

**ÍNDICE**

**0. INTRODUCCIÓN**

0.1. CRITERIOS GENERALES	4
0.2. REDACCIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	5
0.3. IDENTIFICACIÓN	5
0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU	5
0.5. FORMULACIÓN DE LA REVISIÓN	5

**I.A. MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

**1. ENCUADRE GEOGRÁFICO** **7**

**2. USOS DEL SUELO Y ESTRUCTURA DEL TERRITORIO**

2.1. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE USOS	12
2.2. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO	13

**3. PLANIFICACIÓN Y LEGISLACIÓN CON INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO**

3.1. LEGISLACIÓN SOBRE RECURSOS NATURALES	14
3.2. LEGISLACIÓN REFERIDA A LA PROTECCIÓN AMBIENTAL	18
3.3. LEGISLACIÓN REFERIDA A LA INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO	21
3.4. LEGISLACIÓN REFERIDA A LOS BIENES PROTEGIDOS	23
3.5. LEGISLACIÓN REFERIDA A LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANIFICACIÓN FÍSICA	23
3.6. LEGISLACIÓN REFERIDA A LA PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE IMPACTOS	30

**4. EL MEDIO URBANO** **31**

**I.B. DIAGNÓSTICO**

**5. DIAGNÓSTICO Y CARACTERIZACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

5.1. INTRODUCCIÓN	34
5.2. CONCLUSIONES SOBRE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL	34

**6. DIAGNÓSTICO Y CARACTERIZACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DEL NÚCLEO URBANO**

6.1. POBLACIÓN ACTUAL, PROYECCIONES, CARACTERÍSTICAS Y TENDENCIAS PREVISIBLES CON INCIDENCIA EN EL DISEÑO DE LA CAPACIDAD DE LA REVISIÓN	36
6.2. CONCLUSIONES SOBRE LA PROBLEMÁTICA DEL NÚCLEO URBANO	36
6.3. LA CAPACIDAD RESIDENCIAL ACTUAL Y SU RELACIÓN CON LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL	37
6.4. DIAGNÓSTICO SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	37
6.5. EL SUELO INDUSTRIAL	38
6.6. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO. ESTÁNDARES PARA LA POBLACIÓN Y CAPACIDAD ACTUAL	38
6.6.1. CRITERIOS GENERALES PARA EL ENFOQUE DEL DIAGNÓSTICO DOTACIONAL	

6.6.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES TEÓRICOS DE REFERENCIA	
6.6.3. DIAGNÓSTICO PORMENORIZADO DE CADA DOTACIÓN	

**I.C. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**7. EL TEXTO REFUNDIDO. NUEVO PGOU**

7.1. JUSTIFICACIÓN	48
--------------------	----

**8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA**

8.1. JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ADAPTACIÓN	49
8.1.1. PROCEDIMIENTO PARA LA ADAPTACIÓN	
8.1.2. DILACIÓN TEMPORAL EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN	
8.1.3. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE SEVILLA	
8.2. TRANSITORIEDAD DE LA LOUA	51
8.3. ELEMENTOS DE LA ADAPTACIÓN (TÍTULO I)	53

**9. PRINCIPIOS PARA LA ORDENACIÓN**

9.1. MARCO CONCEPTUAL Y JUSTIFICACIÓN TEÓRICA	54
9.1.1. ASPECTOS GENERALES	
9.1.2. OBJETIVOS Y CONTENIDOS DE LA REVISIÓN PARCIAL	
9.2. MODELO URBANO-TERRITORIAL	57
9.2.1. ANÁLISIS DEL SISTEMA TERRITORIAL	
9.2.2. FORMULACIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL	
9.2.3. FORMULACIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO URBANO	

**10. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

10.1. PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN PARCIAL	63
10.2. RESULTADO DEL TRÁMITE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA. ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL	63
10.3. PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA REVISIÓN PARCIAL. RESULTADO DEL TRÁMITE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA. ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL	66

**11. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS**

11.1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL ANTERIOR	71
11.2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	74
11.3. LA ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	74
11.3.1. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE Y REGULACIÓN DE SUS USOS	
11.3.2. RESERVA DE TERRENO EN SUELO NO URBANIZABLE	
11.4. LA ORDENACIÓN DEL MEDIO URBANO	82
11.4.1. ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO	
11.4.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
11.5. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	87
11.5.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
11.5.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
11.5.3. CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
11.6. RESUMEN DE DIMENSIONES	92
11.6.1. RESUMEN DE DIMENSIONES	
11.6.2. VIVIENDAS	
11.6.3. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
11.6.4. LAS DOTACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL EN RELACIÓN CON LOS ESTÁNDARES	

<b>LEGALES Y OBJETIVOS MUNICIPALES</b>	
11.7. LA NECESIDAD DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO	98
11.7.1. INTRODUCCIÓN	
11.7.2. LOS MECANISMOS DE INTERVENCIÓN EN LA REVISIÓN PARCIAL	
11.8. CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	99
11.8.1. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES EN EL PGOU ANTERIOR	
11.8.2. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES DE LA REVISIÓN PARCIAL PARA LA ADAPTACIÓN A LA LOUA	
<b>12. LA GESTIÓN</b>	
12.1. LA PROGRAMACIÓN. ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO	104
12.1.1. DESARROLLO DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO	
12.1.2. DESARROLLO DE ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE	
12.1.3. DESARROLLO DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	
12.2. INSTRUMENTOS PARA GARANTIZAR LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	106
12.2.1. INTRODUCCIÓN	
12.2.2. LAS ÁREAS DE REPARTO EN LA LOUA	
12.2.3. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
12.2.4. LAS ÁREAS DE REPARTO EN EL PGOU DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN	
12.2.5. LOS SECTORES EXCEDENTARIOS Y DEFICITARIOS	
12.3. GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	114
<b>13. LA EJECUCIÓN. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS</b>	
13.1. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA	116
13.2. NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	117
13.2.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA	
13.2.2. SANEAMIENTO	
13.2.3. ENERGÍA ELÉCTRICA	
13.3. ESTIMACIÓN DE DEMANDAS	118
<b>14. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO</b>	
14.1. SISTEMA DE CIUDADES Y ESTRUCTURA DE ASENTAMIENTOS	123
14.1.1. MODELO TERRITORIAL Y URBANO	
14.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS	
14.1.3. ORDENACIÓN GENERAL DE USOS	
14.2. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	125
14.3. SISTEMAS DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	126
14.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	126
14.5. PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS	127
14.6. CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS	127
<b>15. CONCLUSIONES</b>	<b>128</b>

**I.D. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

16. INTRODUCCIÓN	130
17. CONDICIONES ECONÓMICAS DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	131
18. VALORACIÓN ECONÓMICA: METODOLOGÍA	132
19. VALORACIÓN ECONÓMICA: FORMAS DE VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN	133
20. MÓDULOS DE VALORACIONES	135
21. VALORACIÓN GENERAL	137