Cuadro 4-3.- Equipamiento Comunitario de Sistema General de nueva creación.
- Cuadro 4-4.- Superficie total clasificada como Suelo Urbano.
- Cuadro 5-1.- Resumen de superficies de las zonas en Suelo Urbano.
- Cuadro 5-2.- Resumen de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano. Unidades de Ejecución - Proyectos de Urbanización.
- Cuadro 5-3.- Coeficientes generales de ponderación de usos (Suelo Urbano).
- Cuadro 5-4.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. Área de Reparto 2.
- Cuadro 5-5.- Coeficientes generales de ponderación de usos. Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Cuadro 5-6.- Cálculo del Aprovechamiento Medio Suelo Urbanizable. Áreas de Reparto 1.
- Cuadro 5-7.- Resumen de superficies y capacidad de viviendas. Suelo Urbanizable.
- Cuadro 6-1.- Previsiones de Equipamiento Dotacional y Espacios Libres.
- Cuadro 6-2.- Previsiones de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Sistema General.
- Cuadro 7-1.- Sistemas Generales de nueva creación. Núcleo de Alanís.
- Cuadro 12-1.- Resumen de necesidades y previsiones de la ordenación.
- Cuadro 13-1.- Resumen de datos básicos de ordenación. Suelo Urbano. Zonas y Sistemas Generales. Suelo Urbano, Zonas y Sistemas Generales.
- Cuadro 13-2.- Resumen de datos básicos de ordenación. Suelo Urbanizable, Sectores y Zonas.

Cuadro 16-1.- Clasificación del suelo.

Cuadro 16-2.- Justificación del cumplimiento de lo establecido en el P.O.T.A.

DOCUMENTO Nº 4.- PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE DE PLANOS

TÉRMINO MUNICIPAL

Plano nº 1-T.- Estructura general y orgánica del territorio.
Esc. 1/20.000. (Hojas 1.1-T a 1.4-T).

Plano nº 2-T.- Calificación según el P.O.R.N. Parque Natural
Sierra Norte de Sevilla. Esc. 1/20.000.

NÚCLEO URBANO DE ALANÍS

Plano nº 1.- Estructura General en el Entorno Urbano.
Esc. 1/2.000.

Plano nº 2.- Estructura General del Núcleo Urbano. Esc. 1/2.000.

Plano nº 3.- Clasificación del Suelo y Planeamiento de
Desarrollo. Esc. 1/2.000.

Plano nº 4.- Calificación Urbanística.
Esc. 1/2.000.

Plano nº 5.- Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.
Esc. 1/2.000.

Plano nº 6.- Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable.
Catálogo. Esc. 1/1.000. (Hojas 6-1 a 6-4).

Plano Nº 7.- Infraestructuras. Abastecimiento. Saneamiento y red
eléctrica. Es. 1/2.000.

DOCUMENTO N° 3
MEMORIA JUSTIFICATIVA

INTRODUCCIÓN.

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística son un instrumento urbanístico cuya definición legal viene recogida en el Artículo 8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Son de carácter prioritario, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del Término Municipal desde el momento de su aprobación definitiva.

Los preceptos establecidos en detalle que deben cumplir estos instrumentos se encuentran en el Capítulo II "Los Instrumentos de Planeamiento", Sección Primera - Planes Generales de Ordenación Urbanística, Artículos 8 a 10 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Equipo Redactor:

REDACTORES:

MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto
Ingeniero de Caminos, Canales y
Puertos

JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto

COLABORADORES:

ANA BELÉN RECA EXPÓSITO
Geógrafa

FERNANDO MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto

JUAN MANUEL ALMEIDA GONZÁLEZ
Técnico de Urbanismo

MANUEL FONSECA FELIPE
Delineante.

ROSA LÓPEZ ALMANSA
Administrativo

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B.1.- DIAGNOSIS SOCIO-URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I.- PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS. DATOS INICIALES.

Se establecen como datos iniciales en la redacción y tramitación del Plan General de Ordenación Urbanística los correspondientes a la fecha de inicio de los trabajos. En este caso, año 1999.

Para realizar las "proyecciones de población" del municipio de Alanís se aplican las tasas de natalidad, de mortalidad y el saldo migratorio previsible para el año 2015, en base a los datos registrados en los últimos años, lo que permite fijar unos parámetros previos de análisis. Debido a la imposibilidad de obtener datos de natalidad, mortalidad y migración, la proyección de población se ha realizado considerando la disminución de la mortalidad y la previsión de viviendas de segunda residencia, entendiéndose estancadas actualmente la natalidad y la migración, lo que permite fijar las siguientes consideraciones:

- Establecer como índice de crecimiento proyectable a los próximos 5 y 9 años, un índice situado en torno al 7,00%.

1.2.- CÁLCULO DE LAS PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

Para realizar dicho cálculo en el municipio de Alanís hemos utilizado un sistema que se basa en el siguiente cálculo matemático:

La fórmula de la que partimos es:

$$Pf = Pi (1+r)^t$$

En donde:

Pf = Población final o proyectada.

Pi = Población inicial o de base.

r = Tasa de crecimiento.

t = Tiempo en años.

A partir de los datos de crecimiento establecidos para los próximos años, el índice de crecimiento anual aplicado a las proyecciones es el siguiente:

CUADRO N° 1.1.- Índice de Crecimiento.

Índice de Crecimiento	7,00 ‰
-----------------------	--------

Con el índice de crecimiento anterior, establecemos las proyecciones que se plantean:

Población 2007

1.890 habitantes.

Población 2015

$$1.890 (1+0,07000)^8 = 1,71818617 \times 1.890 = 3.247 \text{ Hab.}$$

1.3.- CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEMOGRÁFICO.

Los parámetros básicos del análisis demográfico realizado en el apartado anterior ofrecen los siguientes valores fundamentales para el establecimiento de las necesidades de Suelo Urbano y Urbanizable para la totalidad del municipio.

Datos actuales.-

Año 1999

- N° total de habitantes = 2.047.
- N° de familias = 707.
- N° de viviendas = 969.
- N° de viviendas ocupadas permanentemente = Se estima en un 50% del número total de viviendas = 484.
- Demanda potencial de viviendas:

La calculamos en base a considerar un índice de hacinamiento igual a 1, es decir, una vivienda por cada familia y, además, manteniendo el 50% considerado de viviendas vacías u ocupadas temporalmente.

Demanda potencial de viviendas = N° de familias - N° de viviendas de ocupación permanente.

Demanda potencial de viviendas = 707 - 484 = 223 Viv.

- Demanda real de viviendas nuevas:

Se estima considerando que un 15% de la demanda potencial, se cubre con la rehabilitación y obra nueva de las viviendas existentes.

Demanda real de viviendas = 85% de la demanda potencial = 85% S/223 = 190 Viv.

N° total de viviendas necesarias = 969 + 190 = 1.159 Viv.

Proyecciones.-

Horizonte del 2015

Población total al año 2015 = 3.247 habitantes.

Nº de miembros por Fam. al 2015 = 2,70 Pers./Fam. (Instituto de Estadística de Andalucía).

Nº de familias al 2015 = $3.247/2,70 = 1.203$.

Demanda potencial de Viv. al 2015 = 1.203 Fam.

- 484 Viv. = 719 Viv.

Demanda real de Viv. nuevas (85% del anterior) = 611 Viv.

Número total de viviendas = $969 + 611 = 1.580$ Viv.

CUADRO N.º 1. 2.- Resumen del Análisis Demográfico.

Datos	1999	2015
N.º Total de Habitantes	2.047	3.247
N.º de Familias	707	1.203
N.º de Personas / Familia	3,20	2,70
N.º Total de Viviendas Necesarias	1.159	1.580
Demanda Real de Nuevas Viviendas	190	611



1.4.- POBLACIÓN Y NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL. HORIZONTE 2008 Y 2015.

Para dar cumplimiento a las necesidades resultantes del análisis demográfico anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística prevé el siguiente número de viviendas y habitantes:

- Número total de viviendas previstas en el Plan General (según cuadros 13.1 y 13.2 de la presente Memoria Justificativa = 1.636 viviendas.
- Número total de habitantes previstos en el Plan General = 1.636 x 2,70 Hab/Viv = 4.417 habitantes.

CUADRO N° 1.3.- Población y número de viviendas horizonte 2015.

<u>Proyecciones de población (2015)</u>		<u>Previsiones PGOU (2015)</u>	
Población proyectada	Viviendas Necesarias	Población prevista	Viviendas previstas
3.247 habitantes	1.580 Uds	4.417 habitantes	1.636 Uds.

CAPÍTULO II.- ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO.

2.1.- NÚCLEO DE ALANÍS.

2.1.1.- CRECIMIENTO URBANO.

El núcleo urbano de Alanís ha sufrido en el tiempo un crecimiento, que ha sido representado en el Plano de Información n° 9 "Evolución Histórica".

El núcleo urbano de Alanís presenta las características tipológicas y morfológicas propias de una estructura urbana de carácter lineal, en torno a dos centros de nodos básicos.

Los dos nodos centrales son la Plaza del Ayuntamiento y la Plaza de la Salud, también llamada "La Plazoleta", que junto a la actual "Cruz de la calle Triana" (Oeste) y la "Cruz de la calle Corredera" (Este) señalan los dos ejes estructurales en torno a los cuales se configura el núcleo primitivo.

La expansión del núcleo hasta mediados del siglo XX se produce en torno al eje que actualmente conforman las calles Triana, Bancos y Manuel Espínola Orozco, y surge un nuevo eje, desde la Plaza de la Salud, con dirección Noreste, actualmente calle Nueva, hasta la altura de la "Cruz de la calle Nueva".

Posteriormente, la expansión posterior a 1940 se produce al Norte, apoyada en las actuales Avenida de la Libertad y calle Sevilla. Existe también un foco de crecimiento en torno a la Alameda del Parral.

Los últimos desarrollos, de carácter unitario, se producen al Noroeste, en torno al actual Polideportivo Municipal.

La Zona Industrial (La Almazara) se ubicó al Sureste, por la carretera SE-162, así como la estación de servicio. El reciente Polígono Industrial "El Perrero", actualmente en fase de ejecución, consolida estas áreas en torno a la carretera SE-162 como la zona industrial en el futuro del núcleo urbano de Alanís.

El crecimiento urbano futuro se ve condicionado por varios elementos que sirven de barreras al crecimiento del núcleo:

- Al sur del núcleo nos encontramos con el Castillo de Alanís, además de una fuerte barrera orográfica que se califica como Zona Arqueológica.

- Al este, nos encontramos con una barrera natural: La zona inundable por el Arroyo del Pueblo.

- Al suroeste, nos encontramos con una barrera de carácter psicológico: el Cementerio Municipal.

De acuerdo con lo indicado, el futuro crecimiento residencial deberá realizarse principalmente en las siguientes áreas y direcciones:

- Noroeste, siguiendo la actual tendencia de crecimiento residencial de viviendas unifamiliares adosadas en las proximidades del núcleo tradicional y, más alejado de éste, el de viviendas unifamiliares aisladas.

- Noreste, hasta el límite que permiten las barreras orográficas o naturales (zona inundable).

Respecto a los desarrollos industriales, se prevé la consolidación del actual polígono industrial al sureste del núcleo urbano y su ampliación hacia el Sur, así como la consolidación en Suelo Urbano de la industria Molino de Aceite (La Almazara).

2.1.2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

En la Memoria Informativa se ha estudiado el medio urbano y toda la problemática urbanística. Las consecuencias que se extraen inmediatamente de su análisis son las siguientes:

- La problemática urbanística general del municipio de Alanís viene dada, principalmente, por los déficits que presenta el planeamiento vigente, puesto que carece de una zonificación clara del Suelo Urbano, así como de ordenanzas de edificación y de usos en los distintos tipos de suelo.

- Existe la necesidad de establecer una nueva línea de delimitación de Suelo Urbano, integrando dentro de ella el total de las áreas edificadas, pues según la vigente Ley del Suelo, cumplen las condiciones necesarias, teniendo en cuenta las condiciones urbanísticas actuales y las perspectivas existentes.

- El municipio carece de un inventario pormenorizado de inmuebles y espacios a proteger. El planeamiento vigente no establece las medidas que posibiliten su conservación y rehabilitación.

- Es necesaria la revisión y actualización de todas las ordenanzas relativas a materiales y condiciones estéticas de la edificación, especialmente de la protegida, así como de las condiciones volumétricas y de altura.

- El planeamiento vigente no está adecuado a la actual Ley del Suelo.

- Las áreas con figura de planeamiento de desarrollo previsto en las Normas Subsidiarias vigentes no se han desarrollado por problemas de gestión.

- El Suelo Urbano delimitado no ha sido ocupado en su totalidad por la edificación debido, fundamentalmente, a la carestía del suelo urbanizado.

- Es necesaria la apertura de nuevas áreas industriales que cubran los déficits que tiene el municipio de Alanís de suelo con uso industrial, como se aprecia en el punto 7.3 de esta Memoria Justificativa.

- El núcleo presenta déficits de Equipamientos Comunitarios y de Espacios Libres y zonas verdes y de suelo público para construcción de viviendas sociales.

- El núcleo necesita suelo residencial, tanto privado, como de titularidad pública, que posibilite, el abaratamiento del suelo para construcción de viviendas con el aumento de la oferta actualmente disponible.

- Los edificios de valor histórico, arquitectónico o tradicional que existen en el núcleo no cuentan con suficiente protección urbanística en la actualidad, con el riesgo que ello supone para la conservación del patrimonio del municipio.

- Específicamente, y en relación con la edificación, es de reseñar que, únicamente en casos concretos, se han superado las alturas máximas permitidas, habiéndose mantenido en líneas generales las características tipológicas de la edificación tradicional del casco antiguo.

2.1.3.- USOS DEL SUELO.

En atención a la recopilación e inventario de los distintos usos y situaciones que, en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa, se ha constatado, se puede establecer el diagnóstico siguiente:

No existe una mezcla excesiva de usos incompatibles en el núcleo urbano, no creándose conflictos de importancia a este nivel.

En base a los datos de la Memoria Informativa, relativa a usos de suelo y a la caracterización de zonas homogéneas, que figura en el plano nº 14 de Información, podemos establecer las siguientes Áreas:

ÁREA 1.- RESIDENCIAL.

Incluye la mayor parte del núcleo urbano principal, coincide su localización con las Zonas Homogéneas I a IV. Su uso es casi exclusivamente residencial y terciario, existiendo algunos almacenes y pequeñas industrias. Comprende la casi totalidad del patrimonio edificado, y del equipamiento comunitario y comercial.

ÁREA 2.- INDUSTRIAL.

Coincide con la Zona Homogénea V, cuyo uso es industrial. Existen algunas viviendas, presentándose, pues, incompatibilidad de usos.

ÁREA 3.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Coincide con la Zona Homogénea VI. Su uso es exclusivamente como Equipamiento.

ÁREA 4.- ESPACIOS LIBRES.

Coincide con la Zona Homogénea VII. Su uso es únicamente como espacios libres y áreas ajardinadas.

ÁREA 5.- AGRÍCOLA Y EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN.

Coincide con la Zona Homogénea VIII. Existen numerosas viviendas y solares.

2.1.4.- LOS EQUIPAMIENTOS Y LOS ESPACIOS LIBRES.

Los Equipamientos Comunitarios actuales del municipio de Alanís son, en general, insuficientes para cubrir las necesidades de su población. Los déficits que presentan son más importantes en algunos aspectos, como se refleja en el cuadro posterior nº 3.3.- "Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Resumen de Superficies y Déficit".

La situación es la siguiente:

Docente.-

Las necesidades de suelo para este equipamiento no se encuentran cubiertas.

Las previsiones de Equipamiento Docente del municipio, no han de tender únicamente a cubrir los déficits de suelo que existen, sino que deben responder a la adecuación de las instalaciones docentes a la nueva legislación educativa, al ampliarse la edad de escolarización obligatoria hasta los 16 años.

Deportivo.-

Las necesidades municipales se encuentran cubiertas con las instalaciones existentes: el Polideportivo Municipal y la Piscina Municipal.

Sanitario.-

Las necesidades en este ámbito no están cubiertas con el Consultorio Médico. El servicio sanitario se debe de aumentar, ya que el problema se acentúa por la lejanía de la capital provincial, que exige una cierta autonomía.

Cultural.-

Las necesidades se encuentran cubiertas en parte, y por ello, la oferta cultural de Alanís debe ser ampliada.

Asistencial.-

Las necesidades se encuentran cubiertas en parte con el Hogar del Pensionista, por lo que podría completarse con la construcción de una nueva Guardería Infantil y otros centros asistenciales.

Espacios Libres.-

Existe elevado déficit de estos espacios, tanto de Áreas de Juego y Jardines, como de Espacios Libres de Sistema General.

2.1.5.- ZONAS DEGRADADAS.

No existen en el núcleo de Alanís problemas graves de zonas degradadas, aunque éstas existen en cierta medida. Estas zonas degradadas se concentran en puntos concretos.

Apenas se presentan problemas de degradación, al no existir zonas de crecimiento marginal y tratarse de un núcleo, en general, bien cuidado, en lo que se refiere a infraestructuras, limpieza, pavimentos, etc.

Los escasos vacíos urbanos sin consolidar y bordes urbanos sin ordenación deberán ser estudiados de forma que puedan consolidarse mediante el establecimiento de una Unidad de Ejecución a desarrollar por una figura de planeamiento de desarrollo adecuado.

2.1.6.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

El núcleo urbano de Alanís no cuenta con graves carencias, en cuanto a sus infraestructuras básicas en el Suelo Urbano consolidado, habiéndose realizado en los últimos años una importante labor de ampliación y adecuación de sus redes de abastecimiento, alumbrado público y pavimentación.

Las nuevas ampliaciones de Suelo Urbano propuestas, así como el Suelo Urbano sin edificar, obligan a la realización de los correspondientes Proyectos de Urbanización, que establezcan el diseño definitivo de sus redes y sus características técnicas.

En el Suelo Urbanizable que se cree se deberán redactar los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización correspondientes para realizar las obras de dotación de infraestructura.

Las actuaciones más importantes dentro del campo de las infraestructuras, que resultan necesarias, son las siguientes:

Red Viaria:

- Apertura de los nuevos viarios que se proponen y pavimentación de cierto número de ellos, principalmente de la periferia del núcleo urbano, con pavimentos terrizos y en mal estado de conservación.
- Fijación de alineaciones de los nuevos viarios.

- Previsión de viarios que conecten las diversas áreas periféricas y éstas, a su vez, con el núcleo urbano consolidado, con objeto de evitar zonas aisladas.

Redes de Saneamiento y Abastecimiento:

- Ampliación de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua que impliquen una mayor capacidad de éstas, permitiendo la urbanización de diversas zonas de la periferia urbana.

Redes Eléctricas:

- Construcción de las redes de alta y centros de transformación necesarios para los nuevos suelos a urbanizar, especialmente para las nuevas áreas industriales que se proyectan, de acuerdo con las necesidades que éstas demanden.

CAPÍTULO III.- ANÁLISIS DEL MEDIO RURAL.

3.1.- USOS DEL SUELO.

En base a lo expresado en la Memoria Informativa, se puede realizar el siguiente diagnóstico sobre el medio rural de Alanís.

El uso del territorio es fundamentalmente agrícola y forestal.

1.- Los usos urbanizados existentes relacionados con el medio rural son los siguientes:

- Instalaciones agro industriales y pecuarias, de las cuales existen algunas dispersas por el territorio relacionadas con las labores de almacenamiento y transformación de productos agrícolas.
- Viviendas agrícolas.
- Edificios agrícolas y pecuarios relacionados directamente con la actividad de la finca en que se asientan.

2.- Las actividades existentes no relacionadas directamente con el medio rural son las siguientes:

a) Sistema general de Instalaciones e Infraestructuras.

- Infraestructuras. Existe un importante número de éstas, de entre ellas destacan las siguientes: redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad y teléfonos; centros de transformación, puntos de vertido de aguas residuales, pozos para abastecimiento de agua, canales de riego, estación depuradora de aguas residuales etc.

b) Viviendas: Existen algunas viviendas de primera o segunda residencia diseminadas, no relacionadas con la agricultura.

c) Actividad Industrial: Existe alguna, pero muy escasa implantación industrial dispersa en el término municipal.

d) Actividades Terciarias en el medio rural: Se trata de algunos establecimientos dedicados, fundamentalmente, a la actividad de Bares o Ventas.

3.- Urbanísticamente, en el planeamiento vigente no existe protección especial para zonas del término de especiales características que hayan sido calificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

3.2.- INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

El conjunto de infraestructuras territoriales ubicadas en el término municipal de Alanís, presenta la siguiente diagnosis:

*** Abastecimiento de agua:**

El abastecimiento actual de agua potable al núcleo de Alanís se realiza desde dos captaciones, que son las siguientes:

- * Pozo de Nave de las Frambuesas.
- * Sondeo de la Rivera.

El único depósito para el abastecimiento al núcleo de Alanís se sitúa al noreste. Su capacidad es de 500 m³, y se alimenta de las aguas provenientes del Pozo y Sondeo citados. Desde él se abastece a la mayor parte de las viviendas. La tubería de abastecimiento proveniente de dichas captaciones es de 200 mm.

El tipo de tratamiento que recibe el agua es la cloración, que se realiza de forma automática según el consumo.

La gestión del servicio es llevada a cabo directamente por el propio Ayuntamiento de Alanís.

*** Saneamiento:**

La red se concentra en el "Arroyo del Pueblo" hacia un colector que discurre paralelo al mismo hasta el cruce con la carretera CC-421, a partir del cual discurre paralelo a dicha carretera hasta la depuradora de aguas residuales, que vierte al "Arroyo Manzanares" o "Coladeros".

*** Vertedero de residuos sólidos:**

No existe problemática al respecto. La recogida de basura se realiza diariamente mediante un camión que la traslada a la planta de transferencia de Constantina.

Los basureros de la Rivera del Benalija y de la carretera de Cazalla han sido eliminados en los últimos años.

*** Electricidad:**

Respecto a la red de alta tensión, el servicio lo da la Compañía Sevillana de Electricidad, siendo de buena calidad.

En el núcleo urbano entran líneas de Alta Tensión procedentes de San Nicolás del Puerto y Guadalcanal. Estas líneas abastecen a varios transformadores, y de éstos se distribuyen hasta las cajas de derivación. El trazado de toda la red es aéreo.

*** Infraestructura viaria.**

La red viaria del término municipal de Alanís se encuentra en buen estado.

B.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

CAPITULO IV.- ÚNICO.

4.1.- CONSIDERACIONES.

Este Plan General de Ordenación Urbanística encuentra su marco legitimador en el Capítulo II "Instrumentos de planeamiento". Sección Primera "Planes Generales de Ordenación Urbanística". Artículos 8 a 10 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su artículo 31 que los municipios son competentes para formular su propio planeamiento.

Nos encontramos con un municipio que posee un Proyecto de Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla el 21 de diciembre de 1992.

Es un municipio con zonas interiores a la línea de Suelo Urbano, no desarrolladas, y con necesidad de gestionar estos suelos, así como con necesidad de nuevo suelo urbanizado residencial debidamente regulado. Por tanto, habiendo aparecido circunstancias de carácter urbanístico, demográfico y económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación, la Consejería de Obras Públicas y Transportes acordó, a solicitud de la Corporación Municipal de Alanís, la revisión del planeamiento, para adecuarlo a las características actuales del municipio, procediendo a la redacción de un Plan General de Ordenación Urbanística.

B.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO V.- OBJETIVOS.

5.1.- GENERALIDADES.

Considerando que el horizonte temporal del planeamiento que se redacta es legalmente indefinido y siempre superior a los ocho años establecidos para los Planes Generales de Ordenación Urbanística y que se prevé que, cualquier incidente en el municipio que supusiera una modificación importante en las pautas e indicadores actuales originaría la sustitución del presente Plan General de Ordenación Urbanística por otro planeamiento, los objetivos se pueden cifrar en los siguientes:

5.2.- EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

De acuerdo con la 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en su Título "Régimen urbanístico del suelo", Capítulo I "La Clasificación del suelo", Artículo 44, 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: Urbano, No Urbanizable y Urbanizable, distinguiendo en cada una de estas clases de suelo las correspondientes categorías.

5.3.- EN SUELO URBANO.

1) Clasificación de Suelo Urbano, de aquel que reúna las características necesarias, de acuerdo con el artículo 45.1. de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en el núcleo urbano de Alanís.

2) Subclasificación en "Suelo Urbano Consolidado" y en "Suelo Urbano No Consolidado", de acuerdo con el artículo 45.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3) Zonificar, asignando los usos pormenorizados en la villa.

4) Mantenimiento de las actuales tipologías y alturas de edificación, mediante la adecuación de la ordenanza correspondiente.

5) Equipamiento de las áreas residenciales actuales cubriendo los déficits en los casos que existan.

6) Establecimiento de la Normativa que posibilite una eficaz protección y conservación del patrimonio inmobiliario, definiéndose una relación de edificios y espacios a proteger, que se configura como Catálogo de Inmuebles de Valor Histórico-Arquitectónico.

6) Establecer dimensiones máximas y mínimas de parcela, así como grado de ocupación, módulos y modelos de composición arquitectónica, así como sugerencias de uso de materiales en aras de su idoneidad, de acuerdo con las tipologías edificatorias detectadas, estableciendo la reglamentación pormenorizada, por zonas, de las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones.

7) Definir en el Suelo Urbano las nuevas alineaciones y posibilitar la dotación de infraestructura (pavimentación, alumbrado, redes de agua y saneamiento), en particular en el Suelo Urbano no consolidado y en el de nueva creación.

8) Creación de Suelo Urbano de acuerdo con la legislación urbanística vigente, que complete los déficits de suelo residencial estimados.

9) Absorber déficits de Equipamiento de Suelo Urbano, especialmente las necesidades de Parque, Jardines y Áreas de Juegos, parcialmente con las cesiones de suelo que se establezcan en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable.

10) Definición de diversas Unidades de Ejecución en este suelo.

5.4.- EN SUELO URBANIZABLE.

1) Definición de diversos sectores, asignándoles usos globales, así como características de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua y demandas previsibles de energía eléctrica, para su desarrollo a través de Planes Parciales.

2) Características de los sistemas generales que van a ser incluidos en esta clase de suelo y las exigencias de reserva de suelo para equipamiento de Interés Público y Social, especialmente, para viario y jardines y plazas.

3) Normas Urbanísticas que regulen, de acuerdo con la calificación asignada, el régimen de usos y de edificación.

4) Subclasificación en Suelo Urbanizable Ordenado, Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado, de acuerdo con el artículo 47 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. En concreto, en el municipio de Alanís se clasificará Suelo Urbanizable Sectorizado y un área de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

5.5.- EN SUELO NO URBANIZABLE.

1) Calificación del suelo, definiendo sus distintos usos.

2) Establecimiento de las medidas de protección sobre Espacios Objeto de Especial Protección, de acuerdo con el artículo 46.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3) Fijación de normas que impidan la formación de núcleos de población, de acuerdo con la legislación vigente.

4) Subclasificación de este suelo, de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en:

- 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.
- Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

En el caso concreto de Alanís, se subclasificarán únicamente áreas como "Suelo No Urbanizable de Especial Protección y Suelo No Urbanizable de Carácter Rural", de acuerdo con el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5) Definición y descripción pormenorizada de los distintos elementos existentes en este tipo de suelo que integran alguno de los sistemas:

- Sistema General de Comunicaciones.
- Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras.
- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

- Sistema General de Espacios Libres.

6) De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente no se establecen en este Plan General reservas concretas de terrenos de posible adquisición para constitución del Patrimonio Municipal del Suelo, pudiendo establecerse posteriormente en la forma prevista en la legislación urbanística vigente.

7) Establecimiento de las Unidades Mínimas de Cultivo, según la Resolución de 4 de Noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, en 3,50 Has. en seco, y 0,25 Has. en regadío.

CAPÍTULO VI.- LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

La consecuencia de los objetivos anteriormente propuestos debe ir ligada a la adopción de determinados criterios, que posibiliten una ordenación eficaz y racional del término municipal, siendo de particular interés lo referente a Usos del Suelo y a Equipamientos.

6.1.- LOS USOS DEL SUELO.

1. En el Suelo Urbano, dada la escasa mezcla de usos existentes en el núcleo urbano de Alanís, parece aconsejable mantener dicha situación, mediante la correspondiente zonificación.

2. Mantener los usos claramente definidos en los núcleos urbanos, distinguiendo varias Áreas Residenciales y un Área Industrial, que permitan la compatibilidad de usos.

3. La tipología dominante en Áreas Residenciales es la vivienda unifamiliar en línea o en hilera en dos plantas. Esta tipología se debe mantener por entender que es la que corresponde al patrimonio social, cultural e histórico y a los gustos y deseos de la población. No existen razones distintas de las puramente especulativas para forzar a la población a un cambio en sus costumbres habituales y para destruir el legado histórico recibido y que tenemos obligación de transmitir.

En las áreas residenciales periféricas, en Suelo Urbanizable que se proyectan, predomina la vivienda unifamiliar aislada en dos plantas.

4. En el Suelo No Urbanizable se mantendrán los usos actuales potenciándose los usos primordiales, agrícola, ganadero y forestal.

Se evitará el uso residencial o industrial en este suelo, mediante el establecimiento de los mecanismos legales necesarios.

6.2.- LA CLASIFICACIÓN DE SUELO.

En el núcleo urbano de Alanís se debe modificar la línea límite de Suelo Urbano vigente, incluyendo en ella los Suelos Urbanos definidos de acuerdo con el artículo 45 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el Suelo urbano del núcleo, se incluyen, como ya lo estaban anteriormente, algunos vacíos urbanos, sin ocupar, y para cada uno de ellos se define la figura de planeamiento de desarrollo más adecuada a las características de estos vacíos, que constituyen el Suelo urbano No Consolidado por la urbanización.

Como Suelo Urbanizable Sectorizado, se prevé la clasificación del suelo que aparece definido en los Planos de Ordenación, habiéndose definido los diferentes sectores para su desarrollo a través de los distintos Planes Parciales, que se señalan en el Plano de Ordenación correspondiente.

Se delimita una única área como Suelo Urbanizable No Sectorizado en el municipio.

El resto del suelo del término municipal se clasifica como No Urbanizable, estableciéndose Áreas de Especial Protección y Áreas de Carácter Natural.

6.3.- NECESIDAD DE SUELO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.

6.3.1.- SUELO RESIDENCIAL

Para el cálculo de las necesidades de Suelo Residencial en el núcleo urbano de Alanís nos basaremos en los siguientes conceptos:

- Número de viviendas previstas.
- Tipología de la edificación.
- Superficie de Suelo Urbano consolidado.

De acuerdo con el apartado A.4. Capítulo XII, punto 12.3 de la Memoria Informativa, en función de la tipología y de la superficie actual urbana, tomamos, como densidad para calcular la necesidad de Suelo Residencial, el valor de 35,67 Viv./Ha., cifra que coincide con la del Suelo Residencial, es decir, con la del total de Zonas Homogéneas, deduciendo las Zonas Industriales, las Agrícolas y en Proceso de Consolidación, y el Sistema General de Comunicaciones. El detalle del cálculo de dicha densidad estimada es el siguiente:

- Total superficie de Suelo con Uso Urbano: 445.890 m²

A deducir:

- Zonas Industriales	72.160 m ²
- Zonas Agrícolas y en proceso de Consolidación	71.460 m ²
- Sistema General de Comunicaciones	35.350 m ²
	<hr/>
	178.978 m ²

Total Residencial: 266.920 m²

En la superficie calculada se incluye el suelo ocupado por el Equipamiento Comunitario, los Espacios Libres y los Sistemas Generales de Instalaciones e Infraestructuras.

- Número total de viviendas en el Suelo Residencial =
969 - (0 + 17) = 952 viviendas.

- Densidad previsible en el Suelo Residencial =
952 Viv./26,692 Has. = 35,67 Viv./Ha.

El número de viviendas necesario de acuerdo con el apartado B.1, Capítulo I, punto 1.3. de esta Memoria Justificativa, será:

- Viviendas previstas en el 2015 = 1.636 Viv.

Aplicando a este número la densidad edificatoria reflejada anteriormente, obtenemos las siguientes necesidades aproximadas de Suelo Urbano y Urbanizable para uso Residencial.

Necesidad de Suelo en el 2015 =
= 1.636/35,67 = 45,86 Has.

A las necesidades globales de suelo para uso Residencial calculadas, se debe añadir únicamente los déficits de equipamiento calculados actualmente, es decir, para 1999, para la totalidad de Suelo Urbano. Dicho cálculo, realizado en el punto siguiente, arroja un déficit de 5,18 Has.

6.3.2.- SUELO INDUSTRIAL.

En relación con el suelo necesario para uso Industrial, no se puede realizar un cálculo exacto para evaluar las necesidades de suelo en el horizonte final del presente Plan General de Ordenación Urbanística (2008), ya que la implantación de actividades industriales en la villa, dependen, en gran parte, de los condicionantes políticos y económicos que se produzcan en el municipio, la región y el país.

El cálculo fiable se puede realizar como detallamos a continuación:

La población activa representaba en 1991 el 42,31% del total; si consideramos que dicho porcentaje se mantendrá, podemos extrapolar para el 2008 y obtener el número de personas activas:

$$\text{Total activos en el 2008} = 42,31\% \text{ S}/2.446 = 1.035 \text{ personas.}$$

Al Sector Industrial pertenecía en 1991, el 26,89% del total de activos. Consideramos que este porcentaje se mantendrá en el año 2008. Así, tendremos el siguiente número de activos industriales con necesidad de suelo en el año 2008:

$$26,89\% \text{ S}/1.035 = 278 \text{ personas.}$$

Si tomamos como estándar aplicable a la industria derivada de la agricultura, 200 m² de parcela por obrero, tendremos, aplicando un coeficiente de 2 para calcular la superficie bruta (incluidas calles, espacios libres y equipamientos del área industrial):

Superficie necesaria para industria:

$$\frac{2 \times 200 \times 278}{10.000} = 11,12 \text{ Has.}$$

6.3.3.- CONCLUSIONES.

Tendremos, finalmente, que la necesidad de Suelo Urbano y Urbanizable será la siguiente:

**CUADRO N.º 3. 1.- Necesidad de Suelo
Urbano y Urbanizable. Horizonte año 2015.**

Suelo	Superficie
Residencial con parte proporcional de otros usos	45,86 Has.
Déficit actual para Equipamientos y Espacios Libres	5,18 Has.
Suelo Industrial necesario	11,12 Has.
Total Suelo Urbano y Urbanizable	62,16 Has.

En el núcleo de Alanís se clasificará en este Documento como Suelo Urbano y Urbanizable una cantidad de suelo algo superior a la estrictamente necesaria.

6.4.- DÉFICIT DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y DE ESPACIOS LIBRES. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.

6.4.1.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES. ANÁLISIS GENERAL

El cálculo de los déficits de Equipamiento en el núcleo urbano lo realizamos, primeramente, en base a los módulos mínimos definidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los déficits o superávits figuran como metros cuadrados de suelo para el año 2015, realizándose una actualización del documento (año 2007) en función de las previsiones del P.G.O.U., de acuerdo con el cuadro 1.3 "Población y número de viviendas. Horizonte 2008 y 2015", y resultan de comparar los metros cuadrados de Equipamiento existente actualmente con los metros cuadrados necesarios, en relación con el número de viviendas previstas para cada año, aplicando el número mínimo del Reglamento para dotaciones en Planes Parciales.

Se calculan los déficits teniendo en cuenta el número de viviendas y habitantes previstos para el año 2015, y que figuran calculados en el apartado B.1, Capítulo I de la Memoria Justificativa y en los cuadros 12.1 y 12.2 igualmente de esta Memoria Justificativa.

a) Módulos mínimos de Sistemas Generales de Espacios Libres según el Art. 19 del Reglamento de la Ley del Suelo y el Art. 10 de la L.O.U.A.:

Los módulos a aplicar, tanto en Equipamiento Comunitario, como en Espacios Libres se refieren a metro cuadrado de suelo por vivienda, por lo que, de acuerdo con el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, tendremos que, para el cálculo de los Espacios Libres destinados a Sistema General de Espacios Libres, en proporción no inferior a 5 m²/Hab. Resulta, pues, una previsión de suelos destinados a Sistema General de Espacios Libres de:

4.417 habitantes x 5 m²/Hab. = 22.085 m².

Si pasamos esos datos a m²/vivienda, el resultado es:

22.085 m²/1.636 viviendas = 13,50 m²/Vivienda.

b) Necesidades Globales de Dotaciones de Equipamientos y Espacios Libres:

Independientemente de lo anterior, para el cálculo de necesidades totales de Equipamientos y de Espacios Libres, aplicaremos los módulos mínimos para conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas del Apéndice 1 del Reglamento de Planeamiento.

Los estándares propuestos para cubrir las necesidades globales son los siguientes:

CUADRO N.º 3. 2.- Estándares de Dotaciones de Equipamientos y Espacios Libres.

Equipamientos	m2 Suelo / Vivienda
Docente (10 + 1)	11
Deportivo	8
Social (6 + 1)	7
TOTAL	34
Espacios Libres	m2 Suelo / Vivienda
Áreas de Juego	6
Jardines	15
TOTAL	21

Con independencia de los estándares mencionados anteriormente, deberá verificarse que la superficie destinada a Espacios Libres sea como mínimo el 10% de la superficie total ordenada por el Plan General de Ordenación Urbanística

c) Necesidades y déficits de Equipamientos y Espacios Libres para los años 2007 y 2015.

Las necesidades de dotaciones se establecen para el número de viviendas en todo el término municipal calculadas según la población total que, asimismo, se prevé.

**CUADRO N.º 3. 3.- Equipamiento Comunitario
y Espacios Libres. Resumen de Superficies y Déficits (I).**

TIPO Y NOMBRE	Equip. existente		Estánd. aplicab. m ² /viv c	Necesid. a 2015 m ² f=c*1.636	Déficit a 2015 m ² g=b-f
	Superf. suelo m ² a	Superf. comput. m ² b			
DOCENTE					
C.P. José González	2.220				
C. de Educación Infantil	160				
TOTAL	2.380	2.380	11	17.996	-15.616
DEPORTIVO					
Polideportivo Municipal	12.860				
Piscina Municipal	1.380				
TOTAL	14.240	14.240	8	13.088	1.152
SANITARIO					
Consultorio Médico	540				
TOTAL	540				
CULTURAL					
Biblioteca	120				
Casa de la Cultura	220				
TOTAL	340				
ASISTENCIAL					
Hogar del Pensionista	480				
TOTAL	480				
INSTITUCIONAL					
Ayuntamiento y otros	220				
TOTAL	220				
SERVICIOS TÉCNICOS					
Matadero	220				
Mercado	340				
Guardia Civil	1.140				
Cementerio	4.160				
TOTAL	5.860				
TOTAL SOCIAL	7.440	7.440	7	11.452	-4.012
TOTAL EQUIPAMIENTOS	24.060	24.060	26	42.536	-19.628

**CUADRO N.º 3. 3.- Equipamiento Comunitario
y Espacios Libres. Resumen de Superficies y Déficits (II).**

TIPO Y NOMBRE	Espacios Libres existentes				
	Superf. suelo m ² a	Superf. comput. m ² b	Estánd. aplicab. m ² /viv c	Necesid. a 2015 m ² f=c*1.636	Déficit a 2015 m ² g=b-f
S. LOCAL Y GENERAL DE E. LIBRES Menores Áreas de Juego	0				
Plaza Manzanares	740				
Plaza de la Constitución	480				
Plaza de la Salud	680				
Plaza del Rosario	280				
Plaza San Diego	320	2.500	6	9.816	-7.316
Jardines y Espacios Libres de Sistema Local					
Carretera Guadalcanal	2.420				
Espacios Libres de Sistema General					
Alameda del Parral	8.080				
Parque del Ayuntamiento	2.280	12.780	15	24.540	-11.760
TOTAL ESPACIOS LIBRES		15.280		34.356	-19.076

En el cuadro anterior, en aras del rigor, aclaramos lo siguiente:

- En el cómputo de Espacios Libres, sólo hemos incluido los Sistemas Generales, las Áreas de Juego y Recreo para niños y los Jardines, pues cumplen las dimensiones mínimas exigidas en la ley del Suelo y, dentro de ellos, los que cuentan con un mínimo de dotaciones.

d) Previsión de Equipamiento Comunitario y Espacios libres:

Para cubrir los déficits de equipamientos previstos en el horizonte del 2015, se han considerado una serie de áreas en Suelo Urbano y Urbanizable, que figuran en los Planos de Ordenación nº 4.- "Calificación Urbanística" y nº 5 "Equipamiento Comunitario y Espacios Libres", y que se desglosarán en el cuadro nº 6-1, "Previsiones de Equipamiento Dotacional y Espacios Libres".

Los módulos de reserva para equipamientos en Suelo Urbanizable, serán los mínimos definidos en los Art. nº 10 (Suelo Residencial), nº 11 (Suelo Industrial) y nº 12 (Suelo Terciario) del Anexo del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley del Suelo y en los artículos correspondientes de la LOUA.

Estas dotaciones se verán incrementadas con la superficie necesaria que cubra los déficits de Equipamiento y de Espacios Libres de todo el término municipal y que no puedan ubicarse en el Suelo Urbano.

De los equipamientos que figuran en dicho cuadro, unos tienen ubicación definida y obligatoria y así aparecen en el plano citado. El resto, sin ubicación definida, figuran en el plano situados en la zona correspondiente, siendo su ubicación tan sólo orientativa (caso de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable o los Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano). Dicha ubicación orientativa puede ser vinculante o no vinculante, especificándose su carácter en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

En el siguiente cuadro nº 3-4, "Nuevo Suelo para Equipamiento Dotacional y Espacios Libres. Núcleo de Alanís", se comparan detalladamente los déficits de equipamiento y las previsiones que se establecen.

CUADRO Nº 3. 4.- Nuevo Suelo para Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Núcleo de Alanís

Dotaciones Necesarias (2015)		Dotaciones Previstas (m2)
Grupo	Déficit (m2)	
Centros Docentes, Parque Deportivo y Servicios de Interés Público y Social	-19.628	19.546
Sistema Local y General de Espacios Libres	-19.076	97.613

6.4.2.- SISTEMAS GENERALES DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES. MANTENIMIENTO DE ESTÁNDARES.

a) Caracterización de las dotaciones existentes. Estándares a superar.

**CUADRO Nº 3.5.- Equipamientos comunitarios.
Caracterización como Sistema General o Sistema Local. Estándares a 1999**

TIPO Y NOMBRE	Equip. existente			
	Superficie	Caracterización	Justificación de la caracterización	Sistema General
DOCENTE				
C.P. José González	2.220	Sistema General	Da servicio a todo el municipio	SÍ
C. De Educación Infantil	160	Sistema General	Da servicio a todo el municipio	SÍ
TOTAL COMPUTABLE	2.380			
DEPORTIVO				
Polideportivo Municipal	12.860	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	NO
Piscina Municipal	1.380	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	NO
TOTAL COMPUTABLE	14.240			
SANITARIO				
Centro de Salud	1.023	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	NO
TOTAL COMPUTABLE	1.023			
CULTURAL				
Biblioteca	120	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	NO
Casa de la Cultura	220	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	NO
TOTAL	340			
ASISTENCIAL				
Hogar del Pensionista	480	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	NO
TOTAL COMPUTABLE	480			
INSTITUCIONAL				
Ayuntamiento y otros	220	Sistema General	Da servicio a todo el municipio	SÍ
TOTAL COMPUTABLE	220			
SERVICIOS TÉCNICOS				
Mataadero	240	Sistema General	Da servicio a todo el municipio	SÍ
Mercado	320	Sistema General	Da servicio a todo el municipio	SÍ
Guardia Civil	1.140	Sistema General	Da servicio a todo el municipio	SÍ
Cementerio	4.160	Sistema General	Da servicio a todo el municipio	NO
TOTAL COMPUTABLE	5.860			
TOTAL S.G. COMPUTABLES	4.300			
Nº HABITANTES (1999)	2.047			
ESTÁNDAR A SUPERAR (m2/hab.)	2,10			

**CUADRO Nº 3.6.- Espacios Libres.
Caracterización como Sistema General o Sistema Local. Estándares a 1999**

TIPO Y NOMBRE	Equip. existente			Computa Como Sistema General
	Superficie	Caracterización	Justificación de la caracterización	
S. LOCAL DE E. LIBRES Menores Áreas de Juego				
Plaza de Manzanares	740	Sistema Local	Da servicio sólo a su entorno inmediato	NO
Plaza de la Constitución	480	Sistema Local	Da servicio sólo a su entorno inmediato	NO
Plaza de la Salud	680	Sistema Local	Da servicio sólo a su entorno inmediato	NO
Plaza del Rosario	280	Sistema Local	Da servicio sólo a su entorno inmediato	NO
Plaza de San Diego	320	Sistema Local	Da servicio sólo a su entorno inmediato	NO
Jardines y Espacios Libres de Sistema Local				
Carretera de Guadalcanal	2.420	Sistema Local	Da servicio sólo a su entorno inmediato	NO
Espacios Libres de Sistema General				
Alameda del Parral	8.080	Sistema General	Da servicio a todo el municipio	Sí
Plaza del Ayuntamiento	2.280	Sistema General	Da servicio a todo el municipio	Sí
TOTAL COMPUTABLE	10.360			
TOTAL S.G. COMPUTABLES	10.360			
Nº HABITANTES (1999)	2.047			
ESTÁNDAR A SUPERAR (m2/hab.)	5,06			

b) Déficit de Sistema General (2015):

CUADRO 3.7.- Déficit de Dotaciones de Sistema General

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE SISTEMA GENERAL	
N.º HABITANTES (2015)	4.417
ESTÁNDAR A SUPERAR (m2/hab.)	2,10
SUPERFICIE MÍNIMA NECESARIA A 2015 (m2)	9.276
SUPERFICIE EXISTENTE A 1999 (m2)	4.300
DÉFICIT	-4.976

ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL	
N.º HABITANTES (2015)	4.417
ESTÁNDAR A SUPERAR (m2/hab.)	5,06
SUPERFICIE MÍNIMA NECESARIA A 2015 SEGÚN ESTANDAR (m2)	22.350
SUPERFICIE EXISTENTE A 1999 (m2)	10.360
DÉFICIT	-11.990

c) Nuevos Sistemas Generales.

En el siguiente cuadro nº 3-8, "Nuevo Suelo para Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Núcleo de Alnís", se comparan detalladamente los déficits de equipamiento y las previsiones que se establecen.

CUADRO Nº 3. 8.- Nuevo Suelo para Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Núcleo de Alnís.

Dotaciones Necesarias (2015)		Dotaciones Previstas (m2)
Grupo	Déficit (m2)	
SISTEMA GENERAL		
Sistema General de Equipamiento Comunitario	4.976	7.168
Sistema General de Espacios Libres	11.990	73.373

6.5.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES INCLUIDAS EN LOS ANEXOS DE LA LEY 7/1994 DE 18 DE MAYO, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

La aprobación de la Ley 7/1994 ha supuesto para Andalucía la adopción de una normativa completa en relación con el control ambiental de aquellas actuaciones que previsiblemente pueden tener unas repercusiones negativas sobre el medioambiente.

Aquellas actividades industriales incluidas en los Anexos de la mencionada Ley se desarrollarán con arreglo a lo que reglamentariamente se establezca en los reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), Informe Ambiental (Decreto 153/1996) y Calificación Ambiental (Decreto 297/1995).

Dichos instrumentos no constituyen una creación "Ex Novo" sino que recogen y adoptan la tradición implantada desde 1961 por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, hasta ahora y por espacio de más de 30 años, ha venido rigiendo en esta materia.

Así lo reconoce la disposición tercera de la Ley 7/1994 al declarar supletorio el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, hasta que se aprueben las normas de procedimiento necesarias para la aplicación de la misma.

Aprobado y en vigor el Reglamento de Calificación Ambiental, se cumple el supuesto previsto en dicha disposición y deja por consiguiente, de ser de aplicación a Andalucía el Reglamento de 1961, al carecer de vigencia legal en la actualidad.

B.4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.

Atendiendo a los criterios anteriormente expuestos, y, en función de la hipótesis de crecimiento elegida, se realiza una ordenación de los terrenos comprendidos en el término municipal.

Se programa el suelo residencial necesario para cubrir las necesidades de vivienda a largo plazo, así como el suelo industrial que se ha considerado oportuno, en función de las expectativas de crecimiento del municipio.

CAPÍTULO VII.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. SU JUSTIFICACIÓN.

7.1.- GENERALIDADES.

La estructura general queda reflejada a nivel municipal en los Planos nº 1 y 2 de Ordenación, en los que se han definido, de acuerdo con lo establecido en el Art. 25 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 10 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, tanto la clasificación del suelo, los usos globales existentes o cuya implantación se prevé como los Sistemas Generales, que comprenden:

- Sistema General de Comunicaciones.
- Sistema General de Instalaciones y de Infraestructuras.
- Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
- Sistema General de Espacios Libres.

Tanto el Sistema General de Equipamientos Comunitarios como el de Espacios Libres se representan en el Plano nº 5 de Ordenación al tener un ámbito y localización más urbana. Igualmente en el Plano nº 2 de Ordenación se representan el Sistema General de Comunicaciones y el de Instalaciones e Infraestructuras.

7.2.- RESPECTO A LOS USOS GLOBALES DEL SUELO.

Se mantienen los usos existentes a nivel agrícola, salvo los que por razones de crecimiento se reconvierten para usos residenciales o industriales, localizándose éstos en las inmediaciones del núcleo urbano principal.

La distribución de los usos globales, en la totalidad del territorio es la siguiente:

CUADRO N° 4.1.- Usos globales del suelo.

LOCALIZACIÓN	USO GLOBAL
Suelo Urbano: Núcleo de Alanís Núcleo de Alanís	Resid. con Equip.Comunit. y Esp. Libres Industrial
Suelo Urbanizable Sectorizado: Núcleo de Alanís - Sectores SR-2, SR-3, SR-4, SR-5 y SR-7 - Sector SR-6 - Sectores SI-8 y SI-9	Resid. Unif. Aislada Resid. En Línea Industrial
Suelo Urbanizable No Sectorizado: - Área N° 1	Residencial
Suelo No Urbanizable: - Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica <ul style="list-style-type: none"> • Calificación según el P.O.R.N. Parque Natural Sierra Norte de Sevilla: <ul style="list-style-type: none"> - Zonas de Reserva. Zonas A. - Zonas de Regulación Especial. Zonas B: <ul style="list-style-type: none"> Zonas Forestales de Elevado Interés Ecológico. Zonas B-1. Zonas Forestales de Singular Valor Paisajístico y Ambiental. Zonas B-2. - Zonas de Regulación Común. Zonas C. • Vías Pecuarias • Arqueológica - Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística <ul style="list-style-type: none"> • Complejo Serrano de Interés Ambiental. Sierra Morena Central • Complejo Ribereño de Interés Ambiental. Ribera de Huéznar • Por Riesgo de Inundación. Zona Inundable. - Suelo No Urbanizable de Carácter Natural <ul style="list-style-type: none"> • Agrícola y Forestal 	

7.3.- RESPECTO A LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

En los Planos nº 2 y 4 se refleja el Sistema General de Comunicaciones, cuya red, a nivel municipal, se considera completa.

A nivel urbano, se considera necesaria la definición de nuevos viarios, con objeto de resolver parcialmente los problemas de tráfico existentes y de conexión entre las distintas áreas del núcleo urbano. Las propuestas principales de viarios se resumen a continuación:

- Ampliaciones concretas del Sistema General de Comunicaciones, con el fin de mejorar la actual red viaria básica interior del núcleo urbano. Se ubican en las unidades de ejecución que se proyectan en los vacíos urbanos sin consolidar y entornos urbanos sin ordenación.
- Viario al este, que conectará la Carretera SE-162 a San Nicolás del Puerto con la Carretera Comarcal CC-421. Este viario se ejecutará mediante las Actuaciones Singulares AS-1 y AS-4, en Suelo Urbano, y la Actuación Singular AS-7 en Suelo No Urbanizable.
- Viario al suroeste del núcleo urbano, que se proyecta como circunvalación del mismo, a ejecutar a través de las unidades de ejecución UE-PERI-1 y UE-PU-5 de Suelo Urbano; las Actuaciones Singulares AS-3 en Suelo Urbano y AS-6 en Suelo No Urbanizable; y el Sector Industrial SI-8 de Suelo Urbanizable.
- Viario al norte del núcleo urbano, a ejecutar a través de los Sectores Residenciales SR-3, SR-5 y SR-7 y el Sector Industrial SI-9 del Suelo Urbanizable.

A.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO INCLUIDAS EN SUELO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

AS-1.- Viario al este del núcleo urbano: conexión con carretera SE-162.

Se trata de una actuación en Suelo Urbano. Esta Actuación Singular tiene por objeto la construcción de la conexión del viario al este del núcleo, que se proyecta como circunvalación del mismo, con la Carretera SE-162.

AS-2.- Traseras de la calle Manuel Espinosa Onorio.
Ampliación y mejora del actual callejón, estableciendo un límite claro de Suelo Urbano y Conectando la Alameda del Parral con el nuevo viario que se proyecta al este del núcleo urbano como circunvalación del mismo.

AS-3.- Viario al suroeste núcleo urbano. Tramo en Suelo Urbano.

La actuación se describe en el apartado 13.14 "Planeamiento a ejecutar en Suelo No Urbanizable". El Objetivo es la construcción del tramo de Suelo No Urbanizable del viario al suroeste del núcleo urbano que se proyecta como circunvalación al mismo.

AS-4.- Viario al este del núcleo urbano. Tramo en Suelo Urbano. Esta Actuación Singular tiene por objeto la construcción de la conexión del viario al este del núcleo, que se proyecta como circunvalación del mismo, con la Carretera A-477.

AS-5.- Anulada.

AS-6.- Viario al sur del núcleo urbano. Tramo en Suelo No Urbanizable. Es una actuación idéntica a la anterior AS-3. Además de estas dos a Actuaciones Singulares, este viario al suroeste del núcleo urbano se desarrollará a través de las unidades de ejecución UE-PERI-1 y UE-PU-5, así como del Sector Industrial SI-8 en el tramo más al sur, a través del cual se conectará con el Polígono Industrial "El Perrero".

AS-7.- Viario al este del núcleo urbano. Tramo en Suelo No Urbanizable.

La actuación se describe en el apartado 13.14.- "Planeamiento a ejecutar en Suelo No Urbanizable". El objetivo es la construcción del tramo en Suelo No Urbanizable del viario al este del núcleo urbano que se proyecta como circunvalación del mismo.

La adscripción de los suelos destinados a Sistema General de Comunicaciones y de las obras de Ejecución de dicho Sistema General, así como la división en fases de los elementos que lo integran se encuentran descritas de forma pormenorizada en el cuadro nº 7.1. de la presente memoria.

B.- VIARIOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

- Viario incluido en SR-2: 1.130 m²
- Viario incluido en SR-3: 3.250 m²
- Viario incluido en SR-4: 1.400 m²
- Viario incluido en SR-5: 4.487 m²
- Viario incluido en SR-6: 1.280 m²
- Viario incluido en SR-7: 3.375 m²
- Viario incluido en SI-9: 3.850 m²

C.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES EXISTENTE. RED URBANA:

Red viaria urbana principal interior al núcleo urbano, según se detalla en el Plano nº 4 de Ordenación "Calificación urbanística".

D.- VÍAS PECUARIAS EXISTENTES:

Se mantiene el trazado de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal, que se consideran integrantes del Sistema General de Comunicaciones. El detalle de las Vías Pecuarias propuestas y desafectadas se encuentra en el plano 1-T de Ordenación.

E.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES EXISTENTE. RED TERRITORIAL:

Carreteras Intercomarcales:

- Carretera A-447 de Fuenteobejuna a Alanís.
- Carretera A-432 de Cantillana a Alanís.
- Carretera A-433 de Alanís al límite de la Comunidad por Guadalcanal.

Carreteras Locales:

- Carretera SE-155 de Las Navas de la Concepción a la Carretera SE-167.
- Carretera SE-162 de Alanís a San Nicolás del Puerto.
- Carretera SE-168 de C-432 a San Nicolás del Puerto.

Pistas Forestales

- Pista Forestal asfaltada.

Red ferroviaria:

Además del Sistema General Viario, en el Plano nº 1-T se refleja el Sistema General Ferroviario, que se detalla a continuación.

- Vía férrea Sevilla-Mérida.

7.4.- RESPECTO AL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Se prevén reservas de terrenos para Parques y Jardines con el objeto de cubrir las necesidades del municipio, que actualmente mantiene una situación deficitaria.

Las áreas con ubicación definida se consideran de localización obligada.

Independientemente, figuran pormenorizadamente en el apartado B.6 los espacios libres de nueva creación, que se proyectan para cubrir las necesidades del núcleo urbano y los correspondientes a las dotaciones de los Sectores de Suelo Urbanizable.

Los suelos previstos para cubrir los déficits de espacios libres aparecen definidos en el Plano de Ordenación nº 4 "Calificación urbanística". Se establecen de acuerdo con los siguientes criterios y detalles:

1.- Sistema General:

Se reserva como Sistema General de Espacios Libres las siguientes áreas:

CUADRO 4.2.- Espacios Libres de Sistema General.

DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN	ESTADO	SUPERFICIE (M2)
Alameda del Parral	Suelo Urbano	Bueno	8.080
Plaza del Ayuntamiento	Suelo Urbano	Bueno	2.280
S.G.E.L.-1, Parque Oeste	Suelo No Urbanizable	Pendiente	51.253
S.G.E.L.-2, Parque Este	Suelo No Urbanizable	Pendiente	22.124
Total			83.737

En el cuadro nº 3.7. de la presente memoria se establece un déficit de Sistema General de Espacios Libres de 3.226 m², el cual se ve ampliamente cubierto con los 73.377 m² destinados a dicho uso por el presente Plan General de Ordenación Urbanística, cuyo detalle se establece en el cuadro 4.2 anterior.

2.- Sistema Local:

El resto de los espacios libres que se establecen existentes o previstos no conforman el Sistema General, integrando, por tanto, el Sistema Local de Espacios Libres del núcleo urbano de Alanís.

7.5.- RESPECTO AL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

En base a los déficits de equipamientos detectados en el apartado B.3. Capítulo VI.- 6.4, y según figura en el Plano de Ordenación nº 5 "Equipamiento Comunitario y Espacios Libres", se han definido las áreas destinadas a Equipamientos Comunitarios.

Independientemente, figuran pormenorizadamente en el apartado B.6. los equipamientos de nueva creación, necesarios para cubrir los déficits del núcleo urbano y los correspondientes a dotaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

Los suelos previstos se establecen de acuerdo con los siguientes criterios y detalle:

1.- Sistema General de nueva creación:

Se reservan como integrantes del Sistema General de Equipamiento los existentes especificados en el cuadro 3.5.- de la presente memoria.

Se establecen como nuevos elementos del Sistema General de Equipamiento Comunitario los establecidos en el cuadro 4.3.- siguiente.

CUADRO 4.3.- Equipamiento Comunitario de Sistema General de Nueva Creación

DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (M2)
S.G.E.C.-1	Equipamiento Comunitario Docente (Ampliación)	7.168
TOTAL		7.168

Su descripción es Sistema General de Equipamiento Comunitario. Equipamiento Comunitario Docente.

En el cuadro 3.7 de la presente memoria se establece el déficit de Sistema General de Equipamiento Comunitario de 4.976 m², el cual se ve cubierto con los 7.168 m² destinada a dicho uso por el presente Plan General de Ordenación Urbanística, cuyo detalle se establece en el cuadro 4.3 anterior.

2.- Sistema Local:

Los equipamientos correspondientes a dotaciones de los Sectores de Suelo Urbanizable y de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano se consideran como Sistema Local.

7.6.- RESPECTO AL SISTEMA GENERAL DE INSTALACIONES Y DE INFRAESTRUCTURAS.

Se consideran integrantes del Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras en el término municipal de Alanís, los siguientes elementos:

- Depósitos de abastecimiento de agua.
- Depuradora de abastecimiento de agua.
- Redes generales de abastecimiento de agua.
- Pozos de captación de agua potable y estaciones de bombeo.
- Redes generales de saneamiento.
- Redes generales de electricidad de media tensión, telefónicas y similares.
- Centros de transformación de energía eléctrica.
- Central de la Compañía Telefónica.
- Antenas para telefonía móvil.

**CAPÍTULO VIII.- PROPUESTA PARA LOS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN
Y LAS INSTALACIONES ESPECIALES AISLADAS DEL
TÉRMINO MUNICIPAL.**

8.1.- CONSIDERACIONES.

Como se ha detallado en el punto B.1, Capítulo IV de esta Memoria, existen en el término municipal diversos asentamientos de población con características muy diversas. En función de dichas características y de las posibilidades estimadas de desarrollo, se presenta la propuesta que se detalla en el cuadro siguiente.

Para cada asentamiento se presenta su clasificación y uso global actual y, asimismo, se realiza propuesta de clasificación, uso global y categoría, esto último para los que se clasifiquen como Suelo No Urbanizable.

A.- ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN:

I.- Núcleos de Población Urbanos y Urbanizables que se proponen:

Los asentamientos de población que se consideran núcleos de población en el presente Plan General de Ordenación Urbanística los dividiremos en las siguientes categorías:

a) Núcleos Urbanos y Urbanizables en la actualidad:

Corresponde a aquellos asentamientos de población consolidados, tales como núcleos urbanos, urbanizaciones residenciales, poblados o aldeas, que forman Núcleo de Población y están clasificados como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

En el término de Alanís existen los siguientes Núcleos Urbanos y Urbanizables.

* Núcleo de Alanís

b) Urbanizaciones Residenciales en Suelo No Urbanizable en la actualidad:

Se trata de asentamientos de población, fundamentalmente urbanizaciones residenciales consolidadas y con parcelas de superficie inferior a 1.000 m². Otra característica es la existencia de infraestructuras básicas con carácter público como son: red viaria, red de electricidad de baja tensión y red de abastecimiento de agua común y ausencia, en general, de red de saneamiento común y de alumbrado público. Para estos asentamientos se propone su consolidación como urbanizaciones residenciales y su regulación específica, mejorando la calidad de las infraestructuras, de los equipamientos comunitarios y de los

servicios terciarios, mediante un Plan Parcial y el consiguiente Proyecto de Urbanización que mejore e implante todas las infraestructuras básicas.

Se clasificarán como Suelo Urbanizable. El Plan Parcial citado definirá pormenorizadamente el parcelario, los usos, las características de las edificaciones, los equipamientos comunitarios, los espacios libres y las infraestructuras.

En el término municipal no existe ningún asentamiento de estas características.

c) Urbanizaciones No Residenciales en Suelo No Urbanizable en la actualidad:

Se trata de asentamientos de población no residenciales consolidados o no consolidados y con parcelas de muy diversa características según el tipo de urbanización: Para estos asentamientos se propone:

a).- En el caso de las urbanizaciones consolidadas totalmente, su clasificación como Suelo Urbano con la condición de solares.

b).- En el caso de las no ejecutadas totalmente, su consolidación como urbanizaciones no residenciales y su regulación específica, mejorando o implantando las infraestructuras y los equipamientos comunitarios, mediante un Plan Parcial y el consiguiente Proyecto de Urbanización que mejore e implante todas las infraestructuras básicas.

Se clasificarán como Suelo Urbanizable. El Plan Parcial citado definirá pormenorizadamente el parcelario, los usos, las características de las edificaciones, los equipamientos comunitarios, los espacios libres y las infraestructuras.

En el término municipal no existen urbanizaciones no residenciales.

d) Agrupación de Población en Suelo No Urbanizable en la actualidad:

Se trata de asentamientos de población, fundamentalmente núcleos rurales o parcelaciones residenciales cuyo parcelario tipo oscila entre 100 y 500 m², en los primeros, y 1.000 y 5.000 m², en las segundas. Otra característica es la existencia de algunas infraestructuras básicas con carácter público como son: red viaria terriza y red de electricidad en baja, y ausencia, en general, de alumbrado, red de abastecimiento y red de saneamiento. Para estos asentamientos se propone su consolidación como urbanizaciones residenciales y su regulación específica, mejorando la calidad de las infraestructuras y equipamientos comunitarios, mediante un Plan Parcial y el consiguiente Proyecto de Urbanización.

Se clasificará como Suelo Urbanizable la parte oeste de Las Viñas, y como Suelo Urbano el resto de los asentamientos.

Los Planes Especiales de Reforma Interior citados determinarán pormenorizadamente el parcelario, los usos, las infraestructuras y las características de las edificaciones.

En el término municipal no existen los siguientes asentamientos de estas características.

II.- Del Hábitat Rural Diseminado:

a) Asentamiento Diseminado en la actualidad:

Se trata de asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, procede resolver. Son fundamentalmente parcelarios agrícolas, con vivienda incorporada y su parcelario suele ser superior a 5.000 m².

Otra característica es la existencia, como en el caso anterior, de algunas infraestructuras básicas, con carácter público, como son: red viaria terriza y red de electricidad en baja, ambas muy dispersas, y ausencia total de alumbrado, abastecimiento de agua y saneamiento.

Para estos asentamientos se propone su reconducción y configuración como parcelaciones rústicas agrícolas, mejorando la calidad de las infraestructuras básicas que se permiten, es decir: caminos terrizos y red eléctrica de fuerza. Se prohíben el abastecimiento de agua, el saneamiento y el alumbrado público. El agua y el saneamiento deberán ser autónomos.

Se redactará un Plan Especial de Mejora del medio Rural y un Proyecto de Urbanización, que posibilite la implantación o mejora de las dos infraestructuras citadas.

El Plan Especial citado establecerá pormenorizadamente el parcelario, los usos y las características de las edificaciones.

Se clasificará como un Suelo No Urbanizable Del Hábitat Rural Diseminado.

En el término municipal no existe ningún asentamiento de estas características.

B.- ÁREAS CON REGULACIÓN PROPIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

I.- Instalaciones Especiales Aisladas:

Se trata de instalaciones especiales aisladas ubicadas en Suelo No Urbanizable y de propiedad pública o privada, tales como equipamientos públicos (hospitales, centros de enseñanza), grandes industrias, equipamientos terciarios privados (centros comerciales, etc.) y otros similares, que no son asentamientos de población, de los cuales se reconoce y consolida su existencia y usos, siempre que sus condiciones actuales de uso y edificación cumplan con las establecidas en las Normas Urbanísticas de este Plan General de Ordenación Urbanística para el Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO IX.- CLASIFICACIÓN DE SUELO.

Se clasifica el suelo en tres categorías: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 44 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía para el Plan General de Ordenación Urbanística, proponiéndose para cada tipo de suelo un uso concreto, pormenorizado para Suelo Urbano, y global, para el Suelo Urbanizable. Igualmente, se proponen las figuras de planeamiento que lo desarrollen y las medidas de protección que se requieran. El detalle de la Clasificación de suelo se presenta en el Plano de Ordenación nº 3 "Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo".

9.1.- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.

9.1.1.- ÁREAS DE SUELO URBANO QUE SE CLASIFICAN.

En el término municipal se clasifican como Suelo Urbano las siguientes áreas:

- Suelo que se delimita del núcleo urbano principal de Alanís.

9.1.2.- DELIMITACIÓN.

Se clasifican como Suelo Urbano un total de 56,26 Has correspondientes al núcleo urbano de Alanís.

De acuerdo con el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, integran el Suelo Urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística 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 las 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.

Asimismo, y en segundo lugar, para la inclusión en la categoría de Suelo Urbano nos hemos basado en los clasificados en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente así como en las zonas exteriores a la delimitación, que han ido consolidándose desde la aprobación de éstas.

La delimitación de Suelo Urbano del núcleo de Alanís se modifica en relación con la definida en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente y en el Planeamiento de Desarrollo en los últimos años aprobado definitivamente y ejecutado o en ejecución únicamente en los siguientes puntos fundamentales, independientemente de pequeños ajustes en más o en menos, realizados en función del grado de consolidación de la edificación:

- Al Norte, se incluyen en Suelo Urbano unos terrenos junto al Polideportivo Municipal, con objeto de construir viviendas de Protección Pública.
- Al Oeste y al Este, la línea de Suelo Urbano no se modifica, salvo ligeros ajustes de escasa entidad.
- Al Sur, se amplía el Polígono Industrial Municipal existente, y se incorpora como Suelo Industrial Extensivo la totalidad de los terrenos del molino de aceite almazara, incluida la balsa de alpechín.

El resto de la línea de delimitación de Suelo Urbano en el núcleo principal se mantiene según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente, actualmente.

El total de la superficie clasificada como Suelo Urbano en el municipio es, pues, el siguiente:

**CUADRO N.º 4.-
Superficie Total Clasificada como Suelo Urbano.**

Núcleo Urbano Principal	56,26 has.
Total Suelo Urbano	56,26 has.

9.2.- PROPUESTA DE SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo del término municipal que se clasifica como No Urbanizable es el que se presentará en la siguiente fase de planeamiento en el Plano nº 1-T de Ordenación "Estructura General y Orgánica del Territorio", no permitiéndose en él nada más que los usos a que actualmente se destina o las edificaciones previstas en el Artículo 45 del Reglamento de Gestión.

De acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, este suelo puede subclasificarse en:

- * 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.
- * Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

En el caso concreto de Alanís, se subclasificarán áreas dependiendo de las características concretas que cada una de ellas presenta y que requieran una protección específica. Estas áreas son las siguientes:

- * Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
- * Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.

Con objeto de evitar un uso de este suelo, distinto del que su propio carácter le infiere, y, sobre todo, protegerlo de la posible acción urbanizadora, en forma de parcelaciones agrícolas que, en realidad, encubren urbanizaciones de segunda residencia, degradando el soporte territorial del municipio, deben respetarse los tamaños de las unidades mínimas de cultivo que establece la Resolución de 4 de noviembre de 1996 (de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza).

Asimismo, se define en el apartado B.5, Capítulo XIII. 13.4 el concepto de Núcleo de Población, estableciéndose, mediante las protecciones adecuadas y las medidas reguladoras que se dan al efecto, las garantías precisas para que no se produzcan asentamientos no previstos por este Plan General de Ordenación Urbanística.

9.2.1.- ÁREAS CON REGULACION PROPIA.

Se regulan como Áreas con uso Asignado en Suelo No Urbanizable las que se detallan a continuación; dichas áreas a las que se les asigna el uso correspondiente, no podrán modificarlo y dedicar el suelo a otro fin. En caso contrario, será necesaria la redacción de una Modificación Unitaria del Plan General de Ordenación Urbanística, y de su Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la provincia de Sevilla.

Las áreas que se regulan específicamente son las siguientes:

I.- ÁREAS CON USO ASIGNADO:

No se ha delimitado ningún área en el término municipal.

II.- INSTALACIONES ESPECIALES AISLADAS:

No se ha destacado ningún área en el término municipal de Alanís como Instalación Especial Aislada en Suelo No Urbanizable.

III.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

- Parque al oeste del núcleo urbano: Con una superficie estimada en 22.124 m², en Suelo No Urbanizable. Además de la adecuación del área al nuevo uso, se trata de evitar la construcción de cualquier clase de edificación a la salida del arroyo del núcleo urbano de Alanís.

- Parque al este del núcleo urbano: Con una superficie estimada de 51.253 m², en Suelo No Urbanizable. Se trata de un cerro que se pretende conservar y proteger de la edificación, por la presión urbanística en la que se va a encontrar, rodeado de Suelo Urbano prácticamente, y al este por el viario en Suelo No Urbanizable que se proyecta.

IV.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

- Cementerio municipal, al oeste del núcleo urbano de Alanís.
- Ermita de San Juan, al sur del núcleo urbano de Alanís.
- Castillo de San Juan, al sur del núcleo urbano de Alanís.

9.3.- PROPUESTA DE SUELO URBANIZABLE.

9.3.1.- CATEGORÍAS DE SUELO URBANIZABLE.

De acuerdo con lo establecido en la L.O.U.A. se delimitan tres categorías de suelo en función de las prioridades y posibilidades de desarrollo y ejecución en el tiempo:

- Suelo Urbanizable Ordenado.
- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Para favorecer la gestión en cada sector se delimitarán varias Unidades de Ejecución que podrán ejecutarse por fases, aunque será necesaria la redacción previa del Plan Parcial con la ordenación global definitiva, en la que se justifique la distribución equitativa de cargas y beneficios entre las distintas Unidades de Ejecución, de acuerdo con el Título IV "La ejecución de los instrumentos de planeamiento", Capítulo II "La actuación por unidades de ejecución", Sección Primera "Disposiciones generales", Artículos 105 y 106 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los que se establecen los requisitos para la delimitación de Unidades de Ejecución. Esto ha sido necesario, por ejemplo, en el Sector - Plan Parcial SR-3.

9.3.2.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

No se ha incluido ningún área como Suelo Urbanizable Ordenado en el municipio de Alanís.

9.3.3.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

A. NÚCLEO PRINCIPAL

A.1.) Áreas:

Se propone la creación de las siguientes áreas de Suelo Urbanizable Sectorizado en el núcleo principal de Alanís:

- Área Residencial Unifamiliar Aislada (15 Viv/Ha) al noroeste del núcleo urbano, conformada por los sectores SR-3 y SR-4.
- Área Residencial Unifamiliar Intensiva (25 Viv/Ha) al noreste y al norte del núcleo urbano conformada por los Sectores SR-2, SR-5 y SR-7.
- Área Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria al noreste del núcleo urbano, conformada por el Sector SR-6.
- Área Industrial al sureste y noreste del núcleo urbano, conformada por los Sectores SI-8 y SI-9, con objeto de cubrir las necesidades de suelo con este uso en los próximos años.

Se ha procurado delimitar estas áreas de acuerdo con la estructura actual de la propiedad.

Se prevé un total de 21,7189 Has. de Suelo Urbanizable Delimitado para su Desarrollo Inmediato, que se divide en 5 sectores residenciales de viviendas unifamiliares aisladas y 1 sector residencial de viviendas unifamiliares en línea, según figura en el Plano de Ordenación nº 1 "Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo".

A.2.) Sectores previstos:

Cada sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial.

SECTOR RESIDENCIAL SR-2.- Suelo de uso residencial de baja densidad (25 Viv/Ha), con una superficie de 28.161 m². Se ubica junto al anterior, junto a la carretera A-433 y la prolongación de la calle Sevilla, por la que se accede. Actualmente se encuentra sin construir.

SECTOR RESIDENCIAL SR-3.- Suelo de uso residencial de baja densidad (15 Viv/Ha), con una superficie de 29.455 m². Se ubica al noroeste del núcleo urbano, junto al Polideportivo Municipal. Actualmente se encuentra sin construir.

SECTOR RESIDENCIAL SR-4.- Suelo de uso residencial de baja densidad (15 Viv/Ha), con una superficie de 27.590 m². Se ubica al noroeste del núcleo urbano, y se accede por el actualmente denominado "Callejón de la Gasolinera". Actualmente se encuentra sin construir.

SECTOR RESIDENCIAL SR-5.- Suelo de uso residencial de baja densidad (25 Viv/Ha), con una superficie de 28.227 m². Se ubica al noreste del núcleo urbano, y se accede al mismo por la Carretera de Fuenteovejuna. Actualmente se encuentra sin construir.

SECTOR RESIDENCIAL SR-6.- Suelo de uso residencial de media densidad (40 Viv/Ha), con una superficie de 26.093 m². Se ubica al noreste del núcleo urbano, y se accede al mismo por la Carretera de Fuenteovejuna. Actualmente se encuentra sin construir.

SECTOR RESIDENCIAL SR-7.- Suelo de uso residencial de baja densidad (25 Viv/Ha), con una superficie de 23.104 m². Se ubica al norte del núcleo urbano de Alanís. Actualmente se encuentra sin construir.

SECTOR INDUSTRIAL SI-8.- Suelo de uso Industrial, situado al sureste del núcleo urbano, junto al Polígono Industrial "El Perrero". Su superficie estimada es de 28.978 m².

SECTOR INDUSTRIAL SI-9.- Suelo de uso Industrial, situado al noreste del núcleo urbano. Su superficie estimada es de 25.581 m².

9.3.4.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Se propone la creación de la siguiente área de Suelo Urbanizable No Sectorizado:

- Área N° 1 con Uso Global Recomendado Residencial:
 - Superficie: 61.980 m²
 - Densidad máxima: 15 Viv/Has.
 - Usos incompatibles: Industrial, categorías 1^a a 6^a.

9.3.5.- ANÁLISIS DE LAS PREVISIONES.

Con todo el Suelo Urbanizable previsto, emplazado en diferentes zonas que reúnen las características apropiadas para el uso que se les asigna, se cumplen sobradamente las necesidades que, a largo plazo, pueda requerir el municipio, en cada uno de los aspectos señalados y, en particular, el industrial, cubriéndose así las posibles perspectivas de desarrollo.

El Suelo Urbano tiene una superficie de 562.600 m². El Suelo Urbanizable Sectorizado proyectado tiene una superficie de 217.189 m². La superficie de Suelo Urbanizable proyectado representa en relación con el Suelo Urbano, la siguiente proporción: $217.189/562.600 = 0,3860$ inferior a 0,40.

Teniendo en consideración todas estas circunstancias, el Suelo Urbanizable susceptible de ser desarrollado con usos urbanísticos en los primeros ocho años de vigencia del Plan General queda por debajo del 40% del Suelo Urbano clasificado, límite establecido por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

10.1.- NÚCLEO HISTÓRICO.

Desde este Plan General de Ordenación Urbanística se prevé la protección y rehabilitación mediante los mecanismos siguientes, teniendo en cuenta que está en redacción el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Alanís:

- Confección del Catálogo Detallado de Inmuebles de Interés como documento integrante de este Plan General de Ordenación Urbanística.
- La aplicación de la diversa legislación existente sobre rehabilitación del patrimonio inmobiliario.

10.2.- ÁREAS QUE REQUIEREN ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

Comprende las distintas áreas que requieren operaciones de estudio pormenorizado, y su ordenación paralela o posterior a la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Las actuaciones, la dividiremos en:

Actuaciones sobre Suelo Urbano No Consolidado:

- Unidades de Ejecución - Proyectos de Urbanización.
- Unidades de Ejecución - Planes Especiales de Reforma Interior.

Actuaciones Sobre Suelo Urbano Consolidado:

- Actuaciones Singulares.

10.3.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOBRE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

10.3.1.- UNIDADES DE EJECUCIÓN - PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

En el Suelo Urbano de Alanís se definen siete Unidades de Ejecución que corresponden a otros tantos vacíos urbanos interiores a manzanas o a bordes urbanos, que se pretenden urbanizar y utilizar, lo cual ayudaría a la revitalización del núcleo.

Estas Unidades de Ejecución sólo necesitarán para su desarrollo definitivo la redacción de un Proyecto de Urbanización que detalle y programe las obras necesarias para llevar a la práctica la ordenación establecida en este Plan General de Ordenación Urbanística. Cualquier cambio en las Determinaciones establecidas en el planeamiento requerirá la redacción de una Modificación que lo justifique.

Las Unidades de Ejecución a desarrollar mediante Proyecto de Urbanización son las siguientes:

UE-PU-1	(Residencial, 40 Viv/Ha.)
UE-PU-2	(Residencial, 40 Viv/Ha.)
UE-PU-3	(Residencial, 40 Viv/Ha.)
UE-PU-4	(Residencial, 40 Viv/Ha.)
UE-PU-5	(Residencial, 40 Viv/Ha.)
UE-PU-6	(Residencial, 40 Viv/Ha.)
UE-PU-7	(Industrial)
UE-PU-8	(Residencial, 40 Viv/Ha.)

10.3.2.- UNIDADES DE EJECUCIÓN - PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.

En el interior del núcleo de Alanís, se define una única Unidad de Ejecución Residencial a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior, la UE-PERI-1.

Se establece una densidad de 40 viviendas/hectárea. La ordenación que se refleja en los Planos de Ordenación es sólo orientativa. La ordenación definitiva se establecerá en el Plan Especial que se redacte.

10.4.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOBRE SUELO CONSOLIDADO.

10.4.1.- ACTUACIONES SINGULARES.

Se definen en el Suelo Urbano del núcleo de Alanís cuatro Actuaciones Singulares, las AS-1, AS-2, AS-3 y AS-4 (la AS-5 ha sido finalmente anulada), que corresponden a la apertura de nuevos viarios no incluidos en ninguna figura de planeamiento de desarrollo y a ejecutar mediante el Sistema de Expropiación.

Estas actuaciones se complementan con dos Actuaciones Singulares en Suelo No Urbanizable, las AS-6 y AS-7, cada una de ellas desarrollará los tramos en Suelo No Urbanizable del viario este y del viario suroeste del núcleo que se proyectan.

10.5.- ESTRATEGIAS DE EQUIPAMIENTO.

Se prevé la dotación de Equipamientos Comunitarios, mediante cinco estrategias diferentes:

- La primera corresponde a las dotaciones que se establecen en las Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano, a desarrollar mediante Proyectos de Urbanización y Planes Especiales de Reforma Interior. En el caso de Alanís, al tratarse de unidades de ejecución presumiblemente no rentables y de escasa entidad, no se establecen dotaciones.
- La segunda trata de los terrenos que se definen como Dotacionales en los nuevos Suelos Urbanizables, que se proyectan.
- La tercera corresponde a la actuación en suelo público, en base a Proyectos de Edificación, tanto de Rehabilitación como de obra nueva, y de Urbanización.
- La cuarta consiste en la posible adquisición de Suelo No Urbanizable y su posterior reclasificación mediante la técnica establecida por la Ley del Suelo de Calificación de Suelo de Reserva de Patrimonio Municipal de Suelo.

10.6.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN PROPUESTOS.

Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano se gestionarán mediante el sistema de actuación de Compensación, excepto las Unidades de Ejecución UE-PU-4, UE-PU-5, UE-PU-7 y UE-PERI-1 que se gestionarán

mediante el sistema de Cooperación. Las Actuaciones Aisladas lo serán mediante el Sistema de Expropiación.

Los Proyectos de Urbanización se realizarán mediante Cooperación y las subsiguientes contribuciones especiales.

10.7.- PROGRAMACIÓN Y PRIORIDADES DE ACTUACIÓN.

El diseño de los distintos desarrollos previstos se configura con Unidades integradas sin dependencia funcional o de prioridad con otras actuaciones, permitiendo la ejecución de todas las Unidades y Sectores de forma autónoma e independiente.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su Título II "Régimen Urbanístico del Suelo", Capítulo II "El Régimen de las Distintas Clases de Suelo" - Sección III "El Régimen del Suelo Urbanizable y Urbano" (artículos 53 a 56), sí se hace, en cambio, precisa la fijación de una programación y unas prioridades en las actuaciones, con el objetivo de posibilitar el desarrollo de los deberes y derechos básicos de los propietarios dentro del proceso urbanizador y edificatorio.

La regulación concreta de la programación se detalla en las Normas Urbanísticas de este Plan General de Ordenación Urbanística.

B.5.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA NORMA.

En este epígrafe se definen, a través de la zonificación, el uso pormenorizado en Suelo Urbano y el uso global en Suelo Urbanizable, con expresión, en ambos casos, del nivel de intensidad, delimitando, en su caso, las Unidades de Ejecución, las Actuaciones Aisladas y los Proyectos de Urbanización en Suelo Urbano, y en Suelo Urbanizable los distintos sectores que habrán de ser desarrollados por sus correspondientes Planes Parciales.

De acuerdo con las necesidades previstas desde este Plan General de Ordenación Urbanística y conforme a lo establecido en el artículo 10 "Determinaciones" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece una zona de Ordenanzas Genérica para Viviendas de Protección Pública. Cualquier área residencial de Suelo Urbano y Urbanizable podrá acogerse a sus determinaciones independientemente de la zona de ordenanzas en la que haya sido incluida en este Plan General de Ordenación Urbanística, siempre que mantenga la edificabilidad total máxima del área, pudiendo aumentarse la densidad de viviendas.

Gráficamente, se presentan las determinaciones de este Epígrafe B.5.-, en los Planos de Ordenación nº 3 "Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo", y nº 4 "Calificación Urbanística".

CAPÍTULO XI.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.

11.1.- GENERALIDADES.

En el Suelo Urbano, tal como establecen la Ley del Suelo y los Reglamentos, y como se ha indicado más arriba, esta ordenación asigna los usos pormenorizados de los terrenos a través de la correspondiente zonificación, detallándose en ordenanzas la reglamentación que afecta a cada zona.

Se determinan, igualmente, las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado y en Suelo Urbano No Consolidado.

11.2.- ZONIFICACIÓN: ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.

11.2.1.- NÚCLEO DE ALANÍS.

El Suelo Urbano del núcleo de Alanís se ha dividido en cinco Zonas Residenciales, dos Zonas Industriales, una Zona de Equipamiento Comunitario y una de Espacios Libres.

En el Plano nº 2 de Ordenación se explicita gráficamente la zonificación, así como la delimitación de cada zona. El detalle de cada una de ellas es el siguiente:

Zona VIII - De Equipamiento Comunitario.- Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Comunitario, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. En el Plano nº 5 de Ordenación, se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Comunitario.

En las Normas para la Edificación se definirán las condiciones que deben cumplir las edificaciones destinadas a equipamientos comunitarios, con el objetivo de conseguir una integración de dichas edificaciones en la estructura tipológica edificatoria y urbanística propia del municipio de Alanís.

* Uso: Como Equipamiento Comunitario, el cual incluye los siguientes tipos:

1. Dotacional.
 - A. Centros Docentes.
 - B. Deportivo.
 - C. Social.
 - C.1. Sanitario.
 - C.2. Asistencial.
 - C.3. Cultural.
2. Institucional.
3. Servicios Técnicos, Transportes y Comunicaciones.
4. Diverso.
 - Religioso.

* Condicionantes de uso: No se permite otro tipo de uso distinto del Comunitario.

* Altura máxima: Se permite la altura autorizada para la Zona en la cual se integra.

Zona IX - Espacios Libres.- Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público. En el Plano nº 5 de Ordenación, se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por Espacios Libres.

11.3.- SUPERFICIE DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO.

La superficie de las distintas zonas delimitadas, se presenta en el siguiente cuadro.

CUADRO N.º 5. 1.- Resumen de Superficies de las Zonas en Suelo urbano.

Nombre	Superficie
ZONA I.- Residencial Unifamiliar en Línea	215.565 m ²
ZONA II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	100.002 m ²
ZONA III.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria	0 m ²
ZONA IV.- Residencial Unifamiliar Aislada Pareada Intensiva	0 m ²
ZONA V.- Residencial Plurifamiliar Unitaria	3.020 m ²
ZONA VI.- Industrial Intensiva	82.366 m ²
ZONA VII.- Industrial Extensiva	86.640 m ²
ZONA VIII.- Equipamiento Comunitario	23.620 m ²
ZONA IX.- Espacios Libres	17.280 m ²
Total Zonas en Suelo Urbano del Núcleo Principal	528.493 m²
Sistema General de Comunicaciones	34.107 m ²
Total Suelo Urbano del Núcleo Principal	562.600 m²

11.4.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

Comprende las distintas áreas que requieren operaciones de estudio pormenorizado y su ordenación paralela o posterior a la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Estas áreas, que en el plano nº 3 se detallan, desarrollarán su ordenación de acuerdo con la normativa que al efecto se establecerá en las Normas de Edificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Las actuaciones, la dividiremos en:

Actuaciones sobre Suelo Urbano No Consolidado:

- Unidades de Ejecución - Proyectos de Urbanización.
- Unidades de Ejecución - Planes Especiales de Reforma Interior

Actuaciones sobre Suelo Urbano Consolidado.

- Actuaciones Singulares.

11.4.1.- ACTUACIONES SOBRE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

11.4.1.1.- UNIDADES DE EJECUCIÓN-PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Se incluyen las áreas que, constituyendo operaciones de poca envergadura, se consideran urbanísticamente resueltas por este Plan General de Ordenación Urbanística, y no requieren, en consecuencia, ninguna figura de planeamiento de desarrollo que detalle su ordenación. Será necesario, no obstante, para su ejecución la redacción de un Proyecto de Urbanización y la materialización de las cesiones, reparcelación o parcelación y urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario.

El sistema de actuación en todas las Unidades de Ejecución-Proyectos de Urbanización será el de Compensación, excepto en las unidades siguientes que será el de cooperación:

UE-PU-4
UE-PU-5
UE-PU-7

Las Unidades serán las siguientes:

11.4.1.2.- UNIDADES DE EJECUCIÓN - PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.

Se incluye una Unidad de Ejecución que, por sus especiales características, precisa para su desarrollo la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior. Su gestión y desarrollo será unitaria.

El sistema de actuación esta Unidad de Ejecución-Plan Especial de Reforma Interior será el de Cooperación

El Plan Especial es el siguiente:

11.4.2.- ACTUACIONES SOBRE SUELO CONSOLIDADO.

11.4.2.1.- ACTUACIONES SINGULARES.

Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible establecer la distribución de cargas y beneficios.

Su inclusión en el planeamiento se prevé de acuerdo con el Título IV "La ejecución de los instrumentos de planeamiento", Capítulo IV "otras formas de ejecución", Sección Primera "La ejecución mediante obras públicas ordinarias", Artículo 143 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se trata, en general, de operaciones de apertura de nuevos viarios y nuevas alineaciones en Suelo Urbano.

Estas actuaciones se gestionarán:

- 1º) Mediante la inclusión en una Unidad de Ejecución, que así se convenga, la cual modificará su delimitación: o bien,
- 2º) Mediante su ejecución directa por el Sistema de Expropiación Forzosa.
- 3º) Mediante convenios con los propietarios para que éstos asuman las cargas y beneficios.

Las Actuaciones Singulares que se prevén aparecen expresadas gráficamente en el Plano nº 3 de Ordenación y son las siguientes:

AS-1.- Viario al este del núcleo urbano: conexión con carretera SE-162.

Se trata de una actuación en Suelo Urbano. Esta Actuación Singular tiene por objeto la construcción de la conexión del viario al este del núcleo, que se proyecta como circunvalación del mismo, con la Carretera SE-162.

AS-2.- Traseras de la calle Manuel Espinosa Onorio.
Ampliación y mejora del actual callejón, estableciendo un límite claro de Suelo Urbano y Conectando la Alameda del Parral con el nuevo viario que se proyecta al este del núcleo urbano como circunvalación del mismo.

AS-3.- Viario al suroeste núcleo urbano. Tramo en Suelo Urbano.

La actuación se describe en el apartado 13.14 "Planeamiento a ejecutar en Suelo No Urbanizable". El Objetivo es la construcción del tramo de Suelo No Urbanizable del viario al suroeste del núcleo urbano que se proyecta como circunvalación al mismo.

AS-4.- Viario al este del núcleo urbano. Tramo en Suelo Urbano. Esta Actuación Singular tiene por objeto la construcción de la conexión del viario al este del núcleo, que se proyecta como circunvalación del mismo, con la Carretera A-477.

AS-5.- Actuación Singular anulada.

AS-6.- Viario al sur del núcleo urbano. Tramo en Suelo No Urbanizable. Es una actuación idéntica a la anterior AS-3. Además de estas dos a Actuaciones Singulares, este viario al suroeste del núcleo urbano se desarrollará a través de las unidades de ejecución UE-PERI-1 y UE-PU-5, así como del Sector Industrial SI-8 en el tramo más al sur, a través del cual se conectará con el Polígono Industrial "El Perrero".

AS-7.- Viario al este del núcleo urbano. Tramo en Suelo No Urbanizable.

La actuación se describe en el apartado 13.14.- "Planeamiento a ejecutar en Suelo No Urbanizable". El objetivo es la construcción del tramo en Suelo No Urbanizable del viario al este del núcleo urbano que se proyecta como circunvalación del mismo.

11.4.2.2.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Pueden considerarse como una modalidad de Actuaciones Singulares, pero que, a diferencia de éstas, se realizan en Suelo Público, con lo que carecen de necesidad de expropiación de éste.

PU-1.-

- Situación: Sur del núcleo urbano, Suelo No Urbanizable.
- Superficie: 910 m2.
- Promoción: Pública.
- Figura de planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización.
- Uso principal: Viario.
- Objetivos:
 - Acceso al Castillo.
- Sistema de Actuación: Cooperación.

11.4.3.- CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

CUADRO N.º 5. 2.- Resumen de Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano.

Unidades de Ejecución - Proyectos de Urbanización

Tipo	Nombre	Zona	Usos	Sup. m2	N.º Viv. máx.	Altura máx.	Dens. Viv/Ha
Unidad de Ejecución	UE-PU-1	II.- Residencial Unif. en Línea Unitaria	Resid., Equipam., Espacios Libres y Terciario	10.809	43	2	40
Unidad de Ejecución	UE-PU-2	II.- Residencial Unif. en Línea Unitaria	Resid., Equipam., Espacios Libres y Terciario	6.840	27	2	40
Unidad de Ejecución	UE-PU-3	II.- Residencial Unif. en Línea Unitaria	Resid., Equipam., Espacios Libres y Terciario	5.579	22	2	40
Unidad de Ejecución	UE-PU-4	II.- Residencial Unif. en Línea Unitaria	Resid., Equipam., Espacios Libres y Terciario	1.296	5	2	40
Unidad de Ejecución	UE-PU-5	II.- Residencial Unif. en Línea Unitaria	Resid., Equipam., Espacios Libres y Terciario	6.322	25	2	40
Unidad de Ejecución	UE-PU-6	II.- Residencial Unif. en Línea Unitaria	Resid., Equipam., Espacios Libres y Terciario	5.517	22	2	40
Unidad de Ejecución	UE-PU-7	VI.- Industrial Intensiva	Ind. Catª 1º a 5ª, Equip., Espacios Libres y Terciario	38.611	-	-	-
Unidad de Ejecución	UE-PU-8	II.- Residencial Unif. en Línea Unitaria	Resid., Equipam., Espacios Libres y Terciario	9.217	36	2	40

Unidades de Ejecución - Planes Especiales de Reforma Interior

Tipo	Nombre	Zona	Usos	Sup. m2	N.º Viv. máx.	Altura máx.	Dens. Viv/Ha
Unidad de Ejecución	UE-PERI-1	II.- Residencial Unif. en Línea Unitaria	Resid., Equipam., Espacios Libres y Terciario	16.480	65	2	40

Actuaciones Singulares

Actuación Aislada	AS-1	Red Viaria	Viario	1.636	-	-	-
Actuación Aislada	AS-2	Red Viaria	Viario	3.455	-	-	-
Actuación Aislada	AS-3	Red Viaria	Viario	3.876	-	-	-
Actuación Aislada	AS-4	Red Viaria	Viario	1.628	-	-	-

11.4.4.- DOTACIONES Y CESIONES EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se establecerán según el artículo correspondiente de las Normas Urbanísticas y que transcribimos, por operatividad, en su totalidad.

"Condiciones de Equipamiento.

1.- Cesiones obligatorias y gratuitas para Dotaciones públicas

1. De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, los propietarios de suelo urbano incluidos en las Unidades de Ejecución deberán ceder de forma obligatoria y gratuita a los Ayuntamientos los terrenos destinados a dotaciones públicas. Asimismo, y de acuerdo con la Legislación citada, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

2.- Cuantía de las Cesiones

2. La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior será la siguiente:

a) Viales:

I) Tráfico rodado:

- Ancho mínimo de calzada = 7,00 m.
- Ancho mínimo de acerado = 1,50 m.

II) Peatonales:

- Ancho mínimo = 4,00 m.

b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

La cuantía se establecerá de acuerdo con el Art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

- 18 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, cualquiera, que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá, ser inferior al 10% de la superficie total ordenada.
- Para Unidades de Ejecución en Suelo Urbano con una superficie total inferior 10.000 m², la reserva mínima que se establece será del 5% de la superficie total ordenada.
- La superficie mínima a reservar será de 200 m² tal como prevé el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico por analogía para la zona de juego de niños.

b.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

En el caso de las Unidades de Ejecución, a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización o de un Plan Especial de Reforma Interior, la reserva será concretamente la que se establece en los apartados 12.4.1 y 12.4.2 de esta Memoria Justificativa.

c) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

La cuantía se establecerá de acuerdo con el Art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

- Áreas Residenciales: 12 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría.
- Áreas Industriales: 4% de la superficie total ordenada.
- Áreas Terciarias, Situación Primera: 4% de la superficie total ordenada.

c.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

En el caso de las Unidades de Ejecución previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística, a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización o de un Plan Especial de Reforma Interior, la reserva será concretamente la que se establece en los apartados 12.4.1 y 12.4.2 de esta Memoria Justificativa.

c.3) Condiciones Generales de los Equipamientos:

Las Unidades de Ejecución en Zonas Residenciales tienen una edificabilidad máxima de los equipamientos de 0,10 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

Las Unidades de Ejecución en Zonas Industriales y/o Terciarias al tener menor edificabilidad se le asigna una edificabilidad máxima de los equipamientos de 0,05 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

No obstante dada la singularidad de estos equipamientos la Corporación municipal valorará en cada caso la necesidad de autorizar una edificabilidad de los equipamientos superior a la establecida en Plan General de Ordenación Urbanística.

d) Aparcamiento: Como mínimo 0,5 plazas de aparcamiento público en áreas destinadas específicamente para ello por cada 100 m² de techo edificable completado con los aparcamientos de carácter privado necesarios para obtener como mínimo un aparcamiento por

cada 100 m² de techo edificable. Asimismo, como mínimo el 2% del total de plazas para usuarios minusválidos. (Art. 17.3 de la L.O.U.A.)

3. Módulos mínimos:

a) Jardines:

- 1.000 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Áreas de juego y recreo para niños:

- 200 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

c) Centros de Enseñanza:

- Centros de Educación Primaria:

La unidad mínima será de 5.000 m² de superficie. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos a más Planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

- Centros de Preescolar y Guardería:

La unidad mínima será de 1.000 m² de superficie. En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán destinarse éstas a guarderías únicamente, en unidades mínimas de 150 m² de superficie, y en las que se pueda inscribir una circunferencia de 8 m. de diámetro.

4. Condiciones de materialización de las cesiones:

a). Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Compensación, Parcelación o Reparcelación, o del Proyecto de Urbanización o Edificación, en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros."

b). El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley de Andalucía 1/1997 de 18 de junio y, por remisión, el R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de junio y sus reglamentos.

c). La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano nº 3 de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este capítulo.

d). En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos. En el caso de las cesiones destinadas a

Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público éstas no se podrán destinar a otro uso que no sea el de áreas libres.

11.4.5.- ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS SUBJETIVO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN, OBJETIVO Y MEDIO EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Título II "El régimen urbanístico del suelo", Capítulo II "El régimen de las distintas clases de suelo", Sección Tercera "El régimen del suelo urbanizable y urbano", Artículos nº 54, 55 y 56 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone lo siguiente:

A) Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, 100% del aprovechamiento objetivo, esto es, el real o permitido por el planeamiento.

- Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (aprovechamiento subjetivo) será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En la fecha de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística el aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integre.

B) Aprovechamiento Objetivo:

B.1) Aprovechamiento Objetivo en las Unidades de Ejecución:

I. Unidades de Ejecución UE-PU-1, UE-PU-2, UE-PU-3, UE-PU-4, UE-PU-5, UE-PU-6, UE-PU-8 y UE-PERI-1 incluidas en la Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

- Superficie de la Unidad: S
- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.
- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,85 m²/m².
- Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado:
0,85 X 1,00 X S = 0,85 S.
- Aprovechamiento objetivo: 0,85 S/S = 0,85 m²/m².

II. Unidad de Ejecución UE-PU-7, incluida en la Zona V.- Industrial Intensiva.

- Superficie de la Unidad: S
- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.
- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,60 m²/m².
- Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado:
0,60 X 1,00 X S = 0,60 S.
- Aprovechamiento objetivo: 0,60 S/S = 0,60 m²/m².

B.2) Coeficientes generales de ponderación de usos:

CUADRO N° 5.3.- Coeficientes generales de ponderación de usos. Suelo Urbano.

Uso característico		1	2	3	4	5	6
Residencial Unif. en línea o hilera (1	1	1,20	0,90	0,85	1,30	0,70
Residencial Unif. Aislada	2	0,80	1	0,70	-	1,20	0,50
Industrial	3	-	-	1	-	1,40	
Industrial Agropecuario	4	-	-	1,10	1	1,50	
Terciario	5	-	-	0,70	-	1	
Residencial V.P.P.	6	1,40	2,00	-	-		1

B.3) Coeficiente de ponderación de los usos pormenorizados en relación al característico:

Área 2 (Suelo Urbano No Consolidado)

<u>Uso</u>	<u>Coeficiente</u>
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1
Terciario	1,30
Industrial	0,90

C) Áreas de Reparto:

C.1) Relación de Áreas de Reparto:

Según el Artículo 58 de la L.O.U.A., se establece un Área de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado:

- **Área de Reparto n° 2:** UE-PU-1, UE-PU-2, UE-PU-3, UE-PU-4, UE-PU-5, UE-PU-6, UE-PU-8 y UE-PERI-1, de uso residencial (40 viv/ha); UE-PU-7, de uso industrial.

C.2) Cálculo del Aprovechamiento Medio:

El coeficiente de ponderación de los usos globales en todas las Áreas de Reparto es la unidad, debido a la distribución de áreas realizada.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada unidad en las Normas Urbanísticas, se obtienen los cuadros adjuntos, que contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio.

CUADRO N.º 5. 4.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 2.

Unidad	Superf. m2	Edific. Máx. Lucrat. (m2/m2)	Aprov. Objetivo (m2.t)	Coefic. de Pond.	Aprov. Objetivo Homog. (m2.ucar)	Aprov. Medio (m2.ucar)	Aprov. Subjetivo (m2.ucar)	Exceso/ Defecto (m2.ucar)
UE-PU-1	10.809	0,85	9.187,65	1,00	9.187,65	5.860,39	5.274,35	3.913,30
UE-PU-2	6.840	0,85	5.814,00	1,00	5.814,00	3.708,49	3.337,64	2.476,36
UE-PU-3	5.579	0,85	4.742,15	1,00	4.742,15	3.024,80	2.722,32	2.019,83
UE-PU-4	1.296	0,85	1.101,60	1,00	1.101,60	702,66	632,40	469,20
UE-PU-5	6.322	0,85	5.373,70	1,00	5.373,70	3.427,64	3.084,88	2.288,82
UE-PU-6	5.517	0,85	4.689,45	1,00	4.689,45	2.991,19	2.692,07	1.997,38
UE-PU-8	9.217	0,85	7.834,45	1,00	7.834,45	4.997,24	4.497,52	3.336,93
UE-PERI-1	16.480	0,85	14.008,00	1,00	14.008,00	8.935,08	8.041,57	5.966,43
UE-PU-7	38.611	0,60	23.166,60	0,90	20.849,94	20.933,99	18.840,59	2.009,35
Sistemas Grales. Adscritos No Incl.	35.080	-	0,00	-	0,00	19.019,45	17.117,51	-17.117,51
TOTAL	135.751	-	75.917,60	-	73.600,94	73.600,94	66.240,85	7.360,09

m2.t: metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.ucar: metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

** Aprovechamiento Medio : $73.600,94 / 135.751 = 0,542177$ m2/m2*

CAPÍTULO XII.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

12.1.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en los Planos de Ordenación nº 1, 2, 3 y 4, para el núcleo de Alanís.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Suelo Urbanizable puede dividirse en:

- Suelo Urbanizable Ordenado
- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

No se ha incluido ningún área como Suelo Urbanizable Ordenado en el municipio de Alanís.

En los apartados siguientes se ordena el Suelo Urbanizable Sectorizado dividiendo en zonas y sectores y estableciendo las condiciones para su desarrollo.

Se ha incluido un área como Suelo Urbanizable No Sectorizado en el municipio de Alanís, Área nº 1, de uso global recomendado residencial.

12.2.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

12.2.1.- GENERALIDADES.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 47 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se considera Suelo Urbanizable Ordenado el integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan General establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

El régimen del Suelo Urbanizable Ordenado se regulará según el artículo 54 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No se ha incluido ningún área como Suelo Urbanizable Ordenado en el municipio de Alanís.

12.3.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

12.3.1.- ZONIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES.

A.- ZONIFICACIÓN

El Suelo Urbanizable se ha dividido en dos Zonas Residenciales y en dos Zonas Industriales. Se numeran y denominan de forma idéntica a las Zonas equivalentes en el Suelo Urbano.

B.- INTEGRACIÓN DE LOS SECTORES EN ZONAS.

Los distintos Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado se han integrado en a siguientes zonas:

ZONA II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

Dentro de ella se integra el siguiente Sector:

Sector Residencial SR-6

ZONA III.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

Sector Residencial SR-3
Sector Residencial SR-4

ZONA IV.- Residencial Unifamiliar Aislada Pareada intensiva:

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

Sector Residencial SR-2
Sector Residencial SR-5
Sector Residencial SR-7

ZONA VI.- Industrial Intensiva.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

Sector Industrial SI-8 (Parcial)
Sector Industrial SI-9

ZONA VII.- Industrial Extensiva.

Dentro de ella se integra el siguiente Sector:

Sector Industrial SI-8 (Parcial)

12.3.2.- SECTORIZACIÓN.

Se han delimitado 8 Sectores de Suelo Urbanizable en el núcleo urbano principal, con diferentes usos; con este suelo se cubren los diversos objetivos del Plan General de Ordenación Urbanística y cuyas características son las que figuran más adelante. Su situación y delimitación figura en los Planos de Ordenación nº 3 "Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo", y nº 4 "Calificación Urbanística".

Se delimita en el Suelo Urbanizable una única Área de Reparto (Artículo 58 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), el Área de Reparto nº 1.

Todo el Suelo Urbanizable será de promoción privada.

Cada Sector será desarrollado por un único Plan Parcial. La ejecución del planeamiento se realizará a través de Unidades de Ejecución.

Cada Plan Parcial delimitará las Unidades de Ejecución, que se consideren oportunas, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie. Como requisitos para la delimitación de las Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

El Sistema de Actuación para todos los Sectores será el de Compensación. De no cumplirse los plazos establecidos en este Plan General de Ordenación Urbanística, este Ayuntamiento podrá cambiar, por vía administrativa, exposición pública e información, a los propietarios afectados el Sistema de Compensación por el de Cooperación para agilizar el proceso urbanizador si así lo estima conveniente.

De acuerdo con las necesidades previstas desde este Plan General de Ordenación Urbanística y conforme a lo establecido en el artículo 10 "Determinaciones" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece una zona de Ordenanzas Genéricas para Viviendas de Protección Pública. Cualquier área de Suelo Urbano y Urbanizable podrá acogerse a sus determinaciones independientemente de la zona de ordenanzas en la que haya sido incluida en este Plan General de Ordenación Urbanística. Con independencia de lo anterior, en cada área o sector con uso residencial se reservará, al menos, al 30%

de la edificabilidad residencial para viviendas de protección pública.

12.3.3.- ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS SUBJETIVO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN, OBJETIVO Y MEDIO EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Título II "El régimen urbanístico del suelo", Capítulo II "El régimen de las distintas clases de suelo", Sección Tercera "El régimen del suelo urbanizable y urbano", Artículos nº 54, 55 y 56 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone lo siguiente:

A) Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbanizable:

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (aprovechamiento subjetivo) será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En la fecha de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística el aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integre.

B) Aprovechamiento Objetivo:

B.1) Coeficientes generales de ponderación de usos.

CUADRO Nº 5.5.- Coeficientes generales de ponderación de usos. Suelo Urbanizable Sectorizado.

Uso característico		1	2	3	4	5	6
Residencial Unif. en línea o hilera (1	1	1,20	0,90	0,85	1,30	0,70
Residencial Unif. Aislada	2	0,80	1	0,70	-	1,20	0,50
Industrial	3	-	-	1	-	1,40	
Industrial Agropecuario	4	-	-	1,10	1	1,50	
Terciario	5	-	-	0,70	-	1	
Residencial V.P.P.	6	1,40	2,00	-	-		1

B.2) Coeficientes de ponderación de uso, tipología y situación de los usos pormenorizados en relación al característico del Área de Reparto.

<u>Uso</u>	<u>Área de Reparto 1</u>	<u>Coeficiente</u>
Residencial Unifamiliar Aislada o Aislada Pareada		1,00
Residencial Unifamiliar en Línea		0,80
Terciario		1,20
Industrial		0,70

C) Áreas de Reparto.

C.1) Relación de Áreas de Reparto:

Se delimita en el Suelo Urbanizable del núcleo urbano de Alanís una única área de reparto:

- **Área de Reparto nº 1:** Integrada por los sectores SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7, SI-8 y SI-9) del Suelo Urbanizable Sectorizado, y el Área nº 1 del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

C.2) Cálculo del Aprovechamiento Medio.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada sector en las Normas Urbanísticas, se obtienen los cuadros adjuntos que contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio:

CUADRO N.º 5. 6.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. Suelo Urbanizable. ÁREA DE REPARTO 1.

Unidad	Superf. m2	Superf. Área de Uso Global m2	Edific. Máx. Lucrat. (m2/m2)	Aprov. Objetivo (m2.t)	Coefic. de Pond.	Aprov. Objetivo Homog. (m2.ucar)	Aprov. Medio (m2.ucar)	Aprov. Subjetivo (m2.ucar)	Exceso/ Defecto (m2.ucar)
SR-2	28.161	27.031	0,55	14.867,05	1,00	14.867,05	10.080,14	9.072,12	5.794,93
SR-3	29.455	26.205	0,55	14.412,75	1,00	14.412,75	10.543,32	9.488,99	4.923,76
SR-4	27.590	26.190	0,55	14.404,50	1,00	14.404,50	9.875,75	8.888,18	5.516,32
SR-5	28.227	23.740	0,55	13.057,00	1,00	13.057,00	10.103,76	9.093,39	3.963,61
SR-6	26.093	24.813	0,70	17.369,10	0,80	13.895,28	9.339,90	8.405,91	5.489,37
SR-7	23.104	19.729	0,55	10.850,95	1,00	10.850,95	8.270,00	7.443,00	3.407,95
SI-8	28.978	28.978	0,55	15.937,90	0,70	11.156,53	10.372,58	9.335,32	1.821,21
SI-9	25.581	21.731	1	11.952	1	8.366	9.157	8.241	125
Sistemas Grales. Adscritos No Incl.	65.005	-	-	0,00	-	0,00	23.268,40	20.941,56	-20.941,56
TOTAL	282.194	198.417	-	112.851,30	-	101.010,50	101.010,50	90.909,45	10.101,05

m2.t: metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.ucar: metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

* Aprovechamiento Medio : $101.010,50 / 282.194,00 = 0,357947$ m2/m2

12.4.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Se propone la creación de la siguiente área de Suelo Urbanizable No Sectorizado:

- Área nº 1 con Uso Global Recomendado Residencial.
 - Superficie: 61.980 m²
 - Densidad máxima: 15 Viv./Ha.
 - Usos Incompatibles: Industrial, categorías 1^a a 6^a.

12.5.- SUPERFICIE DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

La superficie de los Sectores delimitados es la siguiente:

CUADRO N.º 5. 7.- Resumen de superficies y N.º de viviendas. Suelo Urbanizable.

Area o Sector	Superficie Total m2	Superficie Área de Uso Global m2	Densidad viv/ha	Nº de Viviendas
SR-2	28.161	27.031	25	67,58
SR-3	29.455	26.205	15	39,31
SR-4	27.590	26.190	15	39,29
SR-5	28.227	23.740	25	59,35
SR-6	26.093	24.813	40	99,25
SR-7	23.104	19.729	25	49,32
Total Sectores Residenciales	162.630	147.708	-	354,09
SI-8	28.978	28.978	-	-
SI-9	25.581	21.731	-	-
Total Sectores Industriales	54.559	50.709	-	-
Total Suelo Urbanizable Sectorizado	217.189	198.417	-	354,09
ÁREA N.º 1	61.980	61.980	15	92,97
Total Suelo Urbanizable No Sectorizado	61.980	61.980	-	92,97
TOTAL SUELO URBANIZABLE	279.169	260.397	-	447,06

CAPÍTULO XIII.- DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

13.1.- ÁREAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo clasificado como No Urbanizable se divide en dos grandes tipos:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural.

Según el siguiente detalle:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

1.1. Calificación según el P.O.R.N. Sierra Norte de Sevilla.

- Zonas de Reserva. Zonas A.
- Zonas de Regulación Especial. Zonas B:
 - Zonas Forestales de Elevado Interés Ecológico. Zonas B-1.
 - Zonas Forestales de Singular Valor Paisajístico y Ambiental. Zonas B-2.
- Zonas de Regulación Común. Zonas C.

1.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias

1.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Arqueológico.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística.

2.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Complejo Serrano de Interés Ambiental. Sierra Morena Central.

2.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Riesgo de Inundación. Zona Inundable.

3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural.

3.1. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural. Agrícola y Forestal

Es de reseñar que gran parte del territorio municipal y ambos tipos de Suelo No Urbanizable están afectados por la figura de Parque Natural, declarado como tal por la Ley 2/89 de 18 de julio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales de protección.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.3 de la mencionada Ley, cualquier modificación de la clasificación del Suelo No Urbanizable que fuera incluida en el Plan General de Ordenación Urbanística de Alanís, requerirá el informe favorable de la Dirección Provincial de la Agencia de Medio Ambiente, antes de su aprobación.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, fueron aprobados mediante el Decreto 120/1993 de 31 de mayo, y publicados en el BOJA de 20 de julio de 1994. Ambos Planes afectan a la totalidad del término municipal.

POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

13.1.1.1.- CALIFICACIÓN SEGÚN EL P.O.R.N. SIERRA NORTE DE SEVILLA.

El Plan del título en su artículo 172, apartado 4 "Propuesta de ordenación y zonificación" establece la zonificación detallada de su ámbito. Este Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con el artículo 15.6 del Plan citado, establecen la calificación que se detalla a continuación, que corresponde al nivel de protección establecido en el P.O.R.N. Sierra Norte de Sevilla.

1.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zonas de Reserva. Zonas A.

Incluyen aquellos espacios con valores ambientales excepcionales y que exigen el máximo nivel de protección por lo que los usos y actividades tienen en estas zonas un carácter complementario, supeditado a la conservación de la biodiversidad que albergan.

Las zonas de reserva incluyen principalmente los terrenos que se describen a continuación, los cuales representan aproximadamente el 2,36% de la superficie de este Parque Natural (4.192):

- El Cerro del Hierro tiene un gran valor geológico y ecológico al estar compuesto por un complejo kárstico de gran belleza y constituir un enclave natural de alcornoques, quejigos y robles.
- El Rebollar de Cerro Negrillo, donde se encuentra la mayor masa de rebollo del Parque Natural, especie bastante escasa en Andalucía.
- El Rivera de Huesna, en dos de sus tramos, los cuales quedan delimitados en la cartografía de ordenación. Este río posee un gran valor ambiental, ya que presenta una vegetación de ribera de las más extensas y mejor conservadas del Parque Natural.
- Los Barrancos del río Viar constituyen otro de los enclaves de mayor interés del Parque Natural por la comunidad vegetal que le caracteriza y además por constituir el hábitat de diversas especies de fauna amenazada, principalmente rapaces.
- Área de compensación ecológica de la presa de los Melonares.
- La franja central de la finca, las Navas-Berrocal en las proximidades de la Loma del Hornillo.

La ordenación de estas zonas irá encaminada a la conservación de la biodiversidad mediante la conservación y el mantenimiento de sus ecosistemas.

2.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zonas de Regulación Especial. Zonas B.

Incluye aquellos espacios con un valor ambiental alto y que albergan aprovechamientos diversos, principalmente primarios y vinculados a recursos renovables que, en muchos casos, son los responsables de la configuración y garantía de su conservación.

Estos espacios se caracterizan por la capacidad de acoger múltiples funciones (ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas) y la explotación de los recursos naturales compatibles con la protección de los ecosistemas y sus valores paisajísticos, así como su función social.

Con carácter general la ordenación en estas áreas se orienta hacia el mantenimiento de los usos actuales, dando cabida a aquellos nuevos usos que se consideren compatibles con la conservación de los valores ambientales existentes y de los actuales que, en buena medida, han contribuido a la generación y conservación de los mismos.

En estos espacios, la ordenación y gestión han de ir encaminadas, por un lado, a la conservación y mantenimiento de los ecosistemas riparios debido a su importante función ecológica en la protección del suelo y como soporte de numerosas especies tanto botánicas como faunísticas, que encuentran aquí su refugio. Por otro lado, ha de favorecer una mayor diversidad estructural y florística de las formaciones de pinar procedente de repoblación mediante su transformación paulatina en formaciones mixtas de encina, alcornoque y otras frondosas autóctonas en aquellas zonas donde sea posible su establecimiento.

2.1.- Zonas forestales de Elevado Interés Ecológico. Zonas B1.

Ocupan aproximadamente el 6,77% de la superficie del Parque Natural (12.009 ha). Comprenden las áreas que el P.O.R.N. aprobado por el Decreto 120/1994, de 31 de mayo, incluía en la Red de Espacios de Especial Interés y que no han sido consideradas por el presente Plan como Zonas de Reserva.

La no inclusión de estas áreas, de incuestionable valor ambiental, en las Zonas A se debe a la existencia en las mismas de usos y aprovechamientos tradicionales compatibles, e incluso garantes de su conservación, cuyo adecuado desarrollo aconseja una ordenación y normativa más flexible, propia de las Zonas B.

2.2.- Zonas Forestales de Singular Valor Paisajístico y Ambiental. Zonas B2.

Estas zonas ocupan aproximadamente el 78,01% de la superficie del Parque Natural (138.451 ha). Están constituidas por áreas que albergan formaciones forestales diversas, como:

- Formaciones boscosas de frondosas formando masas puras o mixtas.
- Formaciones boscosas de coníferas, formando masas puras o mixtas.

- Formaciones de matorral (noble o serial) con arbolado disperso de frondosas o coníferas.
- Formaciones de arbolado disperso de frondosas y coníferas.
- Formaciones de matorral noble mediterráneo sin arbolado.
- Formaciones de matorral serial sin arbolado.
- Formaciones adhesionadas constituidas por especies de frondosas en formaciones puras o mixtas.
- Pastizales.

Se incluyen además:

- Riveras y arroyos y su vegetación acompañante, no incluidos en Zonas A.
- Embalses.

3.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zonas de Regulación Común. Zonas C.

Incluye aquellas áreas en las que se desarrollan usos y actividades de diversa naturaleza, que en general suponen un mayor grado de transformación del medio natural.

Estas zonas de regulación común, incluyen los siguientes terrenos, que representan el 12,71% de la superficie el Parque Natural (22.552 ha):

- Cultivos agrícolas. Formados por olivares y cultivos herbáceos.
- Cultivos forestales. Formados por las plantaciones de eucalipto.
- Zonas de usos generales, en las que se incluyen elementos antrópicos, tales como infraestructuras viarias, minas y canteras y edificaciones rurales principalmente.

Las medidas de ordenación y gestión irán encaminadas al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, la minimización de los impactos generados y la recuperación de los ecosistemas. En el caso de los cultivos forestales se tenderá a la reducción de su superficie.

13.1.1.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

Se proyectan estas zonas integradas por la superficie legal de las vías pecuarias existentes en el término, con objeto de salvaguardarlas de un uso no pecuario.

13.1.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICO.

Se proyectan estas zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para propiciar la salvaguarda y conservación de los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio. Cubren estas zonas una banda de protección mínima en torno a los yacimientos de 150 metros de ancho. Quedan localizados en coordenadas U.T.M. expresadas en fichas del Catálogo Provincial de Yacimientos Arqueológicos y cubren un perímetro de protección delimitado por la figura poligonal expresada en el plano nº 1 de Ordenación a escala 1/10.000. Este mismo ámbito será aplicable a los nuevos yacimientos que puedan aparecer con posterioridad a la aprobación del planeamiento y a los existentes no referenciados en este Plan General.

En el Catálogo de Patrimonio, que figurará como documento integrante de este Plan General, se especificarán los yacimientos de los que este equipo redactor tiene constancia.

13.1.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

El municipio de Alanís establece, desde el ámbito de este Plan General, los siguientes espacios de Especial Protección.

I.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Complejo Serrano de Interés Ambiental Sierra Morena Central.

Se trata de un espacio exterior al Parque Natural de gran interés ecológico, ya que se presenta en su mayor parte como ecosistema bien conservado, en el que existen numerosas especies animales y vegetales protegidas, constituyendo así un espacio singular.

II.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Riesgo de Inundación. Zona Inundable.

Se proyecta esta zona de Suelo No Urbanizable con el objetivo de impedir el desarrollo urbano dentro de un área de posible inundación al este del núcleo urbano, con una superficie estimada de 32.242 m².

Esta zona deberá contener los terrenos inundables para la avenida del periodo de retorno de 500 años.

13.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL.

Este suelo, todo él, exterior al Parque Natural se ha agrupado en el siguiente tipo:

I.- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural. Agrícola y Forestal.

Se califican como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural, las áreas con uso agrícola o forestal (principalmente monte bajo) localizadas al noroeste del término municipal de Alanís, por poseer un valor natural y económico.

13.1.4.- ÁREAS CON REGULACIÓN PROPIA.

Se califican como Áreas con Regulación Propia en Suelo No Urbanizable, las que se detallan a continuación; dichas áreas a las que se les asigna el uso correspondiente, no podrán modificarlo y dedicar el suelo a otro fin. En caso contrario, será necesaria la redacción de una Modificación Unitaria del Plan General, y su Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

I.- Sistema General de Equipamiento Comunitario

a) Cementerio.

- Clasificación y calificación del suelo:
Sistema General de Equipamiento Comunitario en Suelo No Urbanizable.
- Uso: Equipamiento Comunitario, Servicios Técnicos.
- Superficie estimada: 4.160 m².
- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

II.- Sistema General de Espacios Libres

a) Parque oeste

- Clasificación y calificación del suelo:
Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.
- Uso: Espacios Libres.
- Superficie estimada: 22.124 m².
- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

b) Parque Este

- Clasificación y calificación del suelo:
Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.
- Uso: Espacios Libres.
- Superficie estimada: 51.253 m².
- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

III.- Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras

a) Depósito de Agua Potable

- Clasificación y calificación del suelo:
Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras en Suelo No Urbanizable.
- Uso: Depósito de agua potable.
- Superficie estimada: -
- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

13.2.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO

URBANIZABLE.

Dentro del Suelo No Urbanizable existen suelos afectados por condiciones de protección según legislación sectorial. Estos suelos son los siguientes:

- Suelo afectado por la protección de Carreteras.
- Suelo afectado por la servidumbre de líneas de energía eléctrica.
- Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos, específicamente cursos fluviales, cauces, riveras y márgenes.
- Suelo afectado por la legislación sobre protección del Medio Ambiente.
- Suelo afectado por la protección de Vías Pecuarias.
- Suelo afectado por la protección de redes de infraestructuras aéreas y subterráneas, específicamente, líneas de energía eléctrica, de abastecimiento de agua y saneamiento, etc.
- Suelo afectado por la protección de vías férreas.

13.3.- LIMITACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. No se podrán realizar otros edificios e instalaciones que los destinados a las explotaciones agrícolas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Excepcionalmente, y en las condiciones fijadas de procedimiento, se permitirán edificios e instalaciones declarados de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural. Asimismo, se permitirán edificaciones unifamiliares aisladas, siempre que se ubiquen en aquellos lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

3. En ningún caso, se permitirá la realización de parcelaciones urbanísticas en este suelo, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos que den lugar a la formación de núcleos de población.

4. Conforme el Art. 7.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico: "Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no

impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca" sin perjuicio de lo establecido en el Art. 8 del R.D.P.H. Asimismo, el Art. 9.3 del R.D.P.H. establece: "La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas".

13.4.- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Constituirá un núcleo de población: todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o de dependencia entre las edificaciones.

13.5.- PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

Se considerará parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes siempre que se produzca, además, alguna de las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población en la forma que se determina en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

13.6.- CONDICIONES OBJETIVAS QUE DAN LUGAR A LA POSIBILIDAD DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

a) Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

b) La situación de edificaciones destinadas a viviendas familiares, a industrias o a equipamientos comunitarios y

servicios técnicos a una distancia inferior a QUINIENTOS METROS de un núcleo de población existente.

c) La existencia de más de una vivienda en una parcela de superficie definida para cada tipo de suelo en el Capítulo correspondiente de las Normas Urbanísticas.

d) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

e) El incumplimiento de las Normas de implantación particulares para cada tipo de construcción, contenidas en las Normas Urbanísticas.

f) No se considerará que forman núcleo de población los asentamientos residenciales temporales vinculados a explotaciones agrícolas en Suelo No Urbanizable. Éstos, no obstante, han de cumplir los siguientes requisitos:

- Deberá ser una parcela de un único propietario o sociedad vinculada a una explotación agrícola.
- La edificación residencial será exclusivamente para temporeros.
- La superficie mínima de la parcela será de 10 ha, y la densidad máxima será 4 viv/10 ha. La superficie máxima de cada una de las viviendas será de 80 m².

13.7.- CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

1. Con carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable, no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el apartado 14.6.-, para evitar la formación de núcleos de población.

2. Usos: En general, en el Suelo No Urbanizable los usos permitidos deberán estar relacionados con el mantenimiento del medio rural.

La normativa de construcción se especifica en las Normas Urbanísticas.

13.8.- TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se detalla en el apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas.

En los casos permitidos de viviendas unifamiliares aisladas y en las Actuaciones de Interés Público sobre terrenos en Suelo No Urbanizable, se requerirá la previa aprobación del Plan especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La Licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

Igualmente, todos los casos anteriores, se tramitarán de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

En caso de afectar a yacimientos arqueológicos, se deberá tramitar conforme se señala en el apartado 4.- del Catálogo y en el Capítulo III.- "Normas de Protección del patrimonio arqueológico", Título VI.- "Normativa de Protección", artículos VI.14 a VI.21 de las Normas Urbanísticas.

Además de la tramitación indicada en los párrafos anteriores, se deberá solicitar autorización a la Agencia de Medio Ambiente, siguiendo la tramitación exigida en el Capítulo III, Artículos 16 y 17 de la Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

El P.O.R.N. del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla en su Título II, Capítulo I "Normas sobre Actuaciones en Suelo No Urbanizable", y específicamente en sus artículos 11 y 12, establece la necesaria autorización de actuaciones por parte de la A.M.A. y el régimen y procedimiento a seguir.

13.9.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS SEGÚN EL TIPO DE CONSTRUCCIÓN.

Independientemente del cumplimiento de las Determinaciones de Carácter General, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir Determinaciones Específicas, según los tipos siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones agrícolas.
- b) Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Viviendas familiares aisladas.
- d) Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

La normativa específica, según el tipo de construcción, figura en las Normas Urbanísticas.

13.10.- INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS.

1. A los efectos de lo contenido en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales como edificatorias, y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten, o que supongan un soporte a la actividad agrícola de la zona o comarca donde se ubique.

2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:

Infraestructura:

- * Transformadores.
- * Casas de bomba.
- * Retención de agua.
- * Canales de riego.
- * Tendidos eléctricos.

Edificaciones:

- * Silos.
- * Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.
- * Almacenes de productos agrícolas y ganaderos que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.
- * Invernaderos.
- * Cuadras, establos, porquerizas, etc.

Las superficies mínimas de parcela para la obtención de Licencia de Edificación serán las que figuran para cada tipo de suelo en las Normas Urbanísticas.

13.11.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIOS DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

1.- Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.

2.- Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No urbanizable.

3.- Servicios: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable. En este caso, la edificación se ajustará a la siguiente limitación: parcela mínima, 500 m².

De lo dispuesto en este apartado quedan excluidas las obras públicas que la Administración de Carreteras realice en las carreteras que discurren por el Término Municipal de Alanís.

13.12.- EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR.

1.- Se entiende por edificios aislados destinados a vivienda familiar, aquellas edificaciones destinadas a una sola familia, ubicadas en parcelas en Suelo No Urbanizable con las dimensiones y formas contenidas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística y que cumplan las condiciones tipológicas y morfológicas, que se fijan en las Normas Urbanísticas.

Deberán estar vinculados a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos y ubicarse a más de 500 m de un núcleo de población

2.- Cumplimiento de las condiciones objetivas para evitar la formación de núcleos de población:

En todos los expedientes que se tramiten para la construcción de viviendas aisladas en Suelo No Urbanizable, se comprobará el que no se cumple alguna de las condiciones objetivas para la formación de núcleos de población, según se detallaba en el apartado 13.6. "Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población".

3.- Superficie de parcelas:

Regulada en función de las características socioeconómicas del municipio. Se determina, como la superficie mínima de terrenos que deben quedar afectados a una construcción destinada a vivienda

familiar que se emplace en Suelo No Urbanizable. Las superficies mínimas serán las que figuren para cada tipo de suelo en las Normas Urbanísticas, debiendo quedar convenientemente afectadas en el Registro de la Propiedad.

13.13.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.

1.- Podrán construirse edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social, que necesariamente deban de emplazarse en medio rural.

2.- En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.

3.- Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en este Plan General.

4.- Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística; siendo necesario justificar, tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa, cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.

5.- Con el fin de completar la normativa expuesta, se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:

a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos. El acceso se realizará por vías o caminos ya existentes.

b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.

c) La superficie mínima de parcela a efectos de la posibilidad de edificar, será la que se establece para cada uso y para cada tipo de suelo en los capítulos correspondientes de las Normas Urbanísticas.

d) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la no formación de núcleos de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.

e) Se cumplirán las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción contenidas en artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas.

13.14.- PLANEAMIENTO A EJECUTAR EN SUELO NO URBANIZABLE.

AS-6.- Actuación Singular. Viario al sur del núcleo urbano: tramo en Suelo No Urbanizable.

Esta actuación tiene por objeto la construcción del tramo en Suelo No Urbanizable del viario al sur del núcleo urbano que se proyecta como circunvalación del mismo.

Se trata de un área en la cual no es posible establecer la distribución de cargas y beneficios. Esta Actuación Singular se gestionará mediante su ejecución directa por el sistema de Expropiación Forzosa. Su superficie es de 4.256 m².

AS-7.- Actuación Singular. Viario al este del núcleo urbano: tramo en Suelo No Urbanizable.

Esta actuación tiene por objeto la construcción del tramo en Suelo No Urbanizable del viario al este del núcleo urbano que se proyecta como circunvalación del mismo.

Se trata de un área en la cual no es posible establecer la distribución de cargas y beneficios. Esta Actuación Singular se gestionará mediante su ejecución directa por el sistema de Expropiación Forzosa. Su superficie es de 3.779 m²

PU-1.- Proyecto de Urbanización.

Este Proyecto de Urbanización tiene por objeto mejorar y pavimentar adecuadamente el acceso al Castillo. Su ubicación en "Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Parque Natural Sierra Norte de Sevilla" (y de "Especial Protección Arqueológica" por parte de este Plan General) obliga a que el proyecto sea revisado detalladamente por los organismos oportunos antes de su Aprobación Definitiva. Su superficie es de 910 m².

CAPÍTULO XIV.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

14.1.- REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN.

DOCUMENTOS:

De acuerdo con los condicionantes establecidos por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, se ha considerado oportuno regular la protección del Patrimonio Artístico e Histórico del municipio mediante los documentos que se detallan, elaborados a partir de las consiguientes premisas e hipótesis:

- Plan General de Ordenación Urbanística:

Establecen una regulación del patrimonio, clasificándolo y definiendo las medidas de protección que se fijan en el punto 14.4. de este apartado de la Memoria Justificativa.

- Catálogo:

Según el Art. 86 del Reglamento de Planeamiento, los catálogos son documentos complementarios de los Planes Especiales, en los que se contendrán relaciones de los Monumentos, Jardines, Parques Naturales o Paisajes, que, por sus singulares valores o características, han de ser objeto de una especial protección. Sin perjuicio de las medidas de protección que el Plan General establezca, se podrán incluir en Catálogos relaciones de Bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora. La aprobación de Catálogos Complementarios de las determinaciones del Plan General se efectuará simultáneamente con la de éste.

14.2.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

El municipio cuenta con los siguientes Bienes de Interés Cultural:

- **Iglesia de Santa María de las Nieves.**

De acuerdo con el Real Decreto 554/1982 de 1982 de 15 de enero, se declara Monumento Histórico Artístico de Carácter Nacional la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de las Nieves.

- Castillo de Alanís de la Sierra.

Mediante Decreto de 22 de abril de 1949 sobre Protección de los Castillos Españoles, la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

14.3.- CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Desde este Plan General de Ordenación Urbanística, y como apoyo a la protección del patrimonio, se incluye a continuación un listado de aquellos edificios que el equipo redactor ha considerado necesario proteger y conservar. Dichos edificios conforman el Catálogo.

De acuerdo con lo indicado en la Memoria Informativa, apartado A.4, Capítulo XVI, punto 16.2, se distinguen 3 grados de protección.

Los inmuebles que se relacionan a continuación aparecerán indicados en los Planos de Ordenación "Estructura General y Orgánica del Territorio", escala 1/20.000 y "Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Catálogo", escala 1/1.000.

14.3.1.- BIENES INMUEBLES DE INTERÉS HISTÓRICO. GRADO I PROTECCIÓN INTEGRAL.

NIVEL I - DECLARADOS O CON EXPEDIENTE INCOADO:

Se incluyen los siguientes inmuebles:

* **Monumentos:**

A-1 Castillo de Alanís de la Sierra.

A-2 Iglesia de Santa María de las Nieves.

NIVEL II - NO DECLARADOS:

*** Elementos Aislados:**

A-3 Altar y escudo en Nuestra Señora de las Angustias.

*** Yacimientos Arqueológicos:**

A-4 Necrópolis del Pago de San Ambrosio.

A-5 Túmulo de la Dehesa.

14.3.2.- BIENES INMUEBLES DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO (GRADO II PROTECCIÓN ESTRUCTURAL).

Se incluyen los siguientes inmuebles:

Edificaciones:

*** Edificaciones religiosas:**

B-1 Ermita de Nuestra Sra. de las Angustias.

B-2 Ermita de Nuestro Padre Jesús Nazareno.

B-3 Ermita de San Juan.

B-4 Cortijo de San Miguel de los Baños.

B-5 Cortijo La Higuera.

14.3.3.- BIENES INMUEBLES DE INTERÉS AMBIENTAL (GRADO III PROTECCIÓN AMBIENTAL).

Se incluyen los siguientes inmuebles:

*** Edificaciones:**

C-1 Calle Nuestra Señora de las Angustias.

C-2 Calle Nuestra Señora de las Angustias.

- C-3 Calle Triana.
- C-4 Ayuntamiento.
- C-5 Calle Bancos.
- C-6 Calle Corredera.
- C-7 Calle Fernández Espino.
- C-8 Calle Triana.
- C-9 Calle Bancos.
- C-10 Calle Bancos.

*** Elementos Aislados:**

- C-11 Fuente en Ntra. Sra. de las Angustias.
- C-12 Fuente en Plaza de la Salud.

14.4.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretenda realizar obra nueva en los edificios Inventariados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la obra nueva, acompañando a la solicitud y al proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

- Grado I Protección Integral: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección.

Los inmuebles incluidos son bienes de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

El nivel de Protección Integral es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente por las razones anteriormente indicadas, preservando sus características arquitectónicas y ambientales.

Se establecen 2 niveles:

Nivel I - Declarados

Nivel II - No Declarados

Los inmuebles Nivel I - B.I.C. son los así declarados por la Administración competente. Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 16/1985 del 25 de junio del Patrimonio Histórico Español en los Monumentos declarados BIC no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.

Los edificios de Nivel II son aquellos edificios que, por su interés, pueden ser objeto de declaración, ya que son edificios de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

Se permiten obras de consolidación, conservación y restauración.

- Grado II Protección Estructural: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico, que constan de una estructura y de una serie de componentes cuya conservación se pretende.

Este grado tiene por objeto mantener la estructura y los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos.

Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma y reestructuración de cubiertas.

- Grado III Protección Ambiental: Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.

Comprende aquellos inmuebles de valor arquitectónico que, por su carácter, situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma, reestructuración de cubiertas y reestructuración interior y de fachada. En este último caso, y en el límite de las intervenciones, no se permitirá el vaciado interior debiendo mantenerse la fachada.

14.5.- CATÁLOGO DE INMUEBLES.

Se presenta, como documento complementario, un Catálogo completo compuesto por fichas individualizadas, para cada inmueble de los clasificados y listados en el punto 14.3.

B.6.- JUSTIFICACIÓN DE PREVISIONES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO XV.- GENERAL.

15.1.- SISTEMA LOCAL.

Los déficits de Equipamiento Comunitario en el horizonte del 2015 se detallan en los cuadros nº 3-3 "Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Resumen de Superficies y Déficits.", y nº 3-4 "Nuevo Suelo para Equipamiento Dotacional y Espacios Libres. Núcleo de Alanís.

Dichos cuadros se han calculado, como ya se ha indicado, en base a las dotaciones previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para Planes Parciales en Suelo Urbanizable, habiéndose extrapolado para calcular las dotaciones que serían necesarias en el Suelo Urbano existente. El desglose se ha realizado en base a la experiencia de organismos especializados.

Teniendo en cuenta lo expresado anteriormente, es decir, tanto el déficit calculado de suelo en base a los estándares teóricos, como las previsiones de la localización, hemos confeccionado el siguiente cuadro, en el que se detalla lo siguiente: el tipo de déficit y equipamiento, en relación con el número de viviendas previstas y la superficie de suelo necesaria, de acuerdo con los estándares, en el horizonte del 2015.

En la dotación prevista se especifica: la clasificación del suelo en el que se sitúa el equipamiento previsto, la denominación del equipamiento, su emplazamiento, la superficie necesaria, la propiedad del equipamiento y finalmente el estado actual de la previsión.

A la vista de los resultados expresados en los mencionados cuadros, podemos señalar los siguientes aspectos:

a) Equipamiento Dotacional:

El Equipamiento Deportivo, el Equipamiento Docente y el Social presentarán en el año 2015 un déficit de 19.628 m². Para cubrir dicho déficit y mejorar la calidad de las dotaciones deportivas se prevén las áreas que figuran en el cuadro siguiente.

Estos espacios de nueva creación totalizan una superficie de 19.546 m², con lo que se cubren prácticamente las expectativas para el año horizonte.

b) Espacios Libres:

El déficit de Espacios Libres para el año 2015 es de 19.076 m². Para cubrir este déficit, se prevén las áreas que aparecen en el cuadro 6.1 adjunto. Estos Espacios Libres de nueva creación totalizan una superficie de 97.613 m², con lo que se cubren los déficits previstos para el año horizonte de 2015.

Teniendo en cuenta que el número total de viviendas previstas en el año 2015 es de 1.636 unidades y que la superficie total de Espacios Libres es de 15.280 m² (existentes) + 2.000 m² (proyectados en Suelo Urbano) + 22.236 (proyectados en Suelo Urbanizable) + 73.377 (proyectados en Suelo No Urbanizable) que arroja un total de 112.893 m², obtenemos una asignación de $112.893/1.636 = 69,01$ m² de Espacios libres por vivienda, superior al módulo mínimo de 13,50 m²/vivienda de Espacios Libres, según el artículo 19 del Reglamento de la Ley del Suelo calculado en el apartado 6.4 de esta Memoria y correspondiente al mínimo legal de 5 m²/habitante.

Asimismo, es superior al estándar óptimo de Espacios Libres de 21 m²/vivienda calculado en el apartado 6.4 de esta Memoria.

**CUADRO N.º 6. 1.- Previsiones
de Equipamiento Dotacional y Espacios Libres (I).**

NÚCLEO DE ALANÍS							
Déficit de Equipamiento Dotacional. Año 2015		Dotación Prevista					
Tipo	Superficie m2	Clasif. del Suelo	Categoría	Nombre y Emplazamiento	Superficie m2	Prop.	Estado Actual de Gestión
Centros Docentes y Servicios de Interés Público y Social	Docente -15.616 + Deportivo Superávit + Social -4.012	Urbano.	S.R.S.U.	E. C. Docente	7.168	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SR-2	1.784	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SR-3	1.730	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SR-4	1.729	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SR-5	1.567	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SR-6	2.084	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SR-7	1.302	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SI-1	1.159	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SI-2	1.023	Pública	Pendiente
TOTAL	-19.628				19.546		

S.R.S.U.: Suelo de Reserva en Suelo Urbano

S.R.S.Uble.: Suelo de Reserva en Suelo Urbanizable

**CUADRO N.º 6. 1.- Previsiones
de Equipamiento Dotacional y Espacios Libres (II).**

NÚCLEO DE ALANÍS							
Déficit de Espacios Libres. Año 2015		Dotación Prevista					
Tipo	Superficie m2	Clasificación del	Categoría	Nombre y Emplazamiento	Superficie m2	Prop.	Estado Actual de Gestión
Jardines, Áreas de Juego y Sistema G. de Espacios Libres	Áreas de J. -7.316 + Jardines y S. General -11.760	Urbano.	S.R.S.U.	UE-PU-3	960	Pública	Pendiente
		Urbano.	S.R.S.U.	Antigua Z-6	1.040	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SR-2	2.816	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SR-3	2.946	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SR-4	2.759	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SR-5	2.823	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SR-6	3.126	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SR-7	2.310	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SI-8	2.898	Pública	Pendiente
		S.Uble.	S.R.S.Uble.	SI-9	2.558	Pública	Pendiente
		S.N.U.	S.R.S.N.U.	Parque Este	51.253	Pública	Pendiente
		S.N.U.	S.R.S.N.U.	Parque Oeste	22.124	Pública	Pendiente
		TOTAL	-19.076				97.613

15.2.- PREVISIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE SISTEMA GENERAL Y ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL. MANTENIMIENTO DE ESTÁNDARES.

CUADRO N.º 6.2.- Previsiones de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Sistema General.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE SISTEMA GENERAL	
N.º HABITANTES (2015)	4.417 hab
ESTÁNDAR A SUPERAR	2,10 m2/hab
SUPERFICIE MÍNIMA NECESARIA (2015)	9.276 m2
SUPERFICIE EXISTENTE (1999)	4.300 m2
DÉFICIT	- 4.976 m2
Dotaciones previstas:	
Equipamiento Comunitario Docente	7.168 m2
TOTAL SISTEMA GENERAL: 4.300 m2 + 7.168 m2	11.468 m2
N.º HABITANTES (2015)	4.417 hab
ESTÁNDAR (2008)	2,60 m2/hab

ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL	
N.º HABITANTES (2015)	4.417 hab
ESTÁNDAR A SUPERAR	5,06 m2/hab
SUPERFICIE MÍNIMA NECESARIA (2015)	22.350 m2
SUPERFICIE EXISTENTE (1999)	10.360 m2
DÉFICIT	- 11.990 m2
Dotaciones previstas:	
Parque Este	51.253 m2
Parque Oeste	22.124 m2
TOTAL SISTEMA GENERAL: 10.360 m2 + 73.377 m2	83.737 m2
N.º HABITANTES (2015)	4.417 hab
ESTÁNDAR (2008)	18,96 m2/hab

B.7.- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, ESPACIOS LIBRES, COMUNICACIONES, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS MISMOS. ESTABLECIMIENTO DEL PLAN DIRECTOR DE SISTEMAS GENERALES.

CAPÍTULO XVI.- GENERAL.

16.1.- SISTEMAS GENERALES PREVISTOS EN EL P.G.O.U. DE ALANÍS.

Dichos Sistemas Generales son los siguientes:

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.
S.G.E.C.-1: Equipamiento Comunitario Docente.

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.
S.G.E.l.-1: Parque Oeste.
S.G.E.l.-2: Parque Este.

- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.
S.G.C.-AS-1: Actuación Singular AS-1 en Suelo Urbano.
S.G.C.-AS-2: Actuación Singular AS-2 en Suelo Urbano.
S.G.C.-AS-3: Actuación Singular AS-3 en Suelo Urbano.
S.G.C.-AS-4: Actuación Singular AS-4 en Suelo Urbano.
S.G.C.-AS-6: Actuación Singular AS-6 en Suelo Urbano.
S.G.C.-AS-7: Actuación Singular AS-7 en Suelo Urbano.
S.G.C.-1: Viario en SR-2.
S.G.C.-2: Viario en SR-3.
S.G.C.-3: Viario en SR-4.
S.G.C.-4: Viario en SR-5.
S.G.C.-5: Viario en SR-6.
S.G.C.-6: Viario en SR-7.
S.G.C.-7: Viario en SI-9.

- SISTEMA GENERAL DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS.
 - Ampliación y mejora de la depuradora.
 - Conducciones generales de saneamiento.
 - Conducciones generales de abastecimiento.
 - Subestación eléctrica.
 - Red general de media tensión.

Los detalles de superficie y de financiación de los gastos para la ejecución de los Sistemas Generales anteriormente nombrados, así

como su división en fases, se recogen en el cuadro 7.1 de la presente memoria.

16.2.- ADSCRIPCIÓN DE LOS SUELOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES Y DE LA FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS Y OBRAS NECESARIOS PARA SU EJECUCIÓN.

Los suelos que contribuyen a la obtención y ejecución de los Sistemas Generales son los siguientes:

- Suelo Urbano No Consolidado. Área de Reparto 2.
- Suelo Urbanizable. Área de reparto 1.

Del Suelo Urbanizable se deducen los Sistemas generales existentes.

La aportación en suelo y económica a realizar por los suelos contribuyentes es la siguiente:

- Superficie destinada a Sistemas generales: 0,188873 m²/m² de suelo anteriormente mencionado.
- Financiación de obras y gastos destinados a Sistemas Generales: 89,791262 €/m² de suelo anteriormente mencionado.

Del Suelo Urbano No Consolidado se deducen los Sistemas generales existentes.

La aportación en suelo y económica a realizar por los suelos contribuyentes es la siguiente:

- Superficie destinada a Sistemas generales: 0,250451858 m²/m² de suelo anteriormente mencionado.
- Financiación de obras y gastos destinados a Sistemas generales: 89,791262 €/m² de suelo anteriormente mencionado.

16.3.- PLAN DIRECTOR DE SISTEMAS GENERALES.

El Ayuntamiento de Alanís deberá establecer un Plan Director de Sistemas generales, el cual deberá contemplar e integrar las siguientes cuestiones:

- Proyectos de Ingeniería y Arquitectura necesarios para la ejecución de los Sistemas generales previstos en el P.G.O.U.
- Establecimiento pormenorizado de las superficies de los sistemas generales y adscripción de los mismos.
- Establecimiento pormenorizado de los costes de todo tipo necesarios para la implementación de los sistemas generales en el municipio y adscripción de los mismos.
- Levantamientos topográficos, estudios geotécnicos y cualquier otro tipo de estudio sectorial necesario para la redacción de los proyectos relativos a los Sistemas generales y la realización de las obras que comportan.
- Estimación económica pormenorizada de los honorarios relativos a la realización de los trabajos anteriormente mencionados y del propio Plan Director.
- Establecimiento de los precios de expropiación de suelos necesarios para la obtención de los Sistemas Generales.

Todos las cuestiones contempladas en el Plan Director y en el mismo Plan se financiaran con cargo a las contribuciones establecidas para la obtención de sistemas generales en el epígrafe 16.2 de la presente memoria.

16.4.- CONSIDERACIÓN PRECAUTORIA.

Las superficies e importes de Sistemas Generales establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística deben entenderse como provisionales, los definitivos los establecerá el Plan Director de Sistemas generales.

16.5.- CUADROS DE SISTEMAS GENERALES DE NUEVA CREACIÓN. NÚCLEO DE ALANÍS.

B.8.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESQUEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA.

CAPÍTULO XVII.- RED VIARIA.

17.1.- RED VIARIA.

La red viaria del núcleo de Alanís, se definirá en el Plano de Ordenación "Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Catálogo", escala 1/1.000.

17.1.1.- EN SUELO URBANO.

En el Plano de Ordenación nº 6 figurarán la red viaria existente y la red viaria de nueva creación en el Suelo Urbano. Dentro de la red viaria existente, los viarios que se detallan a continuación se adaptarán a las nuevas necesidades generadas por el planeamiento:

- Traseras de calle Manuel Espinosa Onorio. Ampliación y mejora del actual callejón, a desarrollar mediante la Actuación Singular AS-2.
- Prolongación hacia el Oeste de la calle Triana. Ampliación y mejora del tramo de calle actual, a desarrollar a través de la Unidad de Ejecución UE-PU-4.
- Prolongación de calle Granada. Apertura de nuevo viario con objeto de conectar el núcleo urbano de Alanís con los nuevos desarrollos previstos en Suelo Urbanizable al norte. Asimismo, la apertura de nuevo viario conecta el nuevo suelo previsto como Sistema General de Equipamiento Comunitario Docente. El área se desarrollará a través de la Actuación Singular AS-5.
- Rotonda en carretera SE-162 para conexión con carretera A-447, a desarrollar a través de la Actuación Singular AS-1.
- Viario al suroeste del núcleo urbano, a desarrollar a través de la Actuación Singular AS-3 y la Unidad de Ejecución UE-PERI-1.
- Conexión de viario urbano con la carretera A-447, a desarrollar a través de la Actuación Singular AS-4.

Los viarios de nueva creación quedan todos incluidos en alguna de las Unidades de Ejecución que se prevén, a desarrollar mediante Proyectos de Urbanización, además de las Actuaciones Singulares y de las nuevas alineaciones que se proyectan, que se corresponden con los viarios urbanos sin consolidar y entornos urbanos sin ordenación detectados, en los que se establece una red viaria

local en consonancia con la Estructura General del núcleo urbano que se proyecta.

17.1.2.- EN SUELO URBANIZABLE.

En los Sectores de Suelo Urbanizable, se definen las vías interiores principales, con un ancho que oscila entre 8,50 y 12,50 metros.

Destaca por su importancia el viario al norte que se proyecta como circunvalación del núcleo urbano de Alanís, a desarrollar mediante los Sectores Residenciales SR-3, SR-5, SR-7 y SI-9 del Suelo Urbanizable que se proyecta. También destacan otros viarios que se han incluido en el Sistema General de Comunicaciones, según figura en el plano nº 4 "Calificación Urbanística".

Los viarios que este Plan General señala como vinculantes en el Plano de Ordenación "Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable" serán respetados en la ordenación de los Planes Parciales que se detecten.

El viario secundario se deberá definir en los correspondientes Planes Parciales que desarrollen dicho suelo, teniendo en cuenta que los que se proponen en este Plan General poseen un carácter orientativo.

17.1.3.- EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se prevén los siguientes viarios que se incluyen como Sistema General de Comunicaciones en Suelo No Urbanizable:

- Viario al este, que une las carreteras SE-162 y A-447, a desarrollar mediante la Actuación Singular AS-7.
- Viario suroeste, a desarrollar mediante la Actuación Singular AS-6.

El resto de los nuevos viarios quedan integrados en el Suelo Urbano o en el Suelo Urbanizable.

CAPÍTULO XVIII.- INFRAESTRUCTURAS.

18.1.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

La red existente se encuentra, en líneas generales, en buenas condiciones, con diámetros en torno a 100 mm. La conducción procedente del depósito principal ubicado al noreste del núcleo tiene un diámetro de 200 mm.

18.2.- RED DE SANEAMIENTO.

El núcleo de Alanís dispone de una red de saneamiento suficientemente completa. La red se concentra en el "Arroyo del Pueblo" hacia un colector que discurre paralelo al mismo hasta el cruce con la Carretera CC-421, a partir del cual discurre paralelo a dicha carretera hasta la depuradora de aguas residuales, que vierte al "Arroyo Manzanares" o "Coladeros".

18.3.- RED ELÉCTRICA.

En el plano de ordenación nº 7 "Infraestructuras. Abastecimiento, saneamiento y red eléctrica" figuran los Centros de Transformación existentes y los necesarios para asegurar el suministro de energía eléctrica a las nuevas áreas de expansión, en especial, las industriales situadas al sureste del núcleo urbano. Figuran, asimismo, en dicho plano, las redes de media tensión del núcleo de Alanís.

B.9.- LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DE URBANISMO.

CAPÍTULO XIX.- GENERAL.

De acuerdo con lo indicado en la Legislación Urbanística vigente, la expropiación forzosa por razón de urbanismo será de aplicación en el municipio de Alanís.

La expropiación se regirá por lo establecido en el Título V, artículo 160 a 167 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

B.10.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

CAPÍTULO XX.- GENERAL.

20.1.- DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

En el municipio de Alanís no se delimitan las áreas especificadas en el Título III "Instrumentos de intervención del mercado de suelo", Capítulo III "Derechos de tanteo y retracto", Artículo 78 "Delimitación de áreas" de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en las cuales, las transmisiones onerosas de terrenos habrían de quedar sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

20.2.- PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

De acuerdo con lo establecido en el Título III "Instrumentos de intervención del mercado del suelo" Capítulo I "Los patrimonios públicos de suelo" Artículos 69 a 76 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanísticas de Andalucía, el Ayuntamiento de Alanís constituirá su Patrimonio Municipal del Suelo.

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, no se establecen en este Plan General de Ordenación Urbanística las reservas concretas de terrenos de posible adquisición para constitución del citado Patrimonio, pudiendo establecerse posteriormente en la forma prevista en dicha legislación.

20.3.- CALIFICACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

La Legislación Urbanística vigente posibilita la calificación específica de suelo y la consiguiente delimitación de zonas para viviendas de protección pública. En el municipio de Alanís deberá destinarse el 30% de la capacidad de toda actuación residencial a Viviendas de Protección Pública.

B.11.- JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL Y DE LA COHERENCIA, CON LAS AFECCIONES EXISTENTES DE LAS DETERMINACIONES.

CAPÍTULO XXI.- GENERAL.

21.1.- IDONEIDAD AMBIENTAL.

Las actuaciones en el núcleo urbano de Alanís se proyectan de manera controlada y compacta con el asentamiento existente, no incidiendo de forma significativa sobre el medio ambiente circundante.

Se prevén las infraestructuras necesarias para su desarrollo.

21.2.- COHERENCIA RESPECTO A OTROS PLANES Y A LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Según se especifica en las Normas Urbanísticas, lo establecido en este Plan General de Ordenación Urbanística respeta íntegramente lo regulado en las legislaciones sectoriales vigentes, para cada uno de los suelos afectados por éstas.

B.12.- RESUMEN DE NECESIDADES Y PREVISIONES DE LA ORDENACIÓN.

CUADRO N.º 12. 1.- Resumen de Necesidades y Previsiones de Ordenación.

Núcleo de Alanís	Año Horizonte 2015		
	Necesid. mín.	Previsiones	Diferencia
Demanda Real de Viviendas Nuevas	611 uds. (1)	667 uds. (4)	+ 56 uds.
Total Suelo Residencial Urbano y Urbanizable	45,86 Has. (2)	47,5324 Has. (5)	+ 1,6724 Has.
Total Suelo Industrial Urbano y A. para Urbanizar	11,12 Has. (2)	22,3565 Has. (6)	+ 11,2365 Has.
Sistema Local de Equipamiento Comunitario	19.628 m2 (3)	19.546 m2 (7)	- 82 m2
Sistema General de Equipamiento Comunitario	4.976 m2 (3)	7.168 m2 (7)	+ 2.192 m2
Sistema Local de Espacios Libres	19.076 m2 (3)	97.613 m2 (7)	+ 78.537 m2
Sistema General de Espacios Libres	11.990 m2 (3)	73.377 m2 (7)	+ 61.387 m2

(1) De Cuadro N.º 1. 2

(2) De Cuadro N.º 3. 1

(3) De Cuadro N.º 3. 3

(4) De Cuadros N.º 1. 2 y 13.2 (667 = 1.636 - 969)

(5) De Cuadros N.º 13.1 y 13.2 (47,5324 = 80,1769 - 5,4559 - 6,1980 - 16,9006 - 2,3620 - 1,7280)

(6) De Cuadros N.º 12. 1 y 12. 2

(7) De Cuadro N.º 6. 1

B.13.- CUADROS RESUMEN DE DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.

CUADRO N.º 13. 1.- Resumen de Datos Básicos de Ordenación.

SUELO URBANO, ZONAS Y SISTEMAS GENERALES									
Zona o Sistema	Uso Global	Uso Característico	Superf. (m2)	Edif. Global en U.E. m2/m2	Edif. Lucrativa m2/m2	Edif. de Equip. m2/m2	Edif. sobre Parc. m2/m2	Dens. viv/ha	Cap. Resid. (viv.)
I.- Residencial Unifamiliar en Línea	Residencial	Residencial Unif. en Línea	215.565	1,05	0,95	0,10	-	-	-
II.- Resid. Unifam. en Línea Unitaria	Residencial	Residencial Unif. en Línea	100.002	0,95	0,85	0,10	-	-	-
III.- Resid. Unifam. Aislada Unitaria	Residencial	Residencial Unif. Aislada	0	0,70	0,60	0,10	-	-	-
IV.- Resid. Unif. Aislada Pareada Intensiva	Residencial	Residencial Unif. Aislada	0	0,70	0,60	0,10	-	-	-
V.- Residencial Plurifamiliar Unitaria	Residencial	Resid.Plurif. En Línea o Aislada	3.020	-	-	-	-	-	-
VIII.- Equipamiento Comunitario	Equipam. Comunit.	Equipamiento Comunitario	23.620	-	-	-	-	-	-
IX.- Espacios Libres	Espacios Libres	Espacios Libres	17.280	-	-	-	-	-	-
Total Residencial	-	-	359.487	-	-	-	-	35,67	1.282
VI.- Industrial Intensiva	Industrial	Industrial en Línea o Hileras	82.366	0,70	0,60	0,10	-	-	-
VII.- Industrial Extensiva	Industrial	Industrial en Hileras	86.640	0,12	0,11	0,01	-	-	-
Total Industrial	-	-	169.006	-	-	-	-	-	-
Sistema General de Comunic.	Vario	Vario	34.107	-	-	-	-	-	-
TOTAL S. Urbano en núcleo ppal.	-	-	562.600	-	-	-	-	22,79	1.282

CUADRO N.º 13. 2.- Resumen de Datos Básicos de Ordenación.

SUELO URBANIZABLE, SECTORES Y ZONAS														
				Zonas y Subz.		Edificabilidad						Cesiones		
Sector	Uso Global	Uso Característico	Superf. Total (Ha)	Denom.	Superf. (Ha)	Edific. Global en U.E. m ² /m ²	Edific. Lucrativa m ² /m ²	Edific. De Equip. m ² /m ²	Edific. Sobre Parc. m ² /m ²	Dens. viv/ha	Capac. Resid. (viv)	Esp. Libres m ²	C. Doc. S.I.P.S. m ²	Aparc. plazas
SR-2	Resid.	Resid. Unif. Aislada	2,8161	Zona IV	2,8161	0,65	0,55	0,10	1,00	25	67,58	2.816	1.784	-
SR-3	Resid.	Resid. Unif. Aislada	2,9455	Zona III	2,9455	0,65	0,55	0,10	1,00	15	39,31	2.946	1.730	-
SR-4	Resid.	Resid. Unif. Aislada	2,7590	Zona III	2,7590	0,65	0,55	0,10	1,00	15	39,29	2.759	1.729	-
SR-5	Resid.	Resid. Unif. Aislada	2,8227	Zona IV	2,8227	0,65	0,55	0,10	1,00	25	59,35	2.823	1.567	-
SR-6	Resid.	Resid. Unif. en Línea	2,6093	Zona II	2,6093	0,80	0,70	0,10	1,40	40	99,25	3.126	2.084	-
SR-7	Resid.	Resid. Unif. Aislada	2,3104	Zona IV	2,3104	0,65	0,55	0,10	1,00	25	49,32	2.310	1.302	-
Total Residencia			-	-	-	-	-	-	-	-	354	-	-	-
SI-8	Ind.	Industrial	2,8978	Zona VI	2,8978	0,60	0,55	0,05	1,00	-	-	2.898	1.159	-
SI-9	Ind.	Industrial	2,5581	Zona VI	2,5581	0,60	0,55	0,05	1,00	-	-	2.558	1.023	-
Total Industrial			5,4559	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total S. Uble. Sectorizado			21,7189	-	-	-	-	-	-	-	354	-	-	-
A-1	Resid.	Resid. Unif. Aislada	6,1980	Zona III	6,1980	0,65	0,55	0,10	1,00	15	93	6.198	4.091	-
Total S. Uble. No Sectorizado			6,1980	-	-	-	-	-	-	-	93	-	-	-
Total Suelo Urbano y Urbanizable			80,1769	-	-	-	-	-	-	21,56481	1.729	-	-	-

Para la realización del cuadro anterior, 12.1, Resumen de Datos Básicos de Ordenación en Suelo Urbano, se ha tomado como densidad

bruta aplicable al Suelo Urbano Residencial del núcleo principal, la media de las Zonas Homogéneas definidas en la Memoria Informativa, deduciendo las siguientes zonas (en caso de que existan):

- Zonas en proceso de consolidación, agrícolas o sujetas a futura ordenación.
- Zonas Industriales.
- Sistema General de Comunicaciones.
- Sistema General de Infraestructuras.

El cálculo para Alanís es el siguiente:

I) Superficies:

Suelo con uso urbano en núcleo principal..	445.890 m2
a deducir:	
Zona Industrial	72.160 m2
Zona Agrícola y en proceso de consolidación	71.460 m2
Sistema General de Comunicaciones	35.350 m2
	<hr/>
	178.970 m2
Total	266.920 m2

II) Viviendas:

En Suelo con uso urbano	969 Viv.
a deducir las ubicadas en zonas que no se computan 0 + 17	17 Viv.
	<hr/>
Total	952 Viv.

III) Densidad bruta:

$$952 \text{ Viv.}/26,692 \text{ Has.} = 35,67 \text{ Viv./Ha.}$$

Esta densidad se aplica a la superficie total de Suelo Urbano con uso global Residencial, sin incluir el Suelo Industrial ni el Sistema General de Comunicaciones, que aparecen aparte.

B.14.- PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS A ADOPTAR.

CAPÍTULO XXII.- GENERAL.

Con objeto de no hipotecar las actuaciones que desarrollen las determinaciones contenidas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, lo cual es imposible si en el plazo de redacción de este Documento se siguen concediendo licencias de obras en aplicación del planeamiento vigente en el término municipal, es decir, el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y su planeamiento de desarrollo, es necesario tomar una serie de medidas, que serán las siguientes:

1º) Comunicación a todos los vecinos del pueblo, mediante el Bando Municipal correspondiente, de la exposición al público de este Plan General de Ordenación Urbanística y del requisito necesario para todo constructor, promotor y particular, de la petición de información urbanística de cualquier solar, sobre el cual se quiera construir.

2º) Suspensión de licencias en las siguientes áreas:

- Suelo No Urbanizable: La suspensión de licencias afectará a la totalidad del suelo así clasificado en las vigentes Normas Subsidiarias.
- Suelo Urbanizable: La suspensión abarca a la totalidad del suelo así clasificado en el vigente planeamiento municipal.
- Suelo Urbano: La suspensión abarcará a todos los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución, las Actuaciones Singulares y Proyectos de Urbanización del nuevo planeamiento.

Siendo preocupación primordial de este Equipo Redactor, que durante el proceso de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística no se paralice la dinámica constructiva, considera necesario convocar reuniones con los propietarios de terrenos en suelo propuesto en este Plan General de Ordenación urbanística con clasificación de Urbano y Urbanizable, sujeto a Suspensión de Licencias. En estas reuniones se les marcarán las líneas de actuación en cada uno de sus terrenos.

Se estudiará la posibilidad de levantar las suspensiones, en el caso de presentarse propuestas que coincidan con los objetivos y determinaciones definidas en el presente Documento.

En el Suelo No Urbanizable, la posible revocación de suspensión de licencias, en algún caso concreto, se desarrollará de manera similar a lo indicado en el párrafo anterior para el Suelo con clasificación propuesta como Urbano o Suelo Urbanizable.

B.15.- ESTABLECIMIENTO DE LOS INDICADORES A CONSIDERAR PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO XXIII.- GENERAL.

La vigencia de este Plan General de Ordenación Urbanística es ilimitada, hasta el momento en que se produzca la Revisión, Modificación o Sustitución por otro Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con las especificaciones que se detallan a continuación.

23.1.- REVISIÓN.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística consistente en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo motivada por:

- Elección de un modelo territorial distinto.
- Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

La revisión puede ser ordinaria o anticipada.

Será causa de Revisión Ordinaria:

* Cuando transcurran cuatro años desde la Aprobación Definitiva de este Plan General de Ordenación Urbanística, el Ayuntamiento decidirá el mantenimiento del Plan General citado, o bien el sometimiento de éstas a información pública, durante un mes, para recoger sugerencias y recabará informes de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, Diputación Provincial, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaría de Aguas, IARA, Ministerio de Agricultura y cuantos organismos se consideren interesados.

A tenor de las sugerencias e informes recibidos, la Corporación optará por el mantenimiento del Plan General de Ordenación Urbanística o por su Revisión.

Serán causa de Revisión Anticipada:

- * Cambios generales de la clasificación del suelo.
- * Cambios generales de la red viaria.

- * Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales .
- * Desequilibrio en la hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, viviendas, equipamientos, etc.
- * Agotamiento del 100% de la capacidad residencial del Suelo Urbano.
- * Cualquier otra causa que, debidamente justificada, exija la adopción de nuevos criterios respecto de la Estructura General y Orgánica del Territorio.

23.2.- MODIFICACIÓN.

Constituye la alteración de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, no encuadrables en la Revisión, aún cuando dicha alteración lleva consigo cambios aislados en la

clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos del Plan General de Ordenación Urbanística.

Con carácter enunciativo, no limitativo, constituirán causas de Modificación, las siguientes:

- * Cambios generales de alineaciones.
- * Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- * Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.
- * Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.
- * Incremento de volumen edificable en la zona. En este caso será necesario el aumento proporcional de los Espacios Libres.
- * La utilización diferente de zonas verdes y espacios libres públicos. Será necesaria la aprobación por el Consejo Permanente de la Junta de Andalucía.
- * Cambios de Ordenanzas de edificación.
- * Realización por órganos del Estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

B.16.- CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, DECRETO 206/2006 DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2006, ARTÍCULO 45.4.A.

CAPÍTULO XXIV.- CONSIDERACIONES GENERALES.

24.1.- INTRODUCCIÓN.

El presente documento responde y da cumplimiento a lo indicado en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 206/2006 de 28 de noviembre de 2006, Artículo 45.4.a), que a continuación se transcribe:

4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

CAPÍTULO XXV.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

CUADRO N° 16-1.- Clasificación de suelo.

Suelo Urbano	Superficie (m2)
Núcleo Principal	461.929
Total Suelo Urbano Consolidado	461.929
Unidades de Ejecución UE-PU-1 a UE PU-8; UE-PERI-1	100.671
Total Suelo Urbano No Consolidado	100.671
TOTAL SUELO URBANO	562.600

Suelo Urbanizable	Superficie (m2)
Sector Residencial SR-2	28.161
Sector Residencial SR-3	29.455
Sector Residencial SR-4	27.590
Sector Residencial SR-5	28.227
Sector Residencial SR-6	26.093
Sector Residencial SR-7	23.104
Total Sectores Residenciales	162.630
Sector Industrial SI-8	28.978
Sector Industrial SI-9	25.581
Total Sectores Industriales	54.559
Total Suelo Urbanizable Sectorizado	217.189
Área n° 1	61.980
Total Suelo Urbanizable No Sectorizado	61.980
TOTAL SUELO URBANIZABLE	279.169

CAPÍTULO XXVI.- ESTUDIO DEL CRECIMIENTO PREVISTO DE SUELO URBANIZABLE HASTA EL AÑO 2015.

- Suelo Urbano existente (2007): 562.600 m2
- Suelo Urbanizable Sectorizado previsto (2015): 217.189 m2

$$217.189/562.600 = 0,386045$$

El crecimiento previsto en los próximos ocho años será el 38,60% del Suelo Urbano existente, incremento inferior al 40% exigido en el Artículo 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 206/2006 de 28 de noviembre de 2006.

CAPÍTULO XXVII.- ESTUDIO DEL CRECIMIENTO PREVISTO DE LA POBLACIÓN HASTA EL AÑO 2015.

1.- Fuentes.

Año 1991: Nomenclátor de Población INE.
 Año 1999: Censo y encuesta in situ de número de viviendas.
 Año 2001: Nomenclátor de Población INE.
 Año 2004: Censo y IBI (Catastro).
 Año 2007: Censo y encuesta in situ de número de viviendas.
 Año 2015: Previsiones PGOU.
 Instituto de Andalucía y Hacienda. Consejería de Economía y Hacienda. "Estudio de los tamaños medios familiares según tipología de hogar. Provincias."

2.- Fechas.

1999: Inicio de redacción del PGOU.
 2007: Aprobación Definitiva del PGOU.
 2015: Horizonte de 8 años.

3.- Cuadro: Estudio de los tamaños medios familiares según tipología de hogar. Provincias. Instituto de Andalucía y Hacienda. Consejería de Economía y Hacienda.

Hogares y familias en Andalucía. Evolución y proyección hasta 2016

11. Tamaños medios familiares según tipología de hogar. Provincias

Tipo	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Sevilla										
Parejas con hijos	3,7	3,7	3,6	3,6	3,6	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Parejas sin hijos	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0
Padre o Madre con hijos	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4
Unipersonales	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Pluripersonales	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Total	2,9	2,8	2,8	2,8	2,8	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7

4.- Cuadro: Justificación del cumplimiento de lo establecido en el

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 206/2006 de 28 de noviembre de 2006, Artículo 45.4.a), en relación con el porcentaje de superficie de Suelo Urbanizable y el porcentaje de población previstos para el año 2015.

CUADRO Nº 16-2.- Justificación del cumplimiento de lo establecido en el P.O.T.A.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	DENOMINACIÓN	FIGURA DE PLANEAMIENTO	SUPERFICIE	% SUPERF. 2015	Nº VIV.	POBLACIÓN 2007	Δ POBLACIÓN 2015 (2,70 Hab/Viv SEGÚN I.E.A.)	% POBLACIÓN 2015
SUELO URBANO CONSOLIDADO	NÚCLEO PRINCIPAL		461.929		1.037	1.890		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (U.E.)	NÚCLEO PRINCIPAL	UE-PU-1 a 8; UE-PERI-1	100.671		245		662	35,00%
TOTAL URBANO			562.600			1.890	662	35,00%
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SECTORES RESIDENCIALES SR-2 a SR-7	162.630	28,91%	354		956	50,57%
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SECTORES INDUSTRIALES SI-8 Y SI-9	54.559	9,70%				
TOTAL URBANIZABLE			217.189	38,60%			956	50,57%
TOTAL POBLACIÓN A 2015			779.789	38,60%			1.617	85,57%

Nº de Habitantes en 2006: 1.890 hab. (Padrón Municipal de Habitantes)

Alanís, abril de 2006
Modificado, marzo de 2007
Modificado, julio de 2007

Mario José Mañas López
Arquitecto-Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos

José Mañas López
Arquitecto