Código Seguro De Verificación: Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por Ana Rodriguez Angulo
Observaciones Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Estado Firmado
Fecha y hora 11/02/2021 08:45:30
Página 1/98

PLAN ESPECIAL UR-3 BARRIENTO

ALGÁMITAS (SEVILLA)

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

OCTUBRE 2020

SECTOR
UR-3 BARRIENTO

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

DIPUTACIÓN DE SEVILLA
SERVICIO DE ASISTENCIA URBANÍSTICA

ÍNDICE

1. **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1.1. NATURALEZA, FORMULACIÓN Y REDACCIÓN 5

1.2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN 5

1.3. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS 6
1.3.1. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS 6
1.3.2. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS 6
1.3.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES 6
1.3.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES 7
1.3.5. CARACTERÍSTICAS SOCIALES Y GESTIÓN 7

1.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN 7
1.4.1. CONDICIONANTES PREVIOS 7
1.4.2. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN 10

1.5. ANÁLISIS DE LA ZONIFICACIÓN, USOS Y TIPOLOGÍAS. CESIONES 12
1.5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN 12
1.5.2. DETERMINACIONES DEL PGOU DE ALGÁMITAS, Y DOCUMENTO COMPLEMENTARIO 12
1.5.3. DETERMINACIONES DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA 13
1.5.4. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL 13
1.5.5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO 14

1.6. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS 14
1.6.1. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA 14
1.6.2. RED DE ABASTECIMIENTO 14
1.6.3. RED DE ALCANTARILLADO 15
1.6.4. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA 16
1.6.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO 16
1.6.6. RED DE TELECOMUNICACIONES 16

2. **ORDENANZAS REGULADORAS**

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 17

Artículo 1.1. Objeto 17
Artículo 1.2. Vigencia, efectos y modificaciones 17
Artículo 1.3. Equidistribución y deberes legales 17
Artículo 1.4. Licencia de obras 18
Artículo 1.5. Estudios de Detalle 18
Artículo 1.6. Proyectos de Parcelación 18
Artículo 1.7. Proyectos de Urbanización 19
Artículo 1.8. Proyectos de Edificación 19

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	1/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	2/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		11/02/2021 08:45:30

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	3/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
		Firmado	11/02/2021 08:45:30

TÍTULO II. CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO. 21

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 21
Artículo 2.1. Calificación del Suelo 21
Artículo 2.2. Tipos de Usos 21
Artículo 2.3. Clases de usos 22
Artículo 2.4. Simultaneidad de usos 22

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL 22
Artículo 2.5. Definición y clases 22
Artículo 2.6. Programa de la vivienda 23
Artículo 2.7. Situación de la vivienda 23
Artículo 2.8. Altura de techos 23
Artículo 2.9. Accesibilidad a las viviendas 23

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO 23
Artículo 2.10. Definición y clases 23
Artículo 2.11. Comercio 23
Artículo 2.12. Oficinas 24
Artículo 2.13. Recreativo 24
Artículo 2.14. Hostelería 24
Artículo 2.15. Hospedaje 24

CAPITULO 4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 25
Artículo 2.16. Definición y clases 25

CAPITULO 5. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 25
Artículo 2.17. Definición y clases 25

CAPITULO 6. SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES 25
Artículo 2.18. Comunicaciones y transporte 25
Artículo 2.19. Definición y dimensiones características del viario 25
Artículo 2.20. Aparcamiento 25
Artículo 2.21. Reservas de espacios para aparcamientos 26
Artículo 2.22. Reservas de aparcamiento por usos 26
Artículo 2.23. Servicios infraestructurales 26

CAPITULO 7. USO INDUSTRIAL 26
Artículo 2.24. Definición y clases 26
Artículo 2.25. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad 26
Artículo 2.26. Industrias compatibles con la zonificación Residencial (Categoría 1ª) 27
Artículo 2.27. Vertidos industriales 27
Artículo 2.28. Servicios de aseo 27

TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN. 27

Artículo 3.1. Objeto y aplicación 27
Artículo 3.2. Definición y dimensiones del viario 27
Artículo 3.3. Urbanización del viario 28
Artículo 3.4. Urbanización de espacios libres y zonas ajardinadas asociadas al viario 28
Artículo 3.5. Alcantarillado 29
Artículo 3.6. Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios 29
Artículo 3.7. Energía eléctrica y alumbrado público 30
Artículo 3.8. Telecomunicaciones 30
Artículo 3.9. Recogida de residuos sólidos 30

TÍTULO IV. NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN. 31

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 31
Artículo 4.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección 31
Artículo 4.2. Carácter de las normas superpuestas de protección 31

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES 31
Artículo 4.3. Antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil 31

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE 31
Artículo 4.4. Adaptación general al ambiente 31

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE RURAL Y URBANO 32
Artículo 4.5. Objetivo general 32
Artículo 4.6. Calidad del agua y cursos fluviales 32
Artículo 4.7. Calidad del aire 32
Artículo 4.8. Instalación de empresas o actividades en el término municipal 32
Artículo 4.9. Protección acústica 32
Artículo 4.10. Paisaje 33
Artículo 4.11. Yacimientos arqueológicos 33
Artículo 4.12. Recursos geológicos y edáficos 33
Artículo 4.13. Residuos 33
Artículo 4.14. Condiciones de ejecución de la urbanización 34
Artículo 4.15. Indicadores de calidad ambiental en medio urbano 34

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 35
Artículo 4.16. Objeto 35
Artículo 4.17. Definición de patrimonio arqueológico 35
Artículo 4.18. Hallazgos casuales 35
Artículo 4.19. Tipos de actuaciones sometidas a licencia municipal susceptibles de generar una intervención arqueológica 35

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	2/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación: Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por Ana Rodriguez Angulo
Observaciones Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Estado Firmado
Fecha y hora 11/02/2021 08:45:30
Página 4/98

TÍTULO V. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. 36

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 36
Artículo 5.1. Ámbito de aplicación 36
Artículo 5.2. Prevalencia de las determinaciones sectoriales de protección de carácter superpuesto 36
Artículo 5.3. Clases de obras de edificación 36
Artículo 5.4. Generalidades 36
Artículo 5.5. Enumeración de Ordenanzas particulares de zonas 36

CAPÍTULO 2. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USO RESIDENCIAL 36
Artículo 5.6. Condiciones de uso 36
Artículo 5.7. Tipos de obras permitidas 37
Artículo 5.8. Condiciones de parcelación 37
Artículo 5.9. Condiciones de edificación 37
Artículo 5.10. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes 38

CAPÍTULO 3. NORMAS RELATIVAS A LOS ESPACIOS LIBRES 40
Artículo 5.11. Condiciones de urbanización de los espacios libres 40
Artículo 5.12. Definición y clases 40
Artículo 5.13. Condiciones de las plazas y jardines 40
Artículo 5.14. Condiciones de las áreas de juego y recreo 40

3. **PLAN DE ETAPAS**

3.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN 41

3.2. ETAPAS 42

4. **ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

4.1. OBJETO 43

4.2. COSTES DE URBANIZACIÓN 43

5. **PLANOS** 45

01. Situación
02. Estado Actual
03. Topográfico y edificación
04. Parcelación actual y Propiedad del suelo
05. Clasificación del suelo
06. Calificación del suelo
07. Propuesta y Plan de Etapas
08. Alineaciones y rasantes
09. Red de Saneamiento
10. Red de Abastecimiento
11. Red de Energía Eléctrica

6. **ESTUDIO PAISAJÍSTICO** 49

I. MEMORIA 51

1.1. INTRODUCCIÓN 51

1.2. ÁMBITO DE ESTUDIO. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN 55

1.3. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE 56

1.4. VALORACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS 63

1.5. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA 68

1.6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL 69

1.7. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN 69

ANEXO MEMORIA 73

A.1. Determinación de los puntos de observación 73

A.2. Vistas desde los puntos de observación 73

II. IMÁGENES. 77

III. PLANOS. 81

EP.1. Situación. Encuadre Territorial. (Plano i.1 PGOU)

EP.2. Estructura Territorial. (Plano i.7 PGOU)

EP.3. Unidades Paisajísticas. (Plano i.9 PGOU)

7. **RESUMEN EJECUTIVO**

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	3/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	5/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Diputación Provincial de Sevilla. Servicio de Asistencia Urbanística

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	4/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1. NATURALEZA, FORMULACIÓN Y REDACCIÓN.

El presente documento es un Plan Especial, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Algámitas, aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 31 de enero de 2011. A su vez se cumplirán las determinaciones contenidas en el Documento Complementario del PGOU, redactado por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla, en julio de 2015, por iniciativa pública del ayuntamiento de Algámitas. Este documento se redacta para dar cumplimiento al Acuerdo de aprobación definitiva parcial del PGOU, adoptado por la CPOTU de fecha 11 de enero de 2011, a los efectos de subsanar las deficiencias en las determinaciones del Plan General y corregir las nuevas indicadas en el fundamento de derecho 5ª por la Resolución de la CTOTU de 03-04-2014.
El contenido de éste debe entenderse como un "complemento" de las determinaciones del PGOU, que siguen vigentes, salvo en las que se ven innovadas y corregidas por el Documento Complementario.

El Plan Especial se formula con el objeto de establecer la ordenación pormenorizada y definir las condiciones de desarrollo del Sector Ur-3 "Barriento", delimitado por el PGOU, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La petición para la elaboración del Plan Especial se realiza por el Ayuntamiento de Algámitas a través de solicitud de asistencia técnica al Servicio de Asistencia Urbanística de la Diputación Provincial de Sevilla. El documento ha sido redactado bajo la dirección de la arquitecta Patricia Hernández García, perteneciente a dicho Servicio, con la colaboración del Ayuntamiento de Algámitas.

1.2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior del Sector Ur-3 "Barriento" es dar cobertura legal y desarrollar la ordenación del sector que se define en el Plan General de Ordenación Urbanística de Algámitas. Se pretende, por un lado, la actuación de acabado del borde suroeste del núcleo, muy condicionado por preexistencias de edificación, parcelación, camino y topografía compleja; y por otro, la sutura con la zona de extensión del casco urbano, en el borde este.

Los terrenos objeto de ordenación presentan en general una escasa edificación y parcelación, casi nula. Tan solo aparece sobre el borde oeste de los mismos una pequeña agrupación de carácter industrial (destinados en la mayoría de los casos a almacén de maquinaria agrícola), que se apoya en una senda que recorre de sur a norte gran parte del sector de actuación. Esta vía, aún sin urbanizar, se identifica según catastro como calle Pilar. En el lado este de la misma se sitúan de forma desordenada y con parcelaciones muy heterogéneas, una serie de construcciones asociadas a viviendas de la calle Calvario y calle Grande, destinadas a almacenes y cocheras, algunas de ellas no contempladas en información catastral. Por último, existe un área con alguna parcelación, pero sin apenas edificación, situada en el extremo norte del sector, sobre el lado sur de la prolongación de la calle Pozo.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	5/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	6/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Fecha y hora		
Firmado	11/02/2021 08:45:30		
Página	7/98		

La única conexión existente del área con el casco urbano se sitúa al sur y se realiza a través de un pequeño tramo de calle sin urbanizar que conecta la calle Calvario con el camino anteriormente mencionado. No existe desarrollo de infraestructuras generales.

El objeto de la actuación es por tanto regular la edificación en dicho sector para el uso global establecido, residencial, y conseguir una adecuada y coherente urbanización de los terrenos, delimitando las reservas de suelo pertinentes. De esta manera se pretende evitar una mayor y progresiva degradación del entorno natural, tal y como hasta ahora sucede.

1.3. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.

1.3.1. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

Se encuentran situados al suroeste del municipio, rodeados de terrenos agrícolas, olivar de secano, entre la falda del Cerro Barriento, que los delimita por el oeste, y la de la Solana, que los delimita por el norte; estando por el este y sur delimitados por edificación de parcelación heterogénea y topografía muy irregular.
Este paisaje presenta pendientes onduladas y alomadas.

Desde ellos se divisa la panorámica de la Sierra del Tablón (con el pico "El Terril", el más alto de la provincia), y el "Peñón de Algámitas". El límite sur se sitúa muy próximo al arroyo Ballesteros, encauzado a su paso por el núcleo urbano.

Los terrenos están delimitados por:

A) Al oeste y al norte, por terrenos de olivar, situados en la ladera de los cerros Barriento y la Solana, respectivamente. En el extremo norte se sitúa la calle Pozo (Avda. Pozo, según catastro), que los atraviesa en dirección este-oeste. El tramo de ésta en contacto con el núcleo urbano (extensión del casco), se encuentra edificado con uso global residencial, aunque existen otros usos pormenorizados como almacenes (industria).
Se trata de una vía de hormigón constituida en plataforma única, tráfico rodado y peatonal compartido, y dos sentidos de circulación, que se prolonga en camino rural, hasta conectar con la carretera de Pruna, SE-462, hacia el oeste. Hacia el este y con topografía descendente conecta con el casco tradicional, desembocando en la calle Grande. Ésta es una vía principal del núcleo urbano, con acerado a ambos lados y doble sentido de circulación.

B) Al este, el límite es edificatorio, con zona de casco tradicional.
Se trata de las traseras de los números pares de la calle Grande y calle Calvario, antigua Avda. de Pruna. El uso mayoritario es el residencial, aunque existen igualmente algunas industrias (almacenes). Las dos vías son de tráfico rodado y están totalmente urbanizadas. La primera de doble sentido, y la segunda con único sentido en dirección norte-sur, hasta conectar con la salida del municipio por este punto.

C) Al sur, el límite también es edificatorio, pero con zona de extensión del casco. Se trata de las traseras de los números pares del tramo final de la calle Calvario, donde el uso mayoritario es residencial, pero donde dichas construcciones se destinan al uso de almacén o cochera, con acceso desde la calle Pilar.

Entre la calle Calvario y el área de actuación existe una pequeña conexión, que comunica directamente con la senda interior existente (identificada como calle Pilar, según información catastral), que discurre atravesando prácticamente de sur a norte todo el área, buscando salida por este lado con la calle Pozo, prolongación de camino, cerrando un anillo circulatorio.

1.3.2. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS.

Al tratarse de terrenos situados entre las faldas de dos cerros, en mayor extensión sobre cerro Barriento, la topografía existente es muy accidentada.
Desde el extremo noroeste, situado en las proximidades de la calle Pozo, hasta el extremo suroeste, junto al encauzamiento del arroyo de Ballesteros, existe un desnivel aproximado de 10 m, aunque el punto más bajo del área de actuación lo encontramos en el extremo noreste, en el punto de contacto entre el área de casco tradicional y el área de extensión del casco.

Por otro lado, el desarrollo del camino interior, presenta a lo largo de su eje longitudinal un fuerte desnivel, de aproximadamente 7 m, desde los puntos más altos, situados en los extremos, hasta el punto más bajo, que se encuentra en la intersección con la pequeña calle de conexión situada en el borde sur.

La evacuación de las aguas pluviales puede así resolverse técnicamente de manera sencilla, a través de dos vías distintas. Por un lado, continuando el trazado bajo la calle Pozo, en dirección hacia la calle Grande, donde se sitúa el punto más bajo; y por otro lado, bajo el nuevo trazado del viario interior, calle Pilar, hacia el punto más bajo de la misma, buscando la salida hacia la red principal que discurre bajo la calle La Sierra.

1.3.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Como ha quedado dicho anteriormente, la mayoría de la extensión de los terrenos se destinan al cultivo agrícola, o como terreno baldío sin uso determinado. Tan solo encontramos alguna pequeña agrupación edificatoria formada por naves de almacenamiento de material agrícola, principalmente.
Dichas parcelaciones se apoyan en un incipiente viario formalizado a través de un camino rural existente, que penetra en el área por el suroeste, sin ningún nivel de urbanización y careciendo de todo tipo de infraestructura básica.
Mantiene una conexión con la red viaria urbana, hacia la calle Calvario. Vía que se encuentra igualmente sin urbanizar, tan solo dispone de una rejilla para recogida de aguas pluviales, careciendo igualmente del resto de infraestructuras.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	6/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Firmado	Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30
Página	8/98		

1.3.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Fuera de la delimitación del área de actuación, en el límite de los terrenos delimitados como suelo urbano, se sitúa el depósito secundario de agua que se abastece, tanto del depósito de cabecera (situado en la parte alta de cerro Barriento), como del acuífero.

Éste, con una capacidad de 250 m³, constituye el elemento que abastece al núcleo urbano, con una red de distribución de Ø 80 cm, que atraviesa el área hacia el primer tramo de la calle Pozo, discurriendo por ésta hasta llegar a la calle Grande.
Por la zona sur, la red de distribución más cercana discurre por la calle Calvario.

El PGOU prevé para el municipio una red de distribución en anillo, que partirá de la red de abastecimiento general antes definida. El tramo existente que atraviesa los terrenos a ordenar, a partir del nuevo trazado viario, se anulará o modificará su trazado.
El anillo discurrirá bajo el trazado del nuevo viario. Hacia el norte hasta la calle Pozo, y hacia el sur, por el lado oeste, hasta buscar la salida de la conexión con la red urbana existente (calle Calvario). Por el lado este se prevé una red de distribución continuando con el trazado de la calle.
Del anillo principal partirá otra línea que discurrirá por la calle de conexión con la calle Calvario hasta ésta.

En el extremo norte del sector, y una vez alcanzada la calle Pozo, se conformará una red de distribución en anillo, que discurrirá bajo el nuevo trazado de ésta, hasta finalizar por el límite noroeste con la delimitación del suelo urbano.

La red de saneamiento existente abarca únicamente la recogida en el tramo de la calle Pozo, que se sitúa fuera de la actuación, con tubería de Ø 20 cm hasta el pozo situado en el punto más bajo, que se encuentra en la intersección de ésta con la calle Grande.
El resto de elementos se encuentran fuera del área, siendo el más próximo, y que forma parte de la red de saneamiento principal, un colector situado bajo la calle La Sierra, de Ø 170 cm, y dirección de vertido sur-norte. Paralelo a éste se sitúa, para el encauzamiento del Arroyo Ballesteros, un tubo de Ø 200 cm.

El PGOU tiene previsto establecer una nueva red de saneamiento a lo largo de todo el trazado de la calle Pozo, con el vertido de las aguas hacia el pozo existente en la calle Grande. El límite es el fijado por la delimitación para el suelo urbano.
Además, se prevé ejecutar una conducción bajo el nuevo trazado del viario interior, con red separativa de aguas pluviales y residuales cuyas aguas evacuarán a través de la calle de conexión entre éste y la calle Calvario, directamente a los colectores que discurren por la C/ La Sierra.

En cuanto a la red de distribución de energía eléctrica, no existe en la actualidad Centro de Transformación en el área de actuación, pero está previsto por el planeamiento general la presencia de uno cerca del depósito secundario.
La red de media tensión hasta este C.T partirá de forma subterránea desde el Centro de Transformación Uz-3, y discurrirá bajo el viario principal.
Desde el nuevo C.T se ejecutará una red de distribución subterránea en baja tensión bajo los acerados proyectados.

En cuanto a la red de alumbrado, actualmente existe una línea aérea que abastece a luminarias murales en la calle Pozo. En las proximidades del área, calle Calvario, se desarrolla el alumbrado con luminarias sobre báculos.
El planeamiento general no recoge ninguna prescripción en este campo, por lo que en el desarrollo de este Sector se priorizará continuar con el mismo sistema (luminarias murales) en la continuación de la calle Pozo, y en aquellos tramos de viario que por sus dimensiones de acerado sea inviable la colocación de luminarias sobre báculo, como las conexiones con la calle Pozo y con la calle Calvario. Todos estos tramos de viario se desarrollan en plataforma única.

Por otra parte, la red de alumbrado que se ejecute a lo largo del trazado de la vía principal del sector se prevé que se diseñe con luminarias sobre báculos, con disposición bilateral situadas al tresbolillo.

1.3.5. CARACTERÍSTICAS SOCIALES Y GESTION.

Según se indica en las Normas Urbanísticas del PGOU, así como en la correspondiente Ficha de Actuaciones Urbanísticas, el sistema de actuación que se ha elegido para el desarrollo del Sector es el de Cooperación, correspondiendo por tanto la redacción de los instrumentos urbanísticos necesarios al Ayuntamiento, con cargo a los propietarios.

1.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

1.4.1. CONDICIONANTES PREVIOS.

Se trata en su mayor parte de vacíos de suelo, que desde la estrategia del Plan se considera prioritario su desarrollo, tanto por los planteamientos de mejora de la trama viaria, como por la obtención de nuevos suelos.

La unidad de actuación está muy condicionada en su ordenación debido a las preexistencias de las traseras de edificación de varias calles del núcleo urbano. Sin embargo, no existe apenas parcelación que condicione la ordenación general, ya que la mayoría de ellas se encuentran sin edificar, o con edificación de muy escasa consolidación.

Por otra parte, sí existe un elemento vertebrador de toda la ordenación, y es el trazado del camino que penetra por el suroeste y recorre y divide interiormente el área, prácticamente en toda su longitud de sur a norte. Este elemento no cuenta con ningún tipo de urbanización y actualmente no presenta salida hacia el núcleo urbano por el norte, calle Pozo. Está identificado según catastro como calle Pilar.
Por el sur se conecta al núcleo urbano, calle Calvario, a través de una pequeña vía sin urbanizar, de entrada y salida; actualmente es el único punto de enlace. Se encuentra hormigonada y sin ningún tipo de infraestructura, tan solo dispone de una rejilla sumidero en el encuentro con dicha calle para la recogida de las aguas pluviales.

Tres de los cuatro bordes colindantes con el área, norte, este y sur, están ocupados por la presencia de traseras de edificaciones, en su mayor parte de carácter

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	7/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Fecha y hora		
Firmado	11/02/2021 08:45:30		
Página	9/98		

residencial, aunque existe un pequeño número de ellas de uso industrial, destinadas fundamentalmente a naves de almacenamiento agrícola.

El borde oeste, prácticamente está ocupado en su totalidad por terrenos de uso agrícola (olivos de secano). Existe una pequeña agrupación de naves , apoyadas en una parcelación más o menos homogénea, que presentan en su mayoría un uso incompatible con un sector de uso residencial, siendo en la mayor parte de los casos cobertizos abiertos con fachada de fábrica. Dicho grupo edificatorio se encuentra apoyado sobre la calle Pilar.
De este grupo tan sólo se conservará como edificación consolidada y uso industrial compatible con el uso global residencial del Sector, la situada en la parcela A1 del cuadro de parcelación existente, como nave de almacenamiento.

Las edificaciones destinadas a vivienda en los límites del área de actuación presentan en general un alto grado de consolidación. Se trata de viviendas de tipología unifamiliar entre medianeras, siendo en la mayoría de los casos de una altura de 2 plantas (B+1), que en algún caso llegan a convertirse en 3, y en alguna pequeña proporción de una sola planta. Presentan una ocupación de parcela con fachada a vial y superficies muy variables.

La morfología edificatoria que delimita al área de actuación en sus diferentes bordes presenta situaciones muy distintas.
En los límites este-sur la situación es muy diversa, con presencia de parcelación más irregular, distinguiendo dos situaciones muy diferentes. Por un lado existen parcelaciones con pequeños frentes de fachada y fondos profundos, como los existentes en la calle Grande, con un alto grado de irregularidad de alineaciones traseras; se aprecia en algún caso el crecimiento de éstas, con nuevos volúmenes edificados que se aproximan al vial interior existente.
Y por otro lado existen pequeñas parcelaciones, con pequeños fondos, situadas a lo largo de gran parte de la calle Calvario, donde también se han ido desarrollando edificaciones traseras de distinto carácter y envergadura (almacenes, cocheras, etc...), con accesos directos a través de la calle Pilar.

En el tramo final de la calle Calvario, correspondiente a la última manzana en el borde sur, es donde se concentra la parcelación de mayor tamaño. En general, parcelas de mayor longitud de fachada y grandes superficies de terreno, llegando en su totalidad a alcanzar los cuerpos traseros la línea del camino existente. Existe también diversidad de ocupaciones de parcela.

En el límite norte, calle Pozo, tanto en su lado norte como sur, la parcelación edificatoria existente es muy regular, con traseras que mantienen casi en su totalidad una única alineación. En la mayoría de la zona el uso pormenorizado es el residencial, aunque existen algunas parcelas de carácter industrial ya consolidadas, como es el caso de la E1, según cuadro adjunto, y que se conservará en la nueva ordenación.

La agrupación de carácter industrial existente en el área de actuación, presenta una parcelación más o menos uniforme que se adapta a los parámetros deseables para el desarrollo de un sector de uso residencial.

Con el objeto de poder integrar las edificaciones existentes en la ordenación de los terrenos, se presenta a continuación un cuadro que resume, agrupadas por manzanas, las parcelaciones existentes, junto con la superficie edificada de cada una de ellas. Dicha información ha sido obtenida de los archivos de la Dirección General de Catastro.

La descripción gráfica de las manzanas y parcelas se refleja en el Plano nº04.

PARCELACIÓN EXISTENTE

Manzana	Parcela	Sup. Suelo (m^2)	Sup. Edificada (m^2)	TITULAR /Localización	USO
A	A1	160	160	LG Finca Barriento. 001400100UF09H(Urbano)	Industrial
	A2	94	51	LG Finca Barriento. 001400100UF09H(Urbano)	Industrial
	A3	165	115	LG Finca Barriento. 001400100UF09H(Urbano)	Industrial
	A4	180	30	LG Finca Barriento. 001400100UF09H(Urbano)	Industrial
	A5	120	124	LG Finca Barriento. 001400100UF09H(Urbano)	Industrial
	A6	120	–	LG Finca Barriento. 001400100UF09H(Urbano)	
B	B1	105	–	Avda. Pozo 21. (Urbano)	
	B2	105	–	Avda. Pozo 21A. (Urbano)	
	B3	105	–	Avda. Pozo 21B. (Urbano)	
C	C1	216	–	Avda. Pozo 25A. (Urbano)	
	C2	225	–	Avda. Pozo 25B. (Urbano)	
D	D	375	–	C/Pilar. Políg. 4, parcela 51. (Urbano)	

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	8/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

E	E1	164	116	Avda. Pozo 23. (Urbano)	Industrial
	E2*	168	168*	Avda. Pozo 25. (Urbano)	Industrial*
F	b	1.453	_	Avda. Pozo.Polig.4, parcela 53. Paraje Fresneda (Urbano)	
G	b+c+d	5.720	36 (Pozo)	C/Pilar. Polig.4, parcela 51 001400100UF09H Paraje Fresneda. (Urbano)	Industrial
H	H	1.048	_	C/Pilar. Polig.4, parcela 51 001400100UF09H. Paraje Fresneda	
I	I	745	18	C/Pilar. Polig.4, parcela 51 001400100UF09H. Paraje Fresneda	Almacén, estacionamiento
J	J	1.414	_	C/Pilar. Polig.4, parcela 51 001400100UF09H. Paraje Fresneda	
K	K	1.263	_	C/Pilar. Polig.4, parcela 262 001400100UF09H. Paraje Fresneda	
L	b+c	2.381	_	C/Calvario. Polig.4, parcela 225. Paraje Fresneda (Urbano)	
M	b	438	_	C/Pilar. Polig.4, parcela 253. Paraje Fresneda (Urbano)	
Camino público		277,16	_	Ayuntamiento Avda. Pozo.Polig.4, parcela 9015. (Rústico)	Vía comunicación de dominio público
Viario público		246,85	_	Ayuntamiento Avda. Pozo. (Urbano)	Viario público
TOTAL		**17.010,85** 1.628 (*)	614		

E2*: parcela actualmente no edificada.

(*)Superficie de las parcelas edificadas, según Catastro. Se han descontado los 168 m² de la parcela E1.

Si descontamos las parcelas no edificadas, tenemos un índice de edificabilidad media sobre parcela neta de:

614 m²t / 1.628 m²s = 0,38 m²t/m²s

Pero dicho valor no es representativo, ya que la mayor parte de las edificaciones son cobertizos, y por tanto, edificación no consolidada.
La edificabilidad media actual de las dos parcelas con edificación consolidada es:

276 m²t/324 m²s= 0,85 m²t/ m²s

Estas parcelas se ajustan a las dimensiones mínimas establecidas por el PGOU.

El PGOU tiene establecido para esta Unidad de Ejecución, según se recoge en el artículo 8.3.5 apartado 4 de las NNUU, un índice de edificabilidad neta de parcela de 1,40 m².t/m².s, aunque este valor se verá alterado por la ordenación pormenorizada, sin que en ningún caso se incrementen las superficies edificables ni se disminuyan las reservas de sistemas establecidas por el planeamiento general.

Teniendo en cuenta que todo el límite este y gran parte del sur del Sector corresponde a traseras de viviendas con fachadas, tanto a la C/ Calvario como a la calle Grande, será un objetivo del presente Plan Especial, para una adecuada sutura con el área de casco tradicional, la ubicación de edificación en dicha zona.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	9/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	10/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Fecha y hora		
Firmado	11/02/2021 08:45:30		
Página	11/98		

La situación del Sector en las faldas de los cerros Barriento y La Solana, suponen otro condicionante de carácter general para el desarrollo de la zona, por las fuertes pendientes que se desarrollan (pendientes de viario, escorrentías, etc.).

Por último, y derivada de la ordenación introducida por el PGOU, tenemos la previsión de paso de la traída de agua para el abastecimiento del núcleo urbano, desde el depósito secundario que se sitúa muy próximo a la zona. Además, de esta línea partirá un anillo principal que recorre todo el sector de sur a norte.
También se prevé la disposición de un centro de transformación, tal como se recoge en el plano de ordenación P O.11 del Plan, cuya posición definitiva quedará fijada por este PERI, y que proviene del C.T situado en el Sector UZ-3. Desde éste, y hasta enlazar con el nuevo, partirá el trazado de un anillo de distribución que recorre gran parte del área.

1.4.2. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación pormenorizada a establecer por este planeamiento de desarrollo se ajustará a los parámetros establecidos en la Ficha recogida en el Documento Complementario de subsanación, correspondiente al Área de reparto Ar-3, Unidad Barriento Ur-3, aunque destacando algunas consideraciones que se expondrán más tarde en el apartado de Determinaciones del PGOU de Algámitas, pero queriendo puntualizar ahora lo siguiente:

En la Ficha se habla, en cuanto a la ordenación pormenorizada, de respetar las distancias de protección respecto al cementerio y su ampliación, tal y como se establece en el art. 39 del Decreto 95/2001 de 3 de Abril, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. Pero dicho artículo ha sido modificado por el D. 36/2014 de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en su disposición final sexta, *"Modificación del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria"*, establece literalmente en la redacción del nuevo artículo 39, apartado 1 b), que: *"alrededor del suelo destinado al cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada".* Esta determinación afectará a la Unidad Barriento Ur-3, rectificando lo aparecido en la ficha de actuación contemplada en el Documento Complementario de subsanación, ya que la distancia señalada, contabilizada desde la ampliación del cementerio no llega a interferir en el perímetro de actuación de dicha Unidad.

La zona de ordenación presenta apenas edificación, con grandes vacíos de suelo, y muy condicionada por la preexistencia de edificación sobre el borde este, y algún pequeño grupo de parcelación, junto con el camino que atraviesa prácticamente todo el área, por lo que la ordenación introducida pretende, en primer lugar la integración del número máximo de parcelas existentes, suceptibles de incorporarse al nuevo desarrollo urbano de forma coherente a las determinaciones contenidas, tanto en el PGOU como en el documento complementario, de la forma más sostenible posible. En segundo lugar, establecer un modelo de ocupación que aproveche al máximo los valores paisajísticos y ambientales que presenta dicha zona, por estar éstos muy presentes en todo el área.
Otro de los grandes condicionantes es la escarpada topografía.

La red viaria se diseña con el objeto de crear conexiones de enlace que permitan la permeabilidad con la estructura actual del núcleo, adoptando las dimensiones mínimas contempladas en el artículo 6.1.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU, esto es, calzadas con doble sentido de circulación, 6 m de anchura, y calzadas de único sentido, 4 m. Aceras mínimas de 1,80 m y bandas de aparcamiento de 2,25 m. El radio de giro en intersecciones será de 5m. Se ha optado por plantear acerados mínimos de 1,80 m en todo el viario, para cumplir con el *Decreto 293/2009, Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía*. El ancho mínimo de aceras establecido en este decreto se mantendrá en todo el trazado, excepto en aquellos puntos donde las circunstancias actuales no lo permitan.

La estrechez de la embocadura del acceso desde la calle Calvario obliga a plantear dicha vía con sentido único, sólo de entrada al sector, y así poder establecer dos líneas de acerado, planteándose la ejecución en plataforma de uso compartido rodado-peatonal, fijando una anchura mínima de calzada de 4 m.

La salida del sector por el borde norte, conexión del nuevo viario con la calle Pozo, se plantea igualmente con la solución de tráfico compartido, debido a las dimensiones actuales que hay entre las parcelaciones existentes. Se ejecutará con diferenciación funcional mediante distinta textura o material. Se propone una calzada de 4 m de anchura pero con doble sentido, teniendo prioridad el tráfico de entrada del área.
La otra vía de salida, en este caso en el extremo suroeste, se plantea con un único sentido de circulación con calzada de 4 m de anchura y aceras mínimas de 1,80 m.

Las grandes áreas de espacios libres se han situado priorizando la localización establecida por el PGOU, y también las posibles zonas inundables localizadas al suroeste del sector. Además se ha situado otra zona de menor superficie, como área recreativa, con el objeto de potenciar las especiales vistas que se desarrollan hacia el Cerro Barriento.

Descontando la superficie de viario, así como la superficie reservada para espacios libres, obtenemos una superficie neta residencial de 7.934,18 m²s, sobre la que se define una superficie edificable lucrativa total de 7.182,77 m²t, lo que supone un índice de edificabilidad sobre parcela neta de 0,90 m²t/m²s.

La manzana EA-A es de nueva creación y proviene en casi toda su superficie de la ocupación de terrenos de olivar de las manzanas G y L. Las nuevas parcelas edificables provienen, de una lado, de una reparcelación de la primitiva manzana A, de la parcelación en parte de la parcela c de G, y una parte de la parcela b de L, tal y como se refleja en el Plano 04.

La parcela EA-2 se conforma con gran parte de los terrenos de la parcela b de L y una pequeña parte de terrenos de la parcela c de G.
La parcela EA-A3 corresponde a una ampliación de la primitiva parcela A1 de la manzana A y la parcela EA-4 incluye la reparcelación de las parcelas originales A2 a A6 de la misma manzana.

Además, en esta manzana se desarrollan tres parcelas dotacionales destinadas a espacios libres, con muy diferente morfología, V1-A7, V2-A1 y V3-A5, ocupando terrenos, tanto de la manzana G como de la L.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	10/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Firmado	Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30
Página	12/98		

La manzana EA-B presenta morfología regular y proviene de distintas reparcelaciones. La parcela B1 procede de la reparcelación de la manzana original B. Las parcelas B2 y B3 coinciden con las parcelas originales E1 y E2 respectivamente de la manzana E, y por último, la parcela B4 proviene de una reparcelación de las manzanas C, D y la parcela b de la manzana G, tal y como queda reflejado en el plano 04.

La manzana EA-C presenta también una morfología muy regular, siguiendo la tendencia general de la parcelación existente sobre los dos bordes de la calle Pozo. Proviene de la parcelación de la parcela b de la finca F.

En el borde este de la ordenación se desarrollan las tres manzanas más irregulares de todo el sector, la EA-D, EA-E y EA-F, todas ellas ocupando medianería con traseras de viviendas pertenecientes al casco tradicional.
Las dos primeras presentan medianería con viviendas situadas en la calle Calvario (antigua Avda. de Pruna), disponiendo de una morfología más regular, y ocupan casi todo el terreno de la original manzana J. En la EA-D se desarrollan seis parcelas, desde la EA-D1 hasta la EA-D6. La manzana EA-E está constituida por una única parcela.

Por último, la tercera manzana, EA-F, es la que presenta mayor irregularidad morfológica de todo el Sector , ya que tiene medianería con viviendas de la calle Grande y calle Pozo. Ocupa terrenos de las originales manzanas I, G y H. Debido a esa morfología se ha planteado la ocupación en gran parte de ella de viviendas libres, con el fin de adaptarse mejor a su configuración general. Las parcelas irán desde la EA-F1 hasta la EA-F6.

Las manzanas y parcelas resultantes de la ordenación quedan definidas en la siguiente tabla, quedando reflejada su descripción gráfica en los Planos nº06 y nº07:

PARCELACIÓN

Manzana	Parcela	Uso Pormenorizado	Sup. Suelo (m²)	Sup. Edificada (m²)
EA-A	V2-A1	Espacios libres-Plazas y Jardines	739,55	-
	EA-A2	Residencial – MD1 VL	584,46	-
	EA-A3	Residencial – MD1 VL	192,27	160,00
	EA-A4	Residencial – MD1 VP	1.262,91	-
	V3-A5	Espacios libres-Áreas recreativas	116,83	-
	EA-A6	Residencial – MD1 VL	755,54	-
	V1-A7	Espacios libres-Plazas y Jardines	1.134,39	-
EA-B	EA-B1	Residencial – MD1 VL	331,42	-
	EA-B2	Residencial – MD1 VL	164,00	116,00
	EA-B3	Residencial – MD1 VL	168,00	-
	EA-B4	Residencial – MD1 VL	901,28	-
EA-C	EA-C	Residencial – MD1 VP/Terciario	1.216,73	-
EA-D	EA-D	Residencial – MD1 VL	888,96	-
EA-E	EA-E	Residencial – MD1 VL	167,13	-
EA-F	EA-F1	Residencial – MD1 VL	1.301,49	-
	V2-F2	Espacios libres-Plazas y Jardines	785,43	-
		TOTAL	10.710,39	

Para las parcelas EA-A4 de la manzana A y EA-C, destinadas a vivienda protegida, se establece una edificabilidad neta de parcela de 0,90 m²t/m²s. La superficie máxima edificable será de 1.136,62 m² y 1.095,06 m² respectivamente, optándose por una tipología de vivienda plurifamiliar en ambos casos. En el caso de la parcela EA-C se opta por vivienda plurifamiliar con uso terciario en planta baja, con una superficie máxima permitida destinada a éste del 15% de la edificabilidad total de la manzana. En este caso, la superficie destinada a uso residencial será de 1.018,21 m² y 76,85 m² a terciario, menor en este último caso a la máxima permitida.

A todas estas parcelas le son de aplicación los parámetros urbanísticos contenidos en las Condiciones particulares para la Zona de Edificación Adosada de las Normas Urbanísticas del PGOU, esto es, ocupación máxima de la parcela del 70%, número máximo de plantas: dos (B+1) y 7,50 m.

A las parcelas residenciales, es decir, EA-A2, EA-A6, EA-B1, EA-B3, EA-B4, EA-D, EA-E y EA-F1, se les asigna una tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras. Todas ellas están destinadas a vivienda libre, y presentan una edificabilidad máxima de 0,90 m²t/m²s.

Por último, a las parcelas residenciales EA-A3 y EA-B2, actualmente con edificación consolidada compatible con la nueva ordenación, se les asigna una tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras, y una edificabilidad máxima de 0,90 m²t/m²s.

De esta forma, la superficie edificable mínima total en el conjunto del Sector destinada a vivienda protegida, suma 2.154,83 m², valor que cumple con el mínimo establecido en el PGOU de Algámitas.
La superficie edificable total destinada a uso terciario es de 76,85 m².

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	11/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	13/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

1.5. ANÁLISIS DE LA ZONIFICACIÓN, USOS Y TIPOLOGÍAS. CESIONES.

1.5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Al tratarse de un sector donde la edificación consolidada es prácticamente nula, se opta por la asignación de unos parámetros de ocupación y edificabilidad máxima de parcela que den cabida a las edificaciones existentes en las parcelas consolidadas. La solución supone en todo caso la aplicación de los parámetros indicados por parcela para las obras de nueva edificación, excluyendo de la cuantificación la edificación existente en los términos en que se establecen en el presente Plan Especial, cuya ocupación y edificabilidad actual se consideran en cualquier caso acordes a la ordenación.

Se han establecido los parámetros de ocupación y edificabilidad global fijados en el PGOU.

Los parámetros urbanísticos aplicables a las parcelas resultantes quedan expresados en las siguientes tablas:

PARCELAS RESIDENCIALES

MANZANA	PARCELA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE SUELO (m²)	OCUPACIÓN (%)	EDIF. NETA (m²t / m²s)	VIVIENDAS
EA-A	EA- A2	Residencial - MD1 VP	584,46	70	0,90	4L
	EA- A3	Residencial - MD1 VL	192,27	70	0,90	1L
	EA- A4	Residencial - MD1 VP	1.262,91	70	0,90	14P
	EA- A6	Residencial - MD1 VP / Terciario	755,54	70	0,90	6L
EA-B	EA-B1	Residencial - MD1 VL	331,42	70	0,90	2L
	EA-B2	Residencial - MD1 VL	164,00	70	0,90	1L
	EA-B3	Residencial - MD1 VL	168,00	70	0,90	1L
	EA-B4	Residencial - MD1 VL	901,28	70	0,90	6L
EA-C	EA-C	Residencial - MD1 VP/Terciario	1.216,73	70	0,90	10P
EA-D	EA-D	Residencial - MD1 VL	888,96	70	0,90	6L
EA-E	EA-E	Residencial - MD1 VL	167,13	70	0,90	1L
EA-F	EA-F1	Residencial - MD1 VL	1.301,49	70	0,90	6L
		TOTAL	**7.934,19**			58 (34L +24P)

La altura máxima permitida será de 2 plantas (B+1) y 7,50m en todos los casos

PARCELAS DOTACIONALES

MANZANA	PARCELA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE SUELO (m²)	EDIF. NETA (m²t / m²s)
EA-A	V1-A7	Espacios Libres - Plazas y Jardines	1.134,39	0,04
	V2-A1	Espacios Libres - Plazas y Jardines	739,55	0,04
	V3-A5	Espacios Libres - Áreas Recreativas	116,83	-
EA-F	V2-F2	Espacios Libres - Plazas y Jardines	785,43	0,04
		TOTAL	**2.776,20**	

La altura máxima de la edificación en Plazas y Jardines será de 4m.

1.5.2. DETERMINACIONES DEL PGOU DE ALGÁMITAS Y DOCUMENTO COMPLEMENTARIO.

La zona delimitada dentro del PGOU de Algámitas como Sector Ur-3 Barriento, cuenta con una superficie total de 18.792,31 m² (según se establece en la ficha de actuaciones del PGOU para el Área de reparto Ar-3, Unidad Ur-3 Barriento). Pero la superficie real del ámbito de actuación, según medición realizada sobre cartografía

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	12/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación: Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por Ana Rodriguez Angulo
Observaciones Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Estado Firmado
Fecha y hora 11/02/2021 08:45:30
Página 14/98

actualizada, sumando las superficies de las distintas parcelas que entran en la delimitación del sector, y debido al crecimiento de nuevas construcciones sobre las traseras de las viviendas situadas en las calles Grande y Calvario, que se han excluido del ámbito de actuación, según solicitud efectuada por el Ayuntamiento, ha pasado a 17.010,85 m², lo que supone una diferencia de 1.781,46 m². Esto conlleva un reajuste de los valores establecidos en la Ficha de Actuaciones del Área, sin que en ningún caso suponga un incremento de las superficies edificables ni disminución de las reservas de sistemas (art. 9.3.1, apartado 2.1 b) de las Normas).
Tampoco variarán la densidad global y el índice de edificabilidad de la zona "Residencial de media densidad R-MD1"(30 viv/ha y 0,42 m²t/m²s).

Por otra parte, sumando las superficies de las distintas parcelas que entran en la delimitación del sector obtenemos una superficie total de 16.486,84 m², lo que supone una diferencia con la anterior de 524,01 m². La explicación de dicha diferencia se encuentra en el hecho de que la delimitación que efectúa el PGOU incluye parte de un camino público que se integra en el sector, así como parte del viario urbano de Algámitas, excluido del recuento catastral.

En el desarrollo del Área habrán de tenerse en cuenta los factores urbanísticos básicos que desarrolla el PGOU en las determinaciones relativas al Sector Ur-3 Barriento, contenidas en la correspondiente ficha de actuaciones urbanísticas del Documento Complementario de subsanación, y que se incluye a continuación:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Exceso (+) UA Déficit (-) UA
18.792,31 (17.010,85)	0,3872 (0,3872)	7.276,38 (6.586,60)	6.548,74 (5.927,94)	727,63 (658,66)	0,00 (0,00)

ORDENACIÓN GLOBAL Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies m²	Edificabilidad m²/m²	Sup. Edificable m²t	Viviendas	Ap. Objetivo UA
Residencial (R-MD1)	18.792,31	0,42	5.524,94 2.367,83	34 VL 22 VP	5.524,94 1.752,19
Totales	18.792,31		7.892,77	56	7.277,13

Ajustando los valores de la tabla a la superficie real del Sector, se obtienen los siguientes valores:

ORDENACIÓN GLOBAL Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies m²	Edificabilidad m²/m²	Sup. Edificable m²t	Viviendas	Ap. Objetivo UA
Residencial (R-MD1)	17.010,85	0,42	5.027,94 2.154,83	34 VL 22 VP	5.027,94 1.558,66
Totales	17.010,85		7.182,77	56	6.586,60

La superficie mínima de cesión para sistemas locales que establece el PGOU es la siguiente:

- Sistema de Espacios libres: 1.879,23 m²
- Aparcamientos:
  1 plaza por cada 100 m² de edificación (50% públicos): 40 plazas

1.5.3. DETERMINACIONES DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, L.O.U.A.

Según el artículo 17 de la LOUA, al ser el uso característico del sector residencial, la densidad ha de ser inferior a 90 viv/ha, y la edificabilidad inferior a 1 m² cuadrado de techo edificado por m² de suelo.

La superficie de cesión para sistemas locales que establece la LOUA es la siguiente:

- Sistema de espacios libres:

  Entre 0,18 m²s/m²t y 0,21 m²s/m²t: entre 1.420,70 m² y 1.657,48 m²

  No será menor del 10% de la superficie del sector : 1.879,23 m²

- Aparcamientos públicos:

  entre 0,5 y 1 plaza/100 m² de edificación(50% públicos): 79 plazas, 40 p. públicas

1.5.4. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.

La superficie de cesión para sistemas locales que establece el Plan Especial es la siguiente:

- Sistema de espacios libres:

  V1-A7 (Plazas y jardines) 1.134,39 m²
  V2-A1 (Plazas y jardines) 739,55 m²
  V2-F2 (Plazas y jardines) 785,43 m²
  V3-A5 (Áreas recreativas) 116,83 m²

  Total: 2.776,20 m²

- Sistema local de viario (incluso aparcamientos): 6.330,33 m²
  Aparcamientos: 41plazas+3 p. de minusválidos (en viario)

Con estos datos se obtiene una superficie total de cesión de: 9.106,53 m²
lo que supone un 53,53% de la superficie total ordenada.

Código Seguro De Verificación: GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A== Estado Fecha y hora
Firmado Por Patricia Hernandez Garcia Firmado 16/10/2020 09:28:36
Observaciones Página 13/92
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Firmado	Página	15/98
Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30		

Las cesiones de terrenos para dotaciones quedan reflejadas en la siguiente tabla:

CESIONES			
	LOUA	**PGOU**	**Plan Especial**
Espacios Libres	Entre 1.420,70 m² y 1.657,48 m²	1.879,23 m²	2.776,20 m²
Viario	-	-	6.330,33 m²
Aparcamiento	40 plazas	40 plazas	41 plazas

1.5.5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO.

Se establece el sistema de actuación por cooperación, especificado en el PGOU y regulado en el art. 186 del R.D 3288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística y art. 123 LOUA.

En este caso, la parcela donde se materializará el 10% de Aprovechamiento a la Administración titular vendrá determinada en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con las determinaciones que para el mismo marca el Reglamento de Gestión, que en su artículo 82.c) dice:

"Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios."

En este caso, y dado que la cesión de aprovechamiento lucrativo se produce íntegramente en parcelas destinadas a vivienda protegida, a las que se aplica un coeficiente de 0,72 para el cálculo de aprovechamiento, el total de cesión fijado por el PGOU es de 658,66 UA que se traduce en 914,80 m² de techo edificable. Aplicando el índice de edificabilidad neta de dichas parcelas de 0,90 m²t/m²s, el total de cesión de aprovechamiento que se consigue es de 1.016,44 m² de parcela, sin perjuicio de lo que pueda establecer el Proyecto de Reparcelación.

1.6. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

1.6.1. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA.

La superficie total del viario, incluyendo las 41 plazas de aparcamiento público y las 3 de minusválidos previstas, es de 6.330,33 m². Su trazado se encuentra condicionado por las determinaciones viarias recogidas en la Ficha de Actuaciones Urbanísticas y en el correspondiente Plano de Ordenación del PGOU, así como por la necesidad de crear las conexiones necesarias entre las nuevas parcelaciones y el núcleo urbano.

La estructura general de la red viaria viene marcada por el trazado reflejado en el PGOU. Se establece una vía principal, que se realiza sobre el camino que penetra desde el sur, dividiendo el área de actuación prácticamente en dos mitades, este-oeste. Se desarrolla a lo largo de casi todo el trazado con doble sentido de circulación y acusada pendiente, hasta su conexión por el norte con la calle Pozo, uno de los puntos de contacto con el núcleo urbano.

Existen otros dos puntos de conexión; uno por el sur, actual y única entrada al área de actuación desde el núcleo urbano, y otro de nueva ejecución, que se trazará en el borde suroeste, vial realizado con un único sentido de circulación en dirección de salida del área.

En cuanto a la topografía, el punto más bajo del recorrido se sitúa en la intersección de la calle principal con la pequeña calle existente, por lo que se tiene previsto en este punto la recogida general de aguas residuales del sector, y su conducción desde aquí a la red general de alcantarillado.

Por último, existe un pequeño tramo, ramal de la vía principal que penetra en el borde noroeste del área con doble sentido circulatorio, para dar acceso a una parcelación de viviendas unifamiliares, manzana EA-B.

El viario adopta las dimensiones mínimas contempladas en el artículo 6.1.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU, para la red viaria secundaria en nuevos desarrollos residenciales en suelo urbano. Esto es, calzadas de doble sentido de ancho 6 m y calzadas de único sentido de ancho 4 m, con aceras mínimas de 1,80 m y bandas de aparcamiento de 2,25 m.
La sección total del viario se ha visto reducida en algún caso, por la dificultad manifiesta para la ordenación; bajo la previa aceptación del ayuntamiento.

En cuanto al diseño y construcción del viario, se aplicará lo establecido en el art. 6.1.3, destacando:
El firme de calzada se realizará con el pavimento más adecuado para cada función y situación en el núcleo urbano, según criterios municipales al respecto.
El acerado se pavimentará con baldosas homologadas por el ayuntamiento, de textura y material no resbaladizo.
Las calles de tráfico compartido peatonal-rodado, se pavimentarán preferentemente con calzada adoquinada al mismo nivel que el acerado.

Con el objeto de asegurar la accesibilidad de los nuevos viales y espacios libres, así como de evitar la aparición de barreras arquitectónicas, el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá incluir un apartado justificativo del cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

El trazado completo de la red viaria, así como sus secciones, sentidos de circulación, cotas de rasante, etc., se refleja en el Plano nº08.

1.6.2. RED DE ABASTECIMIENTO.

Se diseña la red mediante un anillo cerrado con conducciones por las dos aceras de cada calle, partiendo del anillo principal de abastecimiento general, que parte del depósito secundario, situado en el Cerro Barriento, junto al Sector. Parte de este anillo recorrerá toda el área de actuación, de norte a sur.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	14/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Firmado	Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30
Página	16/98		

El trazado se sectorizará por tramos mediante llaves de corte, garantizando un correcto servicio a las futuras viviendas y al resto de usos a instalar.

El abastecimiento de agua potable se realizará para una dotación mínima de 250 litros por habitante y día. La presión mínima en el punto más desfavorable será de una atmósfera.
Los diámetros de las tuberías se calcularán con una velocidad mínima de un metro por segundo. El material de las tuberías recomendado será polietileno, o material similar que garantice plena estanqueidad de las juntas, facilidad de montaje y prestaciones técnicas.

Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 60 cm. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y las protecciones, en su caso, serán las adecuadas a las cargas a soportar.

Las tuberías cumplirán los siguientes requisitos homologados de estanqueidad:

La pérdida máxima durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba será inferior a P=0,07xLxD, siendo:

P: Pérdida total en la prueba en litros.
L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.
D: Diámetro interior de la tubería en metros.

La red se situará en un plano superior a la de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, y a una distancia mínima de 50 cm.

Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidrantes de incendios para el servicio de todo el área ordenada. Los hidrantes se ajustarán a las prescripciones técnicas legalmente establecidas. Suministrarán agua a los vehículos de extinción en caso de incendio. Tendrán fácil acceso a los vehículos autobomba y estarán debidamente señalizados.

Las redes se ajustarán al Decreto 120/1991 de 12 de junio por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua, y en particular a su artículo 25 en lo referente a urbanizaciones. El trazado y diseño se ajustará en todo caso a la normativa de la Compañía suministradora (Consorcio de Aguas de la Sierra Sur) o Normas particulares del servicio municipal. Serán aplicables con carácter supletorio, la Orden de 28 de julio de 1974, del MOPU, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua y se crea una Comisión permanente de tuberías de Abastecimiento de agua y de Saneamiento de Poblaciones, y la NTE-IFA.

La conexión con la red principal se realizará desde un punto adecuado dentro del mismo sector. La propia línea general de distribución cuenta con sección suficiente como para funcionar como el anillo principal descrito en el PGOU, previéndose que podrá servir posteriormente también para el abastecimiento de sectores subsiguientes.

El esquema de trazado de la red de abastecimiento se refleja en el Plano nº10.

1.6.3. RED DE ALCANTARILLADO.

Las aguas residuales que se viertan a la red de alcantarillado general deben cumplir con lo establecido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, por la Compañía suministradora de agua y por las ordenanzas municipales. Además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Los encuentros de conducciones, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 metros.
- El punto más elevado de la sección de cualquier colector de aguas residuales cumplirá las siguientes condiciones:
  - Profundidad mínima respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cm.
  - Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20 cm.
- Las pendientes y velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.

Se prevé una red de alcantarillado separativa, para la recogida de aguas pluviales y residuales, como forma de solución a diversos problemas; fuertes escorrentías debidas a su ubicación al pie del Cerro Barriento y problemas de inundación que sufre periódicamente el núcleo urbano, aunque esto se ha visto en parte corregido por el encauzamiento del Arroyo Ballesteros.

Ambos trazados discurrirán a eje de calzadas, disponiendo de pozos de registro en las curvas, cruces y accesos de calles y cada 40 m aproximadamente. Los imbornales se situarán a ambos lados de las calzadas y en las esquinas de los cruces.

El dimensionado de las nuevas conducciones, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico, sin previa depuración.

La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas. La sección mínima será de Ø 315 mm. Los colectores tendrán homologados, o se verificará en obra, los siguientes requisitos de estanqueidad:

- Presión en el punto más alto durante la prueba: 0,11 kg/cm².
- La pérdida máxima P permitida durante media hora:

P= 0,25 x (1+0,5xJxL+0,5xd), donde,

P: Cantidad de agua perdida en litros.
J: Pendiente del conducto en tanto por uno.
L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.
d: Diámetro interior del colector, o altura del ovoide, en metros.

La red actual existente es unitaria con canalización de hormigón. La conexión del nuevo trazado con la red actual no será única. Por el norte, las dos manzanas

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	15/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Firmado	Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30
Página	17/98		

ejecutadas sobre la calle Pozo se conectarán a la red local que discurre por la misma. El resto del sector se conectará por el sur a la red general que discurre por la calle La Sierra.

Las tuberías previstas serán de PVC con una pendiente mínima del 2%. Las pendientes son suficientes como para no ser necesario el bombeo. La evacuación se resuelve fácilmente, debido a la propia pendiente natural del terreno.

En el cálculo se tendrán en cuenta las hipótesis y exigencias descritas en la normativa correspondiente.

Todas las edificaciones deberán conectarse a la nueva red, de manera que no exista ningún efluente incontrolado.

El esquema de trazado de la red de saneamiento se refleja en el Plano nº 09.

1.6.4. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

La red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público se realizará de acuerdo con el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e ITC y las normas particulares de la Compañía suministradora, siempre que sean compatibles con criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes, derivados de la aplicación de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, y demás normativa técnica que pudieran desarrollarla antes de la ejecución de las obras de urbanización.

La red actual de media tensión discurre de forma aérea abasteciendo a través de varios centros de transformación a todo el núcleo urbano. No existe en dicho área ningún C.T. Pero el PGOU plantea la ejecución de un nuevo trazado que discurrirá de forma subterránea, dando cobertura a través de diferentes C.T a los distintos sectores.

En el caso que nos ocupa, la línea partirá del actual C.T a la intemperie situado dentro del sector Uz-2, y desde allí discurrirá soterrada hasta el C.T situado en el sector Uz-3. Desde éste partirá otra, que bajo el trazado de la Avda. Colada del Tejar y de la calle Calvario, se adentrará en el sector Ur-3 Barriento, y bajo el viario que recorre todo el área, conectará con el Centro de Transformación que se situará en el espacio libre destinado a Plazas y jardines, V1.

Desde este C.T se desarrollará la red de baja tensión de forma subterránea. Estará cerrada para garantizar el correcto servicio de las viviendas ante una posible avería. El trazado se ejecutará bajo los acerados.

El esquema de trazado de la red de electricidad del Sector se refleja en el Plano nº11.

1.6.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Se propone la instalación de una red de alumbrado público subterránea, con luminarias que optimicen el ahorro de energía, con el fin de promover la eficiencia energética. Se opta por una disposición bilateral de farolas dispuestas al tresbolillo, con luminarias con óptica led, en lugar de lámparas de descarga, ya que tienen un excelente rendimiento lumínico y un deslumbramiento menor. Se situarán sobre columnas de 4,00 m de altura aproximadamente. Cada farola irá conectada a una arqueta registrable e irá protegida con toma de tierra.

La distancia entre los puntos de luz será la necesaria para conseguir una iluminación media de 10 lux, para el viario rodado. El nivel de iluminación media en los espacios libres será de 8 lux. La iluminación en cruces irá reforzada.
La uniformidad no será inferior a 0,3 en vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres.

La alimentación a las farolas se realizará desde un cuadro de mando y protección instalado en el paramento exterior del CT. La instalación será subterránea con conductores de Cu de sección mínima 6 mm^2 y tierra de 16 mm^2. Irá alojada en canalización de PVC.

1.6.6. RED DE TELECOMUNICACIONES.

Las canalizaciones que sirvan de soporte al servicio telefónico básico, y de soporte a otros servicios de valor añadido de telecomunicaciones por cable, se ajustarán a las siguientes normativas:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 2066/1996, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por cable.
- Real Decreto 1912/1997, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de prestación del servicio final telefónico básico y de los servicios portadores.

Además, tanto para el proyecto de urbanización como para los proyectos de obras ordinarias, habrá que tener en cuenta cualquier novedad o innovación técnica o legislativa que pueda producirse en este campo, entre la redacción y la ejecución (en especial de últimas fases). En tanto se produce la adecuación y desarrollo normativo, se tendrá en cuenta con carácter supletorio la normativa que pudiera publicarse en el DOCE, las recomendaciones de Organismos Europeos de normalización (ETSI, CEN y CENELEC), Organismo Español de Normalización AENOR, y recomendaciones internacionales de la UIT, ISO, CEI.

Las canalizaciones discurrirán obligatoriamente de forma subterránea bajo tubo, con arquetas para las conexiones individuales, preferentemente bajo los acerados.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	16/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

2. ORDENANZAS REGULADORAS.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.1. Objeto.

El presente Plan Especial de ámbito municipal tiene por objeto el establecimiento de la ordenación pormenorizada del área urbana correspondiente al Sector Ur-3 Barriento, en desarrollo del PGOU de Algámitas y del Documento complementario de subsanación.

Se redacta con el fin de establecer la ordenación detallada del área, sujeta a actuaciones u operaciones de reforma interior, para la colmatación de la misma, reglamentando así el uso de los terrenos y la edificación privada, delimitando los sistemas locales (viario y espacios libres), y en general, realizar todas las actuaciones de mejora dentro de sus límites físicos, en los términos contenidos en el artículo 14 y concordantes de la LOUA.

Dicho PERI desarrollará y complementará las determinaciones del PGOU.

Artículo 1.2. Vigencia, efectos y modificaciones.

1. La aprobación definitiva del presente Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Algámitas, produciendo los efectos referidos a su ámbito de aplicación, contenidos en el artículo 34 de la LOUA.

2. La vigencia del presente Plan Especial es indefinida, según los términos del artículo 35 de la LOUA. Toda modificación de las determinaciones del mismo se tramitará de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 38 de la LOUA.

Artículo 1.3. Equidistribución y deberes legales.

1. Los propietarios afectados por la ejecución del planeamiento tienen el deber de contribuir a las cargas, equitativa y proporcionalmente, y recíprocamente el derecho a disfrutar de los beneficios que se deriven de la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas por el presente Plan, mediante la determinación particular de los mismos para cada propietario de suelo, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

2. Tienen el deber de ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas, y la de aquellos en donde se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento. Equidistribuir y en su caso urbanizar, en los plazos previstos en el planeamiento. Dichos deberes se ejecutarán de conformidad a lo establecido en las condiciones de desarrollo del PGOU para dicho ámbito, así como en la LOUA.

3. La infracción por los propietarios de sus deberes básicos, o de los plazos previstos para el cumplimiento de los mismos por el planeamiento , o en su defecto, establecidos en la legislación urbanística vigente, faculta al ayuntamiento a la expropiación, cambio de sistema de actuación, o sometimiento al régimen de venta forzosa.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	17/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	18/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		11/02/2021 08:45:30

4. La aplicación de los apartados anteriores supondrá el establecimiento de una contraprestación económica en aquellas parcelas existentes que tienen en el presente Plan Especial la consideración de consolidadas, y que se relacionan en el apartado 1.4.2 de la Memoria. La cuantía de dicha contraprestación deberá ser calculada en función del valor del suelo en un subsiguiente Proyecto de Reparcelación.

5. Dicha contraprestación habrá de contemplar tanto la cesión de suelo para dotaciones y uso público (viario y áreas libres) como la cesión de aprovechamiento sobre parcelas netas (estimado en el 10% del aprovechamiento objetivo), que los propietarios de las parcelas consolidadas deberán aportar, y cuya cantidad total deberá dedicarse a sufragar los costes de urbanización del Sector.

Artículo 1.4. Licencia de obras.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la LOUA, o con la legislación sectorial aplicable, todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en particular, los recogidos en el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. La competencia exclusiva para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al Excelentísimo Ayuntamiento de Algámitas. Deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.
La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas, y si así se requiere por la legislación en cada caso aplicable y según el artículo 170 de la LOUA, para las Administraciones Públicas.

3. No podrán concederse licencias con base a las determinaciones de planeamientos futuros, ni siquiera condicionadas a la aprobación de los mismos.
No podrán otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos, en los términos recogidos en la legislación sectorial.

4. El procedimiento para la obtención de las mismas se atendrá a lo dispuesto en los artículos 2.2.4 y siguientes de las Normas Urbanísticas (Texto integrado) del PGOU de Algámitas.

5. Las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc...), así como las relativas a los residuos inertes peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc...), ya que el ayuntamiento de Algámitas asume, implícitamente, la recogida de residuos, limpieza viaria y demás prestaciones obligatorias, de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar.

Artículo 1.5. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se realizarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 15 de la LOUA, con el objeto de establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en este Plan Especial, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
Podrán fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas anteriormente, en caso de que estén establecidas en dicho instrumento de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, con el objeto de completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.

Artículo 1.6. Proyectos de Parcelación.

1. Los Proyectos de Parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades resultantes de la parcelación urbanística, en los términos contenidos en los artículos 66 y siguientes de la LOUA. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida en el PERI. Se exceptúan las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización, en el ámbito de unidades de ejecución.
Como el destino urbanístico de los terrenos es urbano, la parcelación se ejecutará con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, así como para asegurar la unidad mínima de construcción.

2. La unidad edificatoria será toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración que se establecen en las presentes Ordenanzas para ser edificada, impuesta por el uso a que se destine. Ninguna parcela catastral de las constituidas a la entrada en vigor del PERI será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. Las parcelas contempladas en el presente Plan Especial serán divisibles, siempre que se cumplan todos y cada uno de los requisitos que se recogen en las Ordenanzas, en todas las parcelas segregadas. Pero además, el número máximo de viviendas asignadas a cada parcela original y la edificabilidad, debe ser la contemplada por el planeamiento, de tal manera que la suma de las edificabilidades de las parcelas resultantes no podrá superar la edificabilidad total asignada a cada parcela original.

4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística, salvo que esté contenido en un proyecto de reparcelación aprobado.

5. Los Proyectos de Parcelación deberán incorporar una propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes y la especificación expresa de la condición de indivisibilidad, según los supuestos recogidos en el artículo 67 de la LOUA, haciéndose constar tal circunstancia en su inscripción en el Registro, junto al resto de la descripción general de la parcela.

6. El suelo no podrá ser edificado hasta haberse cumplido las condiciones establecidas en el artículo 3.3.4 del Texto íntegro de las Ordenanzas del PGOU.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	18/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	19/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		11/02/2021 08:45:30

Artículo 1.7. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones del Instrumento de planeamiento.

2. Definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines, descritas en el art. 113.1 LOUA, y las previstas en este Plan. Todas las edificaciones deberán conectarse a dichas redes, de manera que no exista ningún efluente incontrolado.

3. Los proyectos de urbanización, como condicionante de obligado cumplimiento, deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y cuantificar la cantidad de los residuos inertes a generar en la fase de ejecución, especificándose el destino exacto de los mismos (planta de reciclaje o tratamiento, etc...), y las medidas adoptadas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para la concesión de la licencia de obras de urbanización, el proyecto de urbanización habrá de ir acompañado por informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes prevista. El ayuntamiento no podrá conceder la autorización o licencia necesaria para las obras de urbanización, construcción o demolición en los casos en que el solicitante no acredite suficientemente el destino de los residuos que se vayan a producir. Como mecanismo de control, se incluirá el depósito previo por el productor de los residuos, de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar.

4. Las obras de ejecución de la urbanización tendrán un carácter autocontenido, es decir, todas sus acciones deberán realizarse dentro de su perímetro. En caso de no ser así, se tendrá que justificar obligatoriamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.

5. En dichos proyectos se analizarán y se marcarán las medidas a adoptar para cumplir con lo establecido en el Decreto 74/1996 de 20 de febrero, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, y el Real Decreto 100/2011 de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

6. La adopción y adecuación de las medidas correctoras estipuladas en el EsIA del PGOU de Algámitas, deben ser recogidas en el Proyecto de Urbanización, siendo verificadas por el Ayuntamiento antes de su aprobación. El documento debe ir acompañado por una certificación del Técnico Redactor de que cumple con todos los condicionados ambientales incluidos en la Declaración de Impacto Ambiental.

7. Para la fase de ejecución de la urbanización se establecen las siguientes condiciones a aplicar:

   a. Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
   b. El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas, y si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.
   c. Los horarios en que se lleven a cabo las obras, deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.
   d. Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.
   e. Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en acopios no superiores a los 2 m de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.

   A estas prescripciones se añadirán las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, respecto al uso de maquinaria al aire libre y actividades de carga/descarga.

8. Corresponde al ayuntamiento comprobar que durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, y antes de la emisión del certificado final de obras o del acta de recepción provisional de las mismas, se han adoptado todas las medidas correctoras y protectoras, así como el grado de eficacia de las mismas. De forma complementaria, a la Delegación Provincial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, y a la Delegación de Cultura para la realización de las actividades arqueológicas.

   Será su función realizar inspección ocular, cuando se detecten desvíos o incumplimientos de las medidas establecidas.

Artículo 1.8. Proyectos de Edificación.

1. Se entiende como Proyecto de Edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en el planeamiento urbanístico, y demás disposiciones de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la ejecución de las obras de edificación. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a su parcela.

2. Los Proyectos de edificación contendrán como mínimo memoria descriptiva y justificativa, planos, pliegos de condiciones y presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras proyectadas. Deberán justificar el cumplimiento de las reglamentaciones técnicas aplicables, así como las exigencias especiales en los que afecten a edificios o entornos protegidos.

3. Los proyectos determinarán la duración máxima prevista de las obras, reservándose el Ayuntamiento la opción de reducir dichos plazos cuando los Servicios Técnicos Municipales lo consideren necesario, en orden de limitar las molestias a los ciudadanos en el entorno más próximo a las obras.

4. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Algámitas, las obras de edificación se clasifican en obras en los edificios, obras de demolición y

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	19/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	20/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		11/02/2021 08:45:30

obras de nueva edificación. La regulación y el contenido detallado de dichas categorías se regula en el Capítulo 1 del Título V de las Normas Urbanísticas.

5. Corresponde al ayuntamiento comprobar que se han adoptado todas las medidas correctoras y protectoras, así como el grado de eficacia de las mismas, durante las obras y antes de la emisión del certificado final de obras o del otorgamiento de la licencia de ocupación. De forma complementaria, a la Delegación Provincial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Sevilla.
Será su función realizar inspección ocular, cuando se detecten desvíos o incumplimientos de las medidas establecidas.

6. El ayuntamiento verificará, al informar el Proyecto Técnico, del cumplimiento de las normas de carácter medioambiental que se establecen en el EsIA del PGOU de Algámitas, especialmente las referidas a los vertidos, emisiones a la atmósfera y vertidos inertes, para las nuevas actividades a implantar(sujetas o no al procedimiento de Prevención Ambiental).
La verificación se realizará durante el procedimiento de Prevención Ambiental, o en su caso antes de otorgar la licencia de obra e instalación.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	20/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	21/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		11/02/2021 08:45:30

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	22/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Firmado
		Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30

TÍTULO II. CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 2.1. Calificación del Suelo.

1. A los efectos del presente Plan Especial, se denomina zona de calificación urbanística, el conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del PGOU de Algámitas.

2. Se entiende por calificación pormenorizada las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio. La calificación pormenorizada expresa también el destino público o privado del suelo. Es función de este PERI establecer la pormenorización de los usos en este Área.

3. Los terrenos comprendidos en el ámbito de este Plan Especial constituyen una única Área de Reparto (Ar-3), entendida ésta como unidad de equidistribución de cargas y beneficios, establecida sobre suelo urbano no consolidado, y a efectos de fijación sobre la misma del aprovechamiento medio.
Del mismo modo, los terrenos constituyen una Unidad de Ejecución (Ur-3) para reparto de cargas urbanísticas, a los efectos de la aplicación de la legalidad urbanística vigente.

4. La regulación de las condiciones específicas para la ordenación de los terrenos, viene establecida en el PGOU, Título 9 y parte II-B de las Normas Urbanísticas (Fichas de actuaciones de desarrollo).

Artículo 2.2. Tipos de Usos.

1. En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones de zona, área o ámbito, los tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

   A) <u>Usos admisibles</u>:

      a) Uso global: Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada.

      b) Uso pormenorizado: Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela concreta, resultado de la ordenación pormenorizada o detallada.

      c) Usos compatibles: Son aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Ordenanzas; o que pueden sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan Especial, y las condiciones reguladas por estas Ordenanzas para el nuevo uso que se implante. Nos encontramos como compatible con la zonificación residencial, el uso industrial de primera categoría, cuyas actividades principales son las clasificadas como:

         - Fabricación, elaboración, reparación y /o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.
         - Talleres de carpintería (metálica, de madera, etc…).
         - Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios, etc…).
         - Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

      Con los condicionantes establecidos en el Título IV, art. 4.3.3 de las NNUU del PGOU.

      d) Usos incompatibles: Refleja los usos no compatibles con determinados usos pormenorizados.

   B) <u>Usos prohibidos:</u>

      Se consideran así los usos establecidos por las NNUU del PGOU o por las Ordenanzas de este Plan, al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto. También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos. Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.
      Queda expresamente prohibido el uso agropecuario en todo el suelo urbano.

2. Regulación de los usos:

   A) Usos obligados: Son los especificados en el contenido de las licencias de obra y/o de apertura de actividad. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan Especial se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias que los amparan, siempre que no estén prohibidos en las presentes ordenanzas.

   B) Usos provisionales: Los que no estando prohibidos por estas ordenanzas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución de las previsiones y orden de prioridades del PGOU.

   C) Usos fuera de ordenación: Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 34 de la LOUA.

   D) Usos existentes o preexistentes: Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de actividad.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	21/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	23/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Firmado
		Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30

Artículo 2.3. Clases de usos

Al tratarse de suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo, el PGOU ha establecido los usos globales y los usos compatibles.
Por ello, el Plan Especial se atenderá al régimen y regulación de usos establecido en el Título 4 del PGOU, pudiendo determinarse condiciones adicionales fijadas por las Normas de este Plan. A los efectos del presente Plan Especial los usos se clasifican, desde el uso global a los diferentes grados de pormenorización, en los siguientes grupos:

A) Residencial.
   a) Vivienda unifamiliar
   b) Agrupación de viviendas unifamiliares
   c) Vivienda plurifamiliar

B) Terciario.
   a) Comercio
   b) Oficinas
   c) Recreativo
   d) Hostelería
   e) Hospedaje

C) Equipamiento. (No existen)

D) Espacios libres.
   a) Plazas y jardines
   b) Áreas recreativas

E) Comunicaciones y Transportes
   a) Red viaria urbana
   b) Aparcamientos

F) Servicios infraestructurales

G) Industrial

Artículo 2.4. Simultaneidad de usos.

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este Título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL.

Artículo 2.5. Definición y clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se considera uso de vivienda el de aquellos edificios o parte de ellos que se destinan al alojamiento individual o familiar de las personas. Según su organización en la parcela se distinguen las siguientes categorías:

   A) Vivienda unifamiliar: Cuando en una parcela se sitúa una sola vivienda.

   B) Agrupación de viviendas unifamiliares: Es aquella cuyas unidades individualizadas diferenciadas de ocupación de suelo se agrupan horizontalmente con otras, formando un conjunto edificatorio sobre una parcela común en régimen de propiedad horizontal, en el que el acceso puede ser desde un espacio mancomunado que actúa como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio exterior.

   C) Vivienda plurifamiliar: Es la situada en un edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes. Se trata de un uso minoritario admisible solamente de manera excepcional, en las proporciones reguladas en el Título 9 de las NNUU del PGOU, para los nuevos desarrollos, en donde se recoge, que para las Unidades de uso mayoritario residencial, se podrá destinar a tipología plurifamiliar el 10% de las viviendas libres, y la totalidad de las protegidas, para dar respuesta a demandas especiales de menor tamaño.

3. Según el régimen jurídico al que pudiere estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o la Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación:

   A) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública: Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionantes técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. El destino a vivienda o residencia protegida, será vinculante en las parcelas definidas a tal efecto en el presente Plan Especial.

   B) Vivienda en régimen libre: Aquella sobre la que no se establece ninguna vinculación a régimen de protección, que en todo caso, podrá adoptarse con carácter voluntario.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	22/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	24/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Firmado
		Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30

Artículo 2.6. Programa de la vivienda.

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio.

2. Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de 45 m².

Artículo 2.7. Situación de la vivienda.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano y semisótano.

2. Todas las viviendas de nueva planta o reformadas deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas ordenanzas. Además, al menos dos de las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios públicos o a espacios privados vivideros de acuerdo con la regulación contenida en las Condiciones Generales de Edificación. En el caso de apartamento, bastará con un hueco de la pieza principal.

Artículo 2.8. Altura de techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de 260 cm. En vestíbulo, pasillos, cuartos de aseo, trasteros y elementos estructurales, la altura mínima libre podrá ser de 220 cm; en las restantes habitaciones esta altura también puede admitirse excepcionalmente, con la condición de que en cada habitación suponga menos del 15% de su superficie.

Artículo 2.9. Accesibilidad a las viviendas.

1. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo de 120 cm. Será de aplicación lo establecido en el CTE DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad, *Sección SUA 9 Accesibilidad*.

2. En caso de existir un desnivel menor o igual a 5 cm, se salvará con un plano inclinado con una anchura mínima de 80 cm y una pendiente que no supere el 25%.
El resto de los desniveles se salvarán mediante rampas de menos o igual al 6% de pendiente máxima para tramos de más de 6 m, para tramos de menos de 6 m, pendiente de menor o igual a 8%, y para tramos de menos de 3 m, pendiente menor o igual al 10%, siendo el ancho libre de al menos 120 cm.
En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de 16 peldaños entre rellanos, y tendrán una huella de anchura como mínimo de 27 cm y una tabica de altura no superior a 18 cm. Será de aplicación lo establecido en el CTE DB-SUA, *Sección SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas.*

3. Es de obligado cumplimiento el *Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba* las *Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.* Asimismo, será de aplicación lo establecido en el CTE DB-SUA.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO.

Artículo 2.10. Definición y clases.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

   A) Comercio.

   B) Oficinas.

   C) Recreativo.

   D) Hostelería.

   E) Hospedaje.

Artículo 2.11. Comercio.

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidas en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle actividad de acceso por el público en plantas diferentes de la baja.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

   A) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m².

   B) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

   C) Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que el espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m² de superficie útil.

4. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 80 m², un inodoro y un lavabo, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. En cualquier caso dispondrán como

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	23/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Estado	Fecha y hora
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	11/02/2021 08:45:30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		25/98

mínimo de un aseo accesible, con inodoro y lavabo, que contenga un espacio libre no barrido por las puertas, donde se pueda inscribir una circunferencia de 1,50 m de diámetro.
Para superficies mayores de 80 m², cada dos núcleos o cada diez aseos aislados, se dispondrá de un aseo accesible.
En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

5. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 2.12. Oficinas.

1. Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

   Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
   Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, las organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, los despachos profesionales, así como otros que presenten características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

   A) Despachos profesionales, consultas médicas, etc…

   B) Talleres domésticos de relojeros, joyeros, etc…

   C) Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colectivos y Asociaciones Profesionales.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

   A) Si el acceso a las actividades clasificadas en este grupo se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 500 m² de superficie construida.

   B) Las actividades del tipo A y B de este artículo se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del 40% de la misma.

4. Los locales de oficina dispondrán como mínimo de un aseo, un inodoro y lavabo, hasta una superficie útil de 100 m². Por cada 200 m² más o fracción superior a 100 m², se aumentará un inodoro y un lavabo. Los aseos contarán con vestíbulo o espacio intermedio que los separe del resto del local.

Artículo 2.13. Recreativo.

1. El uso recreativo comprende:

   A) Salones recreativos y de juegos, bingos, y similares.

   B) Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc…

   C) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, etc. Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

2. Los apartados A y B de este grupo podrán ubicarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independientes del resto del edificio, y no se desarrollen por encima de la planta baja. Además se ajustarán a la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 2.14. Hostelería.

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.

2. Se distinguen:

   A) Instalaciones sin actividad musical: tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc…

   B) Instalaciones con actividad musical: tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc…

3. El uso definido en el apartado 2.B) de este artículo, para poder ser compatible con el uso pormenorizado residencial, deberá garantizar en el trámite de licencia de la actividad y como requisito para el funcionamiento de la misma, todas las medidas correctoras para impedir cualquier molestia al exterior o a usos residenciales o de equipamiento colindantes, ya sea generada por la actividad (ruidos y vibraciones), o motivada en el entorno exterior del edificio o local por la afluencia de personas y vehículos previsibles.

4. Dotación mínima de aseos: Se ajustarán a las previstas para el uso comercial, cumpliendo lo establecido en el Decreto 293/2007, de 7 de julio, sobre Normas de accesibilidad.

Artículo 2.15. Hospedaje.

1. Es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias, etc…

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) también totalmente independientes de las del resto del edificio.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	24/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Estado	Firmado
Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30
Página	26/98

3. Los parámetros de ordenación para la edificación serán los aplicables por la Ordenanza de zona que corresponda, *"Condiciones particulares de la Ordenanza OR-3: Zona de Edificación adosada"*.

4. Las condiciones generales de este uso se ajustarán a la normativa sectorial vigente en el momento de la solicitud de licencia, y en particular al Decreto 110/1986, sobre Ordenación y Clasificación de los Establecimientos Hoteleros en Andalucía, la Ley 12/1999 de Turismo en Andalucía, el Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Medio Activo.

CAPITULO 4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 2.16. Definición y clases.

Es el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad.

No se contempla en el ámbito del presente Plan Especial la implantación de ningún Equipamiento comunitario.

CAPITULO 5. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Artículo 2.17. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, acondicionados para uso peatonal y/o con plantaciones de arbolado o jardinería, con posibilidad de desarrollo de juegos infantiles, y en general destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y a la mejora e integración paisajística. Dichos espacios y sus instalaciones cumplirán con lo establecido en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen en el ámbito del presente Plan Especial las siguientes clases:

   A) Plazas y Áreas ajardinadas: Corresponde a las áreas de superficie mayor a 1.000 m², en las que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro y con acondicionamiento pavimentado y/o terrizo con vegetación, destinadas al ocio y disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

      1. Las plazas tendrán un tratamiento preferentemente pavimentado, con calidades y texturas fijadas por el Ayuntamiento, acordes con el uso exclusivo peatonal.
         Los jardines dedicarán al menos el 50% de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano, y permitir el soleamiento en invierno, y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización. El porcentaje mínimo arbolado podrá sustituirse parcialmente con pérgolas que sirvan de soporte a vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.

      2. Podrán disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural, con una ocupación máxima del 4% de su superficie, sin rebasar los 4 m de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de prensa, cafeterías y similares), y que en ningún caso superarán los 12 m² de superficie construida y los 4 m de altura.

   B) Áreas de juego y recreo (Áreas recreativas): Corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m² en las que se pueda inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

      1. Contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario adecuado.

      2. Se ajustarán en todo caso a las determinaciones del Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

CAPITULO 6. SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.

Artículo 2.18. Comunicaciones y transporte.

1. Tienen uso de comunicaciones y transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados. Además cumplirán lo establecido en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de las condiciones particulares para este Plan Especial, se distinguen las siguientes clases:

   A) Red viaria: Espacio que se destina a facilitar el movimiento de las personas, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie.

   B) Espacios para el estacionamiento de vehículos.

Artículo 2.19. Definición y dimensiones características del viario.

Las dimensiones de las calzadas se ajustarán a las establecidas en el Plano de Ordenación P. O.8 del PGOU y en el articulado de las Normas, así como en el Plano 08 de este Plan Especial.

Artículo 2.20. Aparcamiento.

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinado específicamente a estacionamiento de vehículos.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	25/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

2. Se definen como garajes, los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos.

Artículo 2.21. Reservas de espacios para aparcamientos

1. Las reservas de aparcamientos previstas serán las derivadas de la edificabilidad y los usos, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos, en relación con la demanda derivada de dichos usos y su intensidad.

2. Al tratarse de un desarrollo de Planeamiento con uso característico residencial, se establece una dotación mínima de una plaza por cada 100 m² de techo edificable. Un mínimo del 50% de las plazas se establece como aparcamiento público apoyado en el viario, cumpliéndose los estándares mínimos del art. 17.1 de la LOUA.

Artículo 2.22. Reservas de aparcamiento por usos.

1. Para los edificios de nueva planta, deberá reservarse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento privado (en edificio o solar) que se regulan en el apartado siguiente.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse, en función de los usos previstos en este Plan, sería la de una plaza por cada vivienda, en subsuelo o superficie. Para otro uso diferente del de vivienda, la previsión se acogerá a lo determinado en el art. 4.7.5.3 b).

3. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

Artículo 2.23. Servicios infraestructurales.

1. El uso de infraestructuras y servicios básicos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, o los centros de transformación o producción de energía, así como los relacionados con las telecomunicaciones.

2. Los elementos de este sistema podrán ser:

   A) Lineales: Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de abastecimiento de agua, de saneamiento, de distribución de energía eléctrica, de telefonía, de gas, o cualesquiera otras de carácter lineal o puntual (antenas) que pudieran derivarse de la evolución del desarrollo tecnológico.

   B) No lineales: Incluye los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales, las edificaciones y centrales necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

En el desarrollo de este Plan se tiene previsto un nuevo trazado de la red de abastecimiento, que partirá del depósito de agua secundario, y donde parte del anillo principal recorrerá el área de actuación. Se desmontará parte de la actualmente existente. Se ejecutará una red de distribución que recorrerá todo el área.

Se proyecta una red local de saneamiento dentro del sector, que se unirá a la red principal, por el borde sur, y a la red local, por el norte.

En cuanto a la red de distribución de energía eléctrica, se ejecutará un Centro de Transformación en el interior del sector, que formará parte de un anillo con trazado subterráneo que discurrirá por viario o espacios públicos.

CAPITULO 7. USO INDUSTRIAL.

Artículo 2.24. Definición y clases.

1. El uso industrial comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones tales como la reparación, guarda y depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje para suministro a terceros.

   El uso industrial comprende las industrias manufactureras, los talleres artesanales y domésticos, la pequeña industria de mantenimiento de automóviles.

Artículo 2.25. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad.

1. Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

   a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial

   b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en la zonificación residencial

   c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica

   d) Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano

2. En este Plan Especial tan solo podrán implantarse industrias de primera categoría.

3. Condiciones adicionales relativas a las industrias a implantar en suelos urbanos y urbanizables con calificación distinta a industrial.

   En los suelos que no posean la calificación específica industrial, quedará expresamente prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades:

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	26/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	27/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Estado	Fecha y hora
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	11/02/2021 08:45:30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		28/98

a) Actividades incluidas en los anexos 1º y 2º de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

b) Actividades incluidas en los epígrafes 1,3,6,24,30,31,32 y 34 del Anexo 3º de la citada Ley 7/1994

c) Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

Artículo 2.26. Industrias compatibles con la zonificación residencial (Categoría 1ª).

Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial, o de primera categoría, las clasificadas en:

a) Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

b) Talleres de carpintería (metálica, de madera, etc...)

c) Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios,...)

d) Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

Con los siguientes condicionantes:

- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

- Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.

- Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

- Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

- Que las instalaciones que originen vibraciones o ruido que se pueda transmitir al exterior del recinto o local, cumplan con lo establecido en el Título III del Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.

- Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.

- Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

Artículo 2.27. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria, antes de verterla a las redes generales de saneamiento, ajustándose a los parámetros de vertido establecidos por la compañía suministradora y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Artículo 2.28. Servicios de aseo.

Dispondrán como mínimo de un aseo accesible, con inodoro y lavabo, que contenga un espacio libre no barrido por las puertas donde se pueda inscribir una circunferencia de 1,50 m de diámetro.

TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 3.1. Objeto y aplicación.

Las disposiciones de este Título tienen por objeto regular las condiciones generales de las obras de urbanización que se realicen en ejecución directa de las determinaciones del presente Plan Especial y de las determinaciones del PGOU Algámitas.

En desarrollo de este Título, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Especial y/o un Pliego de Prescripciones Técnicas, a los que obligadamente deberán ajustarse los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización en el municipio.
Dichos instrumentos en ningún caso podrán reducir los estándares mínimos de calidad y de sección de viario fijados en este Plan.

Artículo 3.2. Definición y dimensiones del viario.

1. En calles o tramos de calles con calzadas de doble sentido, tal y como se describen en el Plano 08, la sección mínima será de 10 m. Los componentes de la sección se ajustarán a los siguientes parámetros mínimos.

   a) Calzada: 6 m. La calzada podrá quedar reducida en la calle de acceso desde la calle Pozo, cuyo viario viene limitado por la embocadura existente, y se ejecutará con plataforma compartida rodado-peatonal.

   b) Aparcamientos: 2,25 m.

   c) Aceras: 1,80 m. En calles con doble acerado se permitirá que una de ellas tenga un ancho mínimo de 1,50 m, si se cumple la sección mínima total. Estas dimensiones podrán reducirse en vías con plataforma compartida.

   d) Radio de giro mínimo en intersecciones: 5 m.

2. En calles o tramos de calles con calzadas de sentido único, tal y como se describen en el mismo Plano, la sección mínima será de 9 m. Los componentes de la sección se ajustarán a los siguientes parámetros mínimos.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	27/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Firmado	Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30
Página	29/98		

a) Calzada: 4 m. En algunos casos se ejecutará con plataforma compartida rodado-peatonal, debido a las dimensiones existentes.

b) Aparcamientos: 2,25 m.

c) Aceras: 1,80 m. En calles con doble acerado se permitirá que una de ellas tenga un ancho mínimo de 1,50 m, si se cumple la sección mínima total. Estas dimensiones podrán reducirse en vías con plataforma compartida.

d) Radio de giro mínimo en intersecciones: 5 m.

Artículo 3.3. Urbanización del viario.

1. Los criterios para el diseño y construcción del viario público serán los siguientes:

A) Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se realizará con el pavimento más adecuado para cada función y situación en el núcleo urbano, según criterios municipales al respecto.

B) Acerado: El acerado asociado al viario se pavimentará con baldosas homologadas por el Ayuntamiento, de textura y material no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón o pétreo.
El acerado en las zonas en contacto con el sistema de espacios libres se coordinará en cuanto a diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo.
Se mantendrá al menos un ancho útil de 1,50 m libre de elementos de mobiliario y elementos urbanos y de jardinería. De existir elementos puntuales tales como señales verticales, se dejará un ancho libre mínimo de 0,90 m.

C) Calles de tráfico compartido peatonal-rodado: Se pavimentará la calzada al mismo nivel que el acerado, con soluciones diferenciadoras en cuanto a textura o material.

D) Vados destinados a entrada y salida de vehículos: Se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha la pendiente longitudinal máxima será del 8 % en tramos inferiores a 3 m, y del 6 % en tramos iguales o superiores a 3 m. La pendiente transversal máxima será del 2 %.

E) Vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales y pasos de peatones: Además de cumplir los requisitos del apartado anterior, se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal, que como máximo serán del 8 % y del 2 % respectivamente; contarán con una anchura mínima de 1,80 m, y el desnivel sin plano inclinado no será superior a 2 cm.

F) Zonas ajardinadas asociadas al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrizas y ajardinadas. En cuanto a eliminación de barreras en estos espacios, será aplicable lo dispuesto en el apartado E) de este artículo.

G) Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

H) Cuando en las aceras se disponga arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso, mediante rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano del pavimento circundante para garantizar el itinerario peatonal de ancho efectivo mínimo 1,20 m. En caso de utilizar enrejado la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

2. Criterios de disposición de señales verticales, mobiliario urbano y báculos de alumbrado en relación con el viario:

A) Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo en las calles de tráfico compartido que se podrán situar adosadas a fachadas próximas.

B) En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

C) Los hitos y mojones que se dispongan en senderos peatonales, espacios libres y zonas ajardinadas vinculadas al viario, para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 m.

3. La urbanización del viario e itinerarios peatonales, se ajustará a las determinaciones del *Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía* y del Plan de Accesibilidad de Algámitas.

Artículo 3.4. Urbanización de espacios libres y zonas ajardinadas asociadas al viario.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

2. En cuanto a eliminación de barreras urbanísticas, en estos espacios se tendrán en cuenta los mismos criterios especificados en el artículo anterior para el viario.

3. El capítulo de jardinería del Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias, justificará expresamente el sistema de riego elegido, sobre la base de optimización del consumo de agua, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación, así como su ajuste a los modelos y sistema habituales o experimentados en el municipio.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	28/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	30/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Firmado
		Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30

4. En el diseño y concepción de los jardines se recomienda la aplicación sistematizada de los principios básicos de la xerojardinería, adaptados a las condiciones particulares del ámbito de actuación, en cuanto a clima, tipo de suelo y especies de vegetación más adecuadas, en coherencia con las recomendaciones ambientales, ajustadas en su caso, por el resultado del análisis y ensayos detallados de características del suelo que se realicen para apoyo de la redacción del Proyecto.

5. Como base de forestación se recomiendan, las especies arbóreas, arbustivas y tapizantes recogidas en el artículo 6.1.3.5 de las Normas del PGOU.
En los casos excepcionales en que sea necesaria la utilización de especies tapizantes, se limitará a los porcentajes de superficie establecidos y se utilizarán especies de menor consumo de agua: *Cynodon dactylon, Artemisia spp. Zoysia japónica, Festuca ovina, Festuca arundinacea, Festuca rubra y Pennisetum clandestinum.*

6. Las áreas específicas destinadas a juego y recreo de niños o parques infantiles se ajustarán en su diseño al *Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.*

7. La urbanización de todos estos espacios se ajustará a las determinaciones del *Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía* y del Plan de Accesibilidad de Algámitas.

Artículo 3.5. Alcantarillado.

1. En los Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias se tendrán en cuenta las siguientes condiciones, ajustándose en todo caso a la Normativa de la Compañía suministradora y a las Ordenanzas Municipales:

   a) Los encuentros de conducciones, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.

   b) La distancia máxima entre pozos de registro será de 40 m.

   c) El punto más elevado de la sección de cualquier colector de aguas residuales cumplirá las siguientes conducciones:

      - tendrá una profundidad mínima de 50 cm mínima respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja
      - tendrá una profundidad mínima de 20 cm respecto a conducciones eléctricas.

   d) Las pendientes y velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.

   e) En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad mínima será de 0,5 m^3.

2. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas. Tendrán una sección mínima de Ø 310 mm.

   Los colectores tendrán homologados (o se verificará en obra) los siguientes requisitos de estanqueidad:

   a) Presión en el punto más alto durante la prueba: 0,11 kg/cm^2.

   b) La pérdida máxima permitida durante media hora será:

      $$P = 0,25 \times [1 + 0,5JL + 0,5d] \times L \times d,$$

      donde P es la cantidad de agua perdida en l, J es la pendiente del conducto en tanto por uno, L es la longitud del tramo seleccionado en m, y d es el diámetro interior del colector, o altura del ovoide, en m.

3. El saneamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración.

Artículo 3.6. Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios.

1. El dimensionado y diseño de la red en el Proyecto de Urbanización se realizará con los siguientes criterios básicos, ajustándose en todo caso a la normativa de la Compañía suministradora y a las Ordenanzas Municipales:

   a) La dotación de agua potable se basará en una dotación mínima diaria de 250 l por habitante y día.

   b) Presión mínima en el punto más desfavorable de 1 atm.

   c) Los diámetros de las tuberías se calcularán con una velocidad mínima de 1 m/s.

   d) El material de las tuberías recomendado será polietileno o material similar que garantice plena estanqueidad de las juntas, facilidad de montaje y prestaciones técnicas.

2. Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 60 cm. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y las protecciones, en su caso, serán las adecuadas a las cargas a soportar.

3. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento, en los casos en los que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de 50 cm.

4. Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidrantes de incendios para el servicio del área ordenada.

5. Estanqueidad de la red de agua potable: Las tuberías a utilizar cumplirán los siguientes requisitos homologados de estanqueidad:

   La pérdida máxima durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba, será inferior a *P=0,07xLxD*, siendo:

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	29/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

P: Pérdida total en la prueba, en litros.
L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.
D: Diámetro interior de la tubería, en metros.

Artículo 3.7. Energía eléctrica y alumbrado público.

1. El proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público se realizará de acuerdo al *R.D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para baja tensión, e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51*, como a las normas particulares de la Compañía suministradora, siempre que sean compatibles con criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes, derivados de la aplicación de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, R.D 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y procedimientos de autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica, y demás normativa técnica que pudieran desarrollarla antes de la ejecución de las obras de urbanización.

2. Las redes de distribución tendrán obligadamente trazado subterráneo.

3. El alumbrado público mantendrá al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de la fauna, la flora y de los ecosistemas en general. Promoverá la eficiencia energética mediante luminarias que optimicen el ahorro de energía. A tal efecto se recomienda la utilización preferente de lámparas LEDs.

4. La disposición del alumbrado público evitará la intrusión lumínica en el entorno doméstico y, en todo caso, minimizará sus molestias y sus perjuicios. Para prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo, se prohíben:

   - las luminarias, integrales o monocromáticas, con un flujo de hemisferio superior emitido que supere el 50% de éste, salvo que iluminen elementos de especial interés.
   - las fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o láseres, emitan por encima del plano horizontal.
   - los artefactos y dispositivos aéreos de publicidad nocturna.

5. El nivel de iluminación media será de 10 lux para el viario rodado y de 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,3 en vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro.

Artículo 3.8. Telecomunicaciones.

1. Las canalizaciones que sirvan de soporte al servicio telefónico básico, y de soporte a otros servicios de valor añadido de telecomunicaciones por cable, se ajustarán a las siguientes normativas:

   a) Ley 9/2014, de 9 de mayo, Ley General de Telecomunicaciones.

   b) R.D 2066/1996, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable.

   c) R.D 1912/1997, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de prestación del servicio final telefónico básico y de los servicios portadores.

2. Los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias deberán actualizarse a cualquier novedad o innovación técnica o legislativa que se pueda producir en este campo, entre la redacción y la ejecución (en especial de últimas fases). En tanto se produce la adecuación y desarrollo normativo, se tendrá en cuenta con carácter supletorio la normativa que pudiera publicarse en el DOCE, las recomendaciones de Organismos Europeos de normalización (ETSI, CEN y CENELEC), Organismo Español de Normalización (AENOR), así como las recomendaciones internacionales de la UIT, ISO, CEI.

3. Las canalizaciones discurrirán obligatoriamente de forma subterránea, preferentemente bajo los acerados.

Artículo 3.9. Recogida de residuos sólidos.

El Proyecto de urbanización resolverá la ubicación de los contenedores de acuerdo con las condiciones del servicio municipal o empresa que lo gestione. Se contemplará la ubicación de contenedores en todo el sector.
En las zonas indicadas por el Ayuntamiento será obligatorio el soterramiento de los mismos.

Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen, se adoptarán las siguientes medidas:

- Los residuos municipales serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas.
- Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizados.
- El proyecto de urbanización contendrá expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino de esas tierras.
- Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
- La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción, industrial, etc..., habrá de realizarse conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados. En este sentido, y conforme al art. 5 de la citada norma, queda prohibido todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de alcantarillado o de evacuación de aguas residuales; todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo, y todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico.

La retirada y gestión de los residuos que actualmente existan en las áreas y zonas a urbanizar se realizará conforme a la expresada en los apartados anteriores. La retirada de materiales de deshecho y escombros, será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente tratados.
Todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertederos, se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en el *R.D 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero*.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	30/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	31/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Firmado	11/02/2021 08:45:30

En relación a los residuos inertes, derivados de urbanización, demolición y construcción, el solicitante tendrá que acreditar suficientemente el destino de los residuos que se vayan a producir, para poder obtener la autorización o licencia necesaria por parte del ayuntamiento, para las obras antes mencionadas.
Se incluirá el depósito previo por el productor de los mismos, de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar.

El proyecto de urbanización contendrá expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y cuantificar la cantidad de los residuos inertes a generar en la fase de ejecución, especificándose el destino exacto de los mismos (planta de reciclaje, o tratamiento, etc...), y las medidas adoptadas para su clasificación y separación por tipos en origen. Vendrá además acompañado por informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes prevista.

TÍTULO IV. NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 4.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección.

Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el Plan Especial, la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones de carácter sectorial que afecten al municipio, así como integrar y concretar para el mismo las protecciones derivadas del Planeamiento Especial de rango superior (Plan Especial de Protección del Medo Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Sevilla, en lo sucesivo PEPMF), de actuaciones singulares de la Administración con incidencia en el municipio, y las medidas correctoras propuestas por el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), o derivadas del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA).

También es objeto de estas normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga al PGOU, deban de establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis, en coherencia con la capacidad de acogida de cada unidad homogénea del territorio, así como de aquellos valores de su patrimonio urbano, que desde la escala local esté motivada su preservación.

Artículo 4.2. Carácter de las normas superpuestas de protección.

1. Las Normas reguladas en el presente Título tienen carácter superpuesto y prevalente sobre cualesquiera otras determinaciones establecidas sobre su territorio de aplicación en otros Títulos de estas Normas, y en definitiva, constituyen limitaciones adicionales sobre la propiedad, por aplicación directa de la Ley, o por la concreción de la aplicación de la misma al municipio a través del PGOU.

2. Las normas de aplicación, o bien son de aplicación directa por la concreción de la Ley en el PGOU, o de efecto diferido concretado en este Plan. También pueden estar condicionadas a que se den determinados supuestos previstos de acumulación o saturación de actuaciones con incidencia sobre el medio, que actúan como indicadores límites de los efectos ambientales o sobre la calidad de vida urbana, dentro de los límites de sostenibilidad establecidos.

3. El PGOU, en aplicación de lo previsto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, ha sido sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), y como consecuencia del mismo, ha incorporado una serie de medidas correctoras durante su proceso de elaboración, coordinada con el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), así como derivadas del procedimiento.

   Con independencia de las previsiones de protección ambiental de los otros Títulos de estas Normas, es objeto específico del presente Título incorporar de la forma más expresa posible todas las "prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento" contenidas en el EsIA y las que se puedan deducir de la declaración previa y de la declaración de impacto ambiental, en su caso.
   Estas prescripciones tienen el mismo carácter superpuesto que el resto de las protecciones sectoriales aquí reguladas, y prevalente respecto a cualquier otra determinación menos restrictiva de las Normas Urbanísticas.
   En los siguientes capítulos se recogen aquellas que de forma particular afectan al ámbito territorial desarrollado por el presente Plan Especial.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

Artículo 4.3. Antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil.

1. Este tipo de instalaciones están expresamente sometidas a licencia municipal.

2. Las condiciones técnicas de su ubicación en el núcleo urbano y su entorno se determinarán por el Ayuntamiento mediante Ordenanza Especial.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Artículo 4.4. Adaptación general al ambiente.

1. Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, en los términos de la LOUA y el PGOU.

2. En todo el ámbito del suelo a desarrollar por este Plan Especial, se prohíbe todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos.

3. Se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios acondicionados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales, según Ordenanza Especial, o en su caso los que se establezcan en trámite de licencia.

4. Se procurará el sostenimiento de la vegetación natural existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	31/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	32/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		11/02/2021 08:45:30

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE RURAL Y URBANO.

Sección 1. Criterios de integración de las Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento.

Artículo 4.5. Objetivo general.

El objetivo general de las disposiciones de este Capítulo, es la integración normativa en el Plan Especial de las prescripciones de corrección, control y desarrollo del planeamiento, propuestas por el EsIA o derivadas del procedimiento de EIA, de la declaración previa, y de la declaración de impacto ambiental, en su caso.

Sección 2. Medidas correctoras del EsIA.

Artículo 4.6. Calidad del agua y cursos fluviales.

1. Se prohibe la construcción de pozos negros en todo el término municipal.

2. Para evitar posibles episodios de contaminación durante la fase de construcción, queda prohibido el cambio de aceite y lubricantes de la maquinaria que se emplee en las obras de urbanización y construcción de instalaciones, así como de cualquier otro tipo de productos o materiales incluidos en el catálogo de Residuos Tóxicos y Peligrosos que establece la Ley.

3. Durante las fases de construcción y funcionamiento, quedan prohibidos, tanto los vertidos de residuos sólidos urbanos como los de cualquier otro deshecho. Todas las tierras y demás materiales sobrantes en la fase de construcción serán conducidos a vertedero legalizado. No podrán emplearse las parcelas vacías para el vertido o almacenamiento de ningún tipo de residuo.

4. Las aguas residuales que se viertan a la red de alcantarillado general deben cumplir con lo establecido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, por la Compañía suministradora de agua, y por las Ordenanzas Municipales.

5. Los proyectos de urbanización incluirán el trazado y características de las redes de saneamiento, depuración, evacuación y abastecimiento de agua potable.
Todas las edificaciones deberán conectarse a dichas redes, de manera que no exista ningún efluente incontrolado.

Artículo 4.7. Calidad del aire.

1. Durante la fase de construcción de instalaciones y edificaciones habrá que asegurar la no afección por emisiones de polvo. Para ello será necesario, en coordinación con las medidas de seguridad e higiene, lo siguiente:

   a) Proceder al entoldado de los camiones para evitar en parte las emisiones de polvo durante el transporte y la descarga.

   b) Humedecer los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables, durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

   c) En los proyectos de urbanización se analizarán y se marcarán las medidas a adoptar para cumplir con lo establecido en el Decreto 74/1996 de 20 de febrero, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, así como en el Decreto 833/75, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972,de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.

   d) Utilización de combustibles de bajo poder contaminante, como propano, butano y gasolinas sin plomo.

Artículo 4.8. Instalación de empresas o actividades en el término municipal.

1. Las obras y actividades y sus proyectos, que pretendan implantarse en el ámbito de este Plan Especial deberán someterse al procedimiento de prevención y control ambiental que le corresponda, en función de lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siempre que estén relacionados en el Anexo I de la misma.

2. Deberá ser evitada cualquier acumulación de residuos, escombros, restos de materiales, etc..., así como su dispersión por el terreno. Para ello deberán disponerse contenedores adecuados para la recepción de los diversos residuos que se generen como consecuencia de la actividad o empresa. Estos contenedores se vaciarán periódicamente y serán evacuados fuera del área de construcción para su correcto tratamiento.

3. Se deberá establecer una zonificación que permita que el suelo sea ocupado por fases.

4. Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

5. Las industrias deben utilizar tecnologías limpias, combustibles poco contaminantes y tener sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico.

Artículo 4.9. Protección Acústica.

1. Se deben considerar las siguientes medidas protectoras:

   a) El ayuntamiento se ajustará a la Orden 158/2005, de 26 de julio, por la que se aprueba el modelo tipo de Ordenanza Municipal de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

   b) El Decreto 326/2003 de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, será de aplicación a cualquier infraestructura, instalación, maquinaria o proyectos de construcción, así como a las actividades de carácter público o privado.

2. En cumplimiento de la Declaración Previa de Impacto, se tendrán en cuenta las siguientes medidas adicionales:

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	32/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	33/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Fecha y hora		
Firmado	11/02/2021 08:45:30		
Página	34/98		

a) El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.
Los límites de niveles sonoros (NAE, NEE), serán los señalados en el Anexo I del citado Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.

b) Se tendrán en cuenta las previsiones contenidas en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial los mapas de ruido, y las áreas de sensibilidad acústica.
El ayuntamiento velará para que no se superen los valores límites de emisión e inmisión establecidos en el Reglamento.

c) Para la tramitación de proyectos de actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, deberá contemplarse lo establecido en el Título IV "Normas de Prevención Acústica" del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 6/2012*, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo (artículos 34, 35 y 36).

*Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Artículo 4.10. Paisaje.

1. Las determinaciones del artículo 4.4 de este Plan se complementarán con las siguientes medidas correctoras de impacto sobre el paisaje. Las medidas preventivas y correctoras son:

a) Evitar colores azules, rojos o verdes brillantes para las fachadas.

b) No instalar cubiertas brillantes.

c) Se contemplará el tratamiento arbóreo del suelo destinado a zonas verdes, con el fin de mejorar la calidad ambiental de dichos espacios. Se aconseja huir de jardines con césped, debido a la dificultad de su mantenimiento y elevado consumo de agua. En su caso, se debe recurrir a especies tapizantes acostumbradas al régimen árido del clima, utilizando a ser posible, plantas autóctonas.

d) Para la instalación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza, excepto los necesarios para la seguridad vial, se debe solicitar licencia municipal, en la que se valorará su posible impacto sobre el paisaje.

e) La publicidad sobre árboles, laderas, etc…y en general, sobre cualquier tipo de elemento natural, está totalmente prohibida.

f) Es obligatorio la realización de un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística en los Proyectos de Urbanización, que deberá contemplar:

- Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito, red de drenaje de aguas de escorrentías, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

- Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a aspectos tales como, nueva red de drenaje de las escorrentías, descripción detallada de los métodos de implantación de especies vegetales, conservación y mejora de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

- Este Plan de Restauración debe de ejecutarse antes de la emisión del acta de recepción provisional de la obra.

2. En cumplimiento del apartado 3.7.2 de la Declaración Previa de Impacto, el Plan Especial contiene un Estudio Paisajístico del ámbito completo, donde se analiza la incidencia paisajística del Sector.

Artículo 4.11. Yacimientos Arqueológicos.

Las medidas correctoras sobre yacimientos arqueológicos que pudieran aparecer, se integran en el Capítulo 7 del Título 7 de las Normas del PGOU, (artículos 7.7.1 y 7.7.2).

Artículo 4.12. Recursos geológicos y edáficos.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra o actuación que conlleve movimientos de tierras en terrenos con pendientes superiores al 15% o que afecten a más de 2500 m² o a un volumen superior a 5000 m³, irán acompañadas de la documentación y los estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. En el caso de que las acciones provoquen erosionabilidad, se deben adoptar medidas que corrijan dichos impactos.

2. El suelo de buena calidad que se extraiga en las obras de ejecución del Plan Especial será reutilizado para las zonas verdes y jardines proyectados. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas superiores de suelo extraído, se realizará en montones o caballones de altura inferior a 2 m.

Artículo 4.13. Residuos.

1. Las basuras o residuos sólidos que por sus características no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliaria, deben ser trasladados a un lugar adecuado para su vertido.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	33/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Fecha y hora		
Firmado	11/02/2021 08:45:30		
Página	35/98		

2. Los residuos tóxicos y peligrosos que se originen en el desarrollo del Plan Especial, deberán gestionarse según lo establecido en la Ley 22/2011 de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

3. Para la correcta gestión de materiales de deshecho y escombros, se llegará a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación Municipal. Serán trasladados a vertedero controlado, indicando su localización exacta y los gastos ocasionados por la operación.

4. Los promotores de las actuaciones están obligados a poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, con el fin de evitar malos olores y derrames.

5. En todo el área de actuación se contemplará la recogida selectiva de envases, papel-cartón, vidrio y materia orgánica.

6. En cumplimiento del apartado 3.6 de la Declaración Previa de Impacto, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones adicionales de gestión de residuos:

A) En este Plan Especial se integra la legislación vigente en esta materia. En particular el Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos, Decreto 99/2004, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, Decreto 7/2012, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020, Real Decreto 952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, y Ley 11/97, de envases y Residuos de Envases.

B) Para garantizar el control de deshechos y residuos que se generen en el desarrollo del Planeamiento, se adoptarán las siguientes medidas:

- Los residuos municipales serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas.
- Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas.
- Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino de esas tierras.
- Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
- La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción, industrial, etc..., habrá de realizarse conforme al R.D. 679/2006 de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados. En este sentido, y conforme al art. 5 de la citada norma, queda prohibido todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas, y en los sistemas de alcantarillado o de evacuación de aguas residuales; todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo, y todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico.
- La retirada y gestión de los residuos que actualmente existan en las áreas y zonas a urbanizar, se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. La retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación, y serán adecuadamente tratados.
- En cualquier caso, todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertederos se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en la legislación vigente.

Artículo 4.14.Condiciones de ejecución de la urbanización.

Para la fase de ejecución de la urbanización se atenderá a las condiciones establecidas en el artículo 1.7.7 de estas Normas, referente a los proyectos de urbanización.
Además se cumplirá:

- Los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) habrán de proceder de explotaciones y actividades legalmente establecidos.

Artículo 4.15. Indicadores de calidad ambiental en medio urbano.

Si se plantea la implantación de actividades molestas en el ámbito del Plan, las acciones a ejecutar serán las siguientes:

- Se obligará al titular de la acción a ejecutar medidas correctores que minimicen los efectos negativos de la actividad.

- Se trasladará la actividad molesta a un sector alejado del área residencial afectada, si las quejas persisten.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	34/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	36/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 4.16. Objeto.

El objeto del presente Capítulo es la regulación administrativa de la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del Plan, y su relación con el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas, con el fin de garantizar la documentación y tutela del Patrimonio Arqueológico e Histórico, en el marco de las directrices que sobre esta materia están contenidas en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), y en la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE).

Artículo 4.17. Definición de Patrimonio Arqueológico.

1. De acuerdo con el art. 47 de la LPHA y el art. 40.1 de la LPHE, forman parte del Patrimonio Arqueológico, los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo. Asimismo, integran este Patrimonio, los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, y sus orígenes y antecedentes.

2. Toda intervención arquitectónica o urbanística, sea en suelo público o privado, quedará obligada a la salvaguarda del Patrimonio Arqueológico existente. Los promotores de dichas actuaciones, en todo momento garantizarán su protección y documentación.

Artículo 4.18. Hallazgos casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales, los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41 de la LPHE y 50 de LPHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el artículo 44 de la LPHE.

1. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Algámitas, será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo II, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículos 79 y siguientes del D. 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (RPFPHA).

Los grados de protección para las diferentes variables que caracterizan al patrimonio arqueológico, así como para dar cabida a aquellas que pudieran surgir, se recogen en el art. 7.7.5 del Título 7 de las Normas del PGOU.

Artículo 4.19. Tipos de actuaciones sometidas a licencia municipal susceptibles de generar una intervención arqueológica.

1. En suelo urbano y urbanizable:

A) Proyectos de urbanización.

B) Nueva edificación:

- Reconstrucción
- Sustitución
- Nueva planta
  - Con sótano
  - Sin sótano, con sistema de cimentación lesivo para los depósitos arqueológicos.
- Ampliación

C) Rehabilitación y restauración

- En edificios catalogados o protegidos, con o sin afección al subsuelo.
- En edificios no protegidos, con afección al subsuelo.

D) Obras menores. Como la colocación de postes, construcción de pozos o fosas, reparación o construcción de elementos estructurales, construcción de piscinas, y todas aquellas que supongan alteración del subsuelo.

E) Demoliciones

F) Actuaciones de espacios públicos que supongan una afección al subsuelo, incluidas aquellas a realizar en la vía pública, como la apertura de zanjas y arquetas.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	35/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Fecha y hora
Firmado	11/02/2021 08:45:30
Página	37/98

TÍTULO V. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 5.1. Ámbito de aplicación.

Las presentes normas son de aplicación directa y obligada a todo el ámbito del presente Plan Especial, en desarrollo y respetando los parámetros básicos cuantitativos establecidos por el PGOU de Algámitas, y documento complementario.
Serán de aplicación en las obras de nueva planta, y en las obras de reestructuración y reforma, como en el resto de obras en el que por su alcance, sea viable su cumplimiento.

Artículo 5.2. Prevalencia de las determinaciones sectoriales de protección de carácter superpuesto.

Las Normas superpuestas de protección tienen carácter superpuesto y prevalente sobre cualesquiera otras determinaciones establecidas sobre el territorio de aplicación. Las normas reguladas en el Título IV de carácter sectorial en relación al elemento afectado o de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico, son superpuestas y prevalentes en relación a las Ordenanzas del presente Título.

Artículo 5.3. Clases de obras de edificación.

Con carácter general las obras de edificación se integran en los siguientes grupos:

A) Obras en los edificios: Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

B) Obras de demolición: Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo. Se dividen en:

   a) Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que éstos puedan seguir funcionando independientemente.
   b) Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.

C) Obras de nueva edificación: Son aquellas obras que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela.
La clasificación y definición de cada uno de los tipos se ajusta a lo dispuesto en el art. 5.1.5 del Título 5 de las Normas del PGOU.

Artículo 5.4. Generalidades.

La descripción pormenorizada de los distintos tipos de obras contemplados, las normas generales de edificación y en general, la terminología de conceptos utilizada en el presente Plan Especial, se remite a lo dispuesto en el Título 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 5.5. Enumeración de Ordenanzas particulares de zonas.

1. El PGOU de Algámitas, en función de los objetivos establecidos para cada uno de los ámbitos homogéneos del núcleo urbano ordenados pormenorizadamente, establece las siguientes zonas de Ordenanza:

   A) Ordenanza OR-1: Zona Casco Tradicional.

   B) Ordenanza OR-2: Zona de Extensión del Casco.

   C) Ordenanza OR-3: Zona de Edificación Adosada.

   D) Ordenanza OR-4: Zona Ciudad Jardín.

   E) Ordenanza OR-5: Zona Terciaria.

   F) Ordenanza OR-6: Zona Industrial.

   G) Ordenanza OR-7: Sistemas de Equipamiento.

2. En función de los objetivos del presente Plan Especial, y de manera general, se establece la adscripción a la ordenanza OR-3: Zona de Edificación Adosada del suelo destinado a uso residencial, en los términos expresados en los capítulos siguientes.

3. De igual forma se establecen condiciones pormenorizadas de uso relativas a los espacios libres que delimita el presente Plan Especial, en desarrollo de las normas generales contenidas en el PGOU de Algámitas.

CAPÍTULO 2. NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USO RESIDENCIAL.

Artículo 5.6. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado en esta zona es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar o agrupación de vivienda unifamiliar. Se permite la vivienda plurifamiliar en las manzanas destinadas a vivienda protegida, delimitadas a tal efecto en los planos correspondientes, según los porcentajes previstos en los art. 9.3.1 y 9.3.2 de las Normas del PGOU.

2. Se contemplan como usos compatibles los siguientes:

   a) Terciario en sus diferentes categorías recogidas en el Título 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU (comercio, oficinas, recreativo, hostelería, en la categoría de instalación sin actividad musical y hospedaje.). Se podrá destinar a uso terciario en planta baja hasta un 15% de la edificabilidad de la manzana destinada a viviendas protegidas; en este caso se admite el uso excepcional de

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	36/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	38/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Firmado
		Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30

vivienda plurifamiliar en planta alta, con el número máximo de viviendas definido en las tablas y planos correspondientes.

b) Aparcamientos asociados al uso pormenorizado o compatible.

c) Servicios infraestructurales.

d) Industrial: primera categoría. Según ha quedado definido en el Título II, Capítulo 7, de estas Ordenanzas.

Artículo 5.7. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 5.3 y 5.4 de estas Ordenanzas.

2. En edificaciones existentes, no se permiten obras de reestructuración y de ampliación contrarias a los parámetros de la presente Ordenanza.

Artículo 5.8. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado siguiente.

2. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en el ámbito de actuación siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de fachada: 6 m

b) Superficie mínima: 120 m²

c) En el supuesto de intervención en la tipología de agrupación de viviendas unifamiliares con un proyecto unitario para el conjunto, las unidades de ocupación edificatoria adscribibles a cada vivienda cumplirán el requisito de frente mínimo de 6 m, y el resultado de dividir la superficie total de la agrupación en régimen de propiedad horizontal, incluyendo espacios comunes de las viviendas, entre el número de éstas debe de dar un resultado mínimo de 120 m²/viv.
Los requisitos dimensionales mínimos que debe de reunir el espacio libre comunitario de la agrupación de viviendas unifamiliares son los siguientes: superficie mínima de 500 m² y diámetro de círculo mínimo inscribible de 15 m.

d) Las parcelas de cuya segregación resultase alguna parcela inferior a la mínima, serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

e) La segregación de parcelas en las que existen edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será imposible su segregación.

3. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

4. Ninguna parcela catastral de las constituidas a la entrada en vigor del Plan, en las condiciones reflejadas en el Plano 04, será no edificable por sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

Artículo 5.9. Condiciones de edificación.

La edificación cumplirá las condiciones siguientes:

1. Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá coincidente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela y adosándose a las medianeras colindantes. En caso de intervención con proyecto unitario de edificación sobre manzanas completas o frentes completos de la misma, se podrán utilizar retranqueos continuos o discontinuos homogéneos, a lo largo de los citados frentes completos. Por retranqueos discontinuos homogéneos se entenderán aquellas soluciones de retranqueos alternados de diferente distancia a la alineación del vial, con ritmos homogéneos a lo largo del frente de manzana.

   Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

2. Ocupación máxima de la parcela: 70%. Con las condiciones siguientes:

   a) De la ocupación fijada no podrán resultar patios inferiores a aquellos en que la dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables sea igual o superior a H/3, con un mínimo de 3 m; debiendo poder inscribirse un círculo con diámetro de la misma dimensión. La altura de patio(H), se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz, y ventilación a las fachadas del mismo.

   En piezas no habitables (aseos, baños, vestidores, pasillos o estancias de distribución), la dimensión será libre. Los patios lindantes con espacios libres o viarios deberán presentar en dichas lindes un cerramiento opaco hasta la altura total de la edificación, con un acabado similar al de las fachadas.

   Los parámetros establecidos de tamaño mínimo de los patios no podrán reducirse con galería, terrazas en voladizo, ni salientes de cualquier tipo.

   En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima 3 m.

   En las obras de ampliación o reestructuración, y según las necesidades de cada uso, y siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio en proyección horizontal de las plantas en que se cubre.

   No se autorizan obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación que ocupen los patios de parcelas.

   b) En el caso de uso comercial en planta baja, se podrá ocupar el 100% de dicho nivel de planta, hasta el límite máximo de fondo edificable de 30 m, y en todo caso detrayendo este incremento de superficie edificable del resto de plantas, de modo que esta opción de uso no suponga incremento de aprovechamiento edificatorio de la parcela.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	37/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

c) En el caso de las parcelas expresamente definidas como consolidadas, la ocupación permitida será la existente, restringiéndose al 70% para las obras de nueva edificación.

d) La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

3. Los terrenos que queden libres de edificación, por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

4. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: Dos (B+1)

b) Altura máxima en unidades métricas: Siete cincuenta (7,50) metros

c) Construcciones por encima del número obligado de plantas:

Por encima de la planta primera o alta podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad un mínimo de tres 3 m de la alineación de fachada, de altura máxima de piso de 3,25 m, con ocupación máxima del 30% por ciento de la superficie de la planta inferior, cuya superficie edificable computa, con excepción de la destinada en exclusiva a servicios de instalaciones y acceso a la azotea, que guarden proporción coherente con las necesidades del uso del edificio.

En los casos en que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir una altura mínima, y con un fondo no inferior a 4 m, en los casos en que se entienda que de lo contrario se deteriora la imagen urbana.

Por encima de la altura máxima se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a la establecida por las condiciones particulares de zona y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de cornisa de sus fachadas exteriores. El vuelo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta, sobre el número de plantas máximo regulado, no serán en ningún caso habitables.

b) Los petos de barandillas de fachadas (anterior, posterior o laterales, y de patios interiores), y tendrán una altura máxima de 120 cm. Los elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 180 cm.

c) Cámaras de aire y elementos de cubierta, en los casos de terraza o cubierta plana, con altura total máxima de 120 cm.

d) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos, otras instalaciones, y paneles de energía solar; que no podrán sobrepasar una altura de 3m sobre la altura de cornisa. Estos remates deberán retranquearse de las fachadas a calle un mínimo de 3 m. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa vigente.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

5. Edificabilidad neta:

1. Edificabilidad neta general: 0,90 m²t/m²s.

2. En caso de optarse por la ocupación adicional permitida en planta baja para uso terciario, o la permitida por encima del número obligado de plantas, dicha superficie edificable deberá computarse dentro de la resultante de aplicar el índice de edificabilidad a la parcela.

3. No se computará como superficie edificada, la de las construcciones bajo rasante, soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, patios interiores de parcelas que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro, y los cubiertos, en las condiciones de estas Ordenanzas, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, la superficie bajo cubierta destinada a depósitos u otras instalaciones generales.

6. Sótanos:

1. Bajo rasante se admite una planta sótano con destino a garaje, con el 100% de ocupación, resolviéndolo según los artículos 5.3.23, y 5.6.11 a 5.6.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
En el caso de las tipologías de agrupación de viviendas unifamiliares, se podrá disponer sótano común para todas las viviendas, ocupando la totalidad de la parcela, y con un acceso único.

2. Se entiende por planta sótano aquella planta situada por debajo de la planta baja, tenga o no huecos por causa de desniveles en los frentes de edificación, enterrada o semienterrada, cuyo techo esté a un máximo de 1,00 m sobre la rasante de la calle a la que de frente.

Artículo 5.10. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estén situadas.
Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación y del entorno.

2. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

3. Las medianeras vistas y lindantes con el viario o los espacios libres deberán presentar un acabado exterior similar al de las fachadas.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	38/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	39/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Firmado	11/02/2021 08:45:30

4. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras, y las medianeras vistas, se tratarán como si se tratara de una fachada más, y en consonancia con la fachada principal.

5. Materiales: La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición , estéticos de cada zona.

   1. Todas las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar vistos, deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose como material visto sólo aquellos cuyo acabado de fabricación está previsto y homologado para dicha finalidad. Las pinturas deberán ser de colores claros, siendo el color predominante recomendado el blanco, y en general los que tradicionalmente se han demostrado eficaces en el lugar para la integración con el entorno existente.

   2. No se permiten expresamente los acabados de fábrica de bloques de hormigón en tono gris-cemento, acabados de paramentos con azulejos o materiales vitrificados, acabados de fábrica de ladrillo sin enfoscar ni pintar (salvo ladrillos de fábrica para su uso a cara vista), las imitaciones pintorescas de materiales naturales, así como coloreados de juntas de fábrica con similar finalidad.

   3. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y cantería, quedando expresamente prohibidos los aplacados de azulejos. El realce máximo del zócalo respecto al plano de fachada será de 6 cm.

   4. En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados.

6. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 6 cm.

7. Cuerpos salientes: Son los cuerpos de la edificación, habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
   La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie edificada en las siguientes proporciones:

a) Cuerpos volados cerrados y miradores: 100 %

b) Terrazas abiertas en dos o más de sus lados: 50 %.

c) Abiertas en uno solo de sus lados: 100%

d) Balcones: no computan.

Se permiten los cuerpos salientes en planta alta, hacia el viario y/o espacio público, siempre que:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no exceda de la mitad de la longitud del conjunto de la fachada.

b) No vuelen más de 50 cm respecto de la alineación exterior.

c) Queden separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a 60 cm.

d) La altura mínima libre sobre la intersección del bordillo con la calle, medida en cualquier punto de la misma, será de 320 cm.

8. Elementos salientes: son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos, no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas.
   Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles, y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras, que podrán sobresalir un máximo de 6 cm, respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3m por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto la distancia de 60 cm.

9. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas a la andaluza e inclinadas. Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La pendiente máxima será de 30º.

b) Se prohiben los materiales de acabados de fibrocemento, plásticos o metalizados.

c) Se recomiendan las cubiertas simples a dos o cuatro aguas. No se permiten soluciones de cubiertas pintoresquistas, ajenas a la arquitectura, a la cultura o clima del municipio.

Se permite el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios translúcidos, con las siguientes condiciones:

a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio. Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio, desprovisto de cualquier tipo de cierre, que permita una superficie mínima de ventilación superior al 25 % de la del patio cubierto. En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.
   Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta cumplirán con las determinaciones establecidas en la normativa de protección contra incendios.

b) Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	39/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	40/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		11/02/2021 08:45:30

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Firmado	Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30
Página	41/98		

visibles desde la vía pública. Se prohíbe expresamente la ubicación de antenas parabólicas adosadas a paramentos de fachada que den a red viaria o a espacios libres.

c) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 20 cm del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

d) Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública, sólo podrán instalarse en la posición que no perjudique a la estética de la fachada.

e) Los depósitos de agua en cubierta, deberán integrarse adecuadamente u ocultarse.

CAPÍTULO 3. NORMAS RELATIVAS A LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 5.11. Condiciones de urbanización de los espacios libres.

Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, acondicionados para uso personal y/o con plantaciones de arbolado o jardinería, con posibilidad de desarrollo de juegos infantiles, y en general, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y a la mejora e integración paisajística.
Dichos espacios e instalaciones cumplirán lo establecido en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

2. En cuanto a eliminación de barreras urbanísticas, en estos espacios se tendrán en cuenta los mismos criterios especificados en el artículo sobre el viario.

3. El capítulo de jardinería del Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias, justificará expresamente el sistema de riego elegido, sobre la base de optimización del consumo de agua, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación, así como su ajuste a los modelos y sistema habituales o experimentados en el municipio.

4. En el diseño y concepción de los jardines se recomienda la aplicación sistematizada de los principios básicos de la Xerojardinería, adaptados a las condiciones particulares del ámbito de actuación, en cuanto a clima, tipo de suelo, y especies de vegetación más adecuadas, en coherencia con las recomendaciones ambientales, ajustadas en su caso, por el resultado del análisis y ensayos detallados de características del suelo que se realicen para apoyo de la redacción del Proyecto.

5. Como base de forestación se recomiendan las especies arbóreas y arbustivas, tanto de hoja perenne como caduca, recogidas en el artículo 6.1.3.5 de las Normas del PGOU. Se aconseja huir de jardines con césped, debido a la dificultad de su mantenimiento y elevado consumo de agua.
En cuanto a las especies tapizantes, en los casos excepcionales en que sea necesaria su utilización, se limitará a los porcentajes de superficie establecidos, y se utilizarán especies de menor consumo de agua, como las recogidas en el citado artículo, utilizando a ser posible plantas autóctonas.

6. Las áreas específicas destinadas a juego y recreo de niños, o parques infantiles, se ajustarán en su diseño al Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los Parques Infantiles.

Artículo 5.12. Definición y clases.

1. Plazas y áreas ajardinadas: Corresponde a las áreas de superficie mayor a 1000 m², en las que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro, y con acondicionamiento pavimentado y/o terrizo con vegetación, destinadas al ocio y disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

2. Áreas de juego y recreo: Corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m², en las que se pueda inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro, y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Las dotaciones existentes en este Plan Especial se asimilan al tipo más próximo de los descritos, aunque no cumplan todas las limitaciones dimensionales especificadas.

Artículo 5.13. Condiciones de las plazas y jardines.

1. Las plazas tendrán un tratamiento preferentemente pavimentado, con calidades y texturas fijadas por el Ayuntamiento, acordes con el uso exclusivo peatonal.

2. Los jardines dedicarán al menos el 50% de su superficie a zona arbolada, capaz de dar sombra en verano y permitir el soleamiento en invierno, y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización. El porcentaje mínimo arbolado podrá sustituirse parcialmente con pérgolas que sirvan de soporte a vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.

3. Podrán disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del 4% de su superficie, sin rebasar los 4 m de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de prensa, cafeterías y similares) y que en ningún caso superarán los 12 m² de superficie construida y los 4 m de altura.

Artículo 5.14. Condiciones de las áreas de juego y recreo.

1. Contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria. Contarán con áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario adecuado. Se ajustarán en todo caso a las determinaciones del *Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre Medidas de Seguridad en los Parques Infantiles.*

2. En el caso de áreas lindantes con medianeras consolidadas, el tratamiento de dichos linderos, así como la vegetación y en su caso la edificación deberá responder a criterios de integración en el entorno y minimización del impacto en el paisaje urbano.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	40/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Fecha y hora		
Firmado	11/02/2021 08:45:30		
Página	42/98		

3. PLAN DE ETAPAS.

Se redacta el presente Plan de Etapas, cumpliendo lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento.

3.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se considera una única unidad de ejecución que engloba la totalidad del Sector. Esta decisión se justifica por la voluntad de conseguir un desarrollo rápido y progresivo del mismo, para facilitar su incorporación a la trama urbana lo más rápidamente posible y frenar de este modo el proceso de parcelación urbanística al que se ve sometida la zona en su borde este.

La Unidad de Ejecución que se plantea queda así:

Ud. Ejecución	Superficie	Suelo lucrativo
UE-1	17.010,85 m²	7.904,32 m² (46,47%)

Se adopta una única Unidad de Ejecución, que coincide con el área de reparto. En cumplimiento de lo estipulado en el PGOU, el sistema de actuación será el de cooperación, de actuación municipal con cargo a los propietarios; esto comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito.

Los propietarios otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de los terrenos. La tutela municipal sobre el proceso debe ser así la garantía del mantenimiento de los derechos de los propietarios.
La administración asume íntegramente la actividad de ejecución de las obras de urbanización, con cargo a los propietarios(los llamados gastos de urbanización).Dentro de éstos se incluye la indemnización a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse, y que vengan exigidas por la ejecución de este Plan Especial.

Para el desarrollo de la ejecución, la administración podrá utilizar todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística, art. 9.1 R.D 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. La administración resolverá si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público.
Las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias comportarán los deberes legales establecidos en el art. 18 R.D 7/2015.

El sistema de cooperación se entiende como el más adecuado en base a las siguientes consideraciones:

La primera es la distribución de la propiedad, muy fragmentada y que incluye tanto parcelas rústicas como urbanas.

La segunda consideración que viene a apoyar la elección del sistema elegido, es la urgencia de la ejecución de dicha urbanización, y el sistema de cooperación es el más adecuado para agilizar los trámites de redacción de los proyectos necesarios (proyecto de urbanización y reparcelación), y para ejecutar las obras correspondientes.
Una decidida actuación municipal en este sentido se configura como la mejor opción para el desarrollo del Sector.

No se precisará en ningún caso el desalojo de ocupantes de inmuebles situados dentro del área de actuación, y que constituyan su residencia habitual.

El sistema de actuación quedará establecido, con el acuerdo de iniciación del sistema, art. 108.2 b) LOUA.

Las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas.
La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.
La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

Una vez el suelo esté en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad serán las establecidas en el art. 14 del R.D 7/2015, Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y los deberes y cargas los determinados en el art. 17, destacando en su apartado 1, el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable y, en lo previsto y en las condiciones establecidas en este Plan.

En la Unidad de ejecución no existen manzanas consolidadas en el interior, aunque sí se conservará la posición de alguna parcela.
La distribución de la propiedad se refleja en la parcelación cuya definición gráfica se delimita en el Plano 04, y que conforma el siguiente cuadro catastral.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	41/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación: Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por Ana Rodriguez Angulo
Observaciones Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Estado Firmado
Fecha y hora 11/02/2021 08:45:30
Página 43/98

EDIFICACIÓN EXISTENTE			
Manzana	**Parcela**	**Sup. Suelo** (m^2)	**Sup. Edificada** (m^2)
A	A1(Consolidada)	160,00	160,00
	A2	94,00	51,00
	A3	165,00	115,00
	A4	180,00	30,00
	A5	120,00	124,00
	A6	120,00	_
B	B1	105,00	_
	B2	105,00	_
	B3	105,00	_
c	C1	216,00	_
	C2	225,00	_
D	D	375,00	_
E	E1(Consolidada)	164,00	116,00
	E2*	168,00	168,00*
F	b	1.453,00	_
G	b+c+d	5.720,00	36,00
H	H	1.048,00	_
I	I	745,00	18,00
J	J	1.414,00	_
K	K	1.263,00	_
L	b+c	2.381,00	_
M	b	438,00	_

E2*: 168 m²*construidos, según información catastral. Actualmente sin edificar

3.2. ETAPAS.

La Unidad de Ejecución se plantea en una sola etapa, con un plazo máximo de ejecución de 48 meses, a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial y de la entrada en vigor de éste, según queda establecido para el orden de prioridad 1 en el art. 9.1.5 de las Normas del PGOU. Se exceptúan de esta regla las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de la Unidad, art. 68.1 LOUA.

El plazo mencionado no será obligado si la urbanización y dotación de servicios resultasen imposibles de ejecutar por causas no imputables al promotor.

Las obras y servicios se ejecutarán en función de las prioridades de las redes de infraestructuras, y simultaneando la urbanización del sector residencial, con las dotaciones, es decir, con el viario y las infraestructuras necesarias para las parcelas de espacios libres, siempre que guarden un ritmo normal de ejecución que garantice su terminación en el plazo máximo fijado.

Se establecerá la puesta en servicio de los terrenos a medida que se urbanice, siempre que cuenten con los niveles necesarios de servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados.

Podrán concederse licencias de primera ocupación para edificaciones terminadas, siempre y cuando tengan resueltos todos los condicionantes de accesos, aparcamientos e infraestructuras.

Pasado el plazo máximo fijado para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico se establece un plazo de 36 meses para poder solicitar licencia de obras en aquellas parcelas donde aún no se haya materializado el derecho al aprovechamiento.

Por último, se velará por la ejecución de los espacios libres de dominio y uso público, así como de las zonas ajardinadas del viario, de tal manera que queden totalmente urbanizados antes del plazo máximo fijado.

En cumplimiento del artículo 18.3 c) LOUA referente a viviendas protegidas, se establece un plazo de 3 años para el inicio de las obras de las mismas, y de 2 años para su terminación, una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación.

Código Seguro De Verificación: GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A== Estado Fecha y hora
Firmado Por Patricia Hernandez Garcia Firmado 16/10/2020 09:28:36
Observaciones Página 42/92
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==

4. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

4.1. OBJETO.

Se redacta este apartado en base a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, y según lo establecido en el artículo 85, el presente Plan Especial ha de contener aquellas determinaciones y documentos que sean adecuados a los fines que persigue, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignan al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo 57 de este Reglamento, donde se establece en su apartado 6, el estudio económico-financiero.

Para ello se tendrán en cuenta las determinaciones del artículo 55, donde se establece la evaluación económica para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, debiendo expresarse su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de Etapas. Como en este Plan sólo se plantea una única etapa, no existirán diferencias.

Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

a) Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.

b) Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado.

d) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

e) Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.

f) Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.

g) Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.

h) Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

4.2. COSTES DE URBANIZACIÓN.

En desarrollo de los criterios observados en el Estudio Económico del PGOU de Algámitas, en todas las actuaciones se evalúan los costes en función de las características de cada desarrollo, en base a precios unitarios de urbanización, del m² de viario y de espacios libres, incluyendo todos los servicios necesarios, así como la forestación, jardinería y mobiliario urbano en el caso de los espacios libres.

De esta manera, adoptando un precio unitario de 120,00 €/m² de ejecución de viario, con todas las instalaciones y servicios requeridos, y de 100,00 €/m² para los

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	43/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	44/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación: Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por Ana Rodriguez Angulo
Observaciones Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Estado Firmado
Fecha y hora 11/02/2021 08:45:30
Página 45/98

espacios libres, incluyendo todos los servicios necesarios, forestación, jardinería y mobiliario urbano, tenemos:

COSTES DE EJECUCIÓN. SISTEMAS LOCALES

	Superficie (m2)	Precio Unitario (€/m2)	Coste Final (€)
Viario	6.330,33	120,00	759.639,60
Espacios Libres	2.776,20	100,00	277.620,00
TOTAL (P.E.M)			**1.037.259,60**

Dicho presupuesto se verá incrementado en un porcentaje en torno al 15% imputable al beneficio industrial y gastos generales, así como al 21% correspondiente al IVA. No se computan otros costes (tasas municipales, etc...) por tratarse de una actuación de iniciativa municipal.

RESUMEN DE PRESUPUESTO:

Presupuesto de Ejecución Material	1.037.259,60 €
B.I y G.G (15%)	155.588,94 €
	1.192.848,54 €
IVA (21%)	250.498,19 €
TOTAL	**1.443.346,73 €**

En cuanto a la imputación de inversiones de desarrollo de la Unidad se distinguen dos tipos de costes, imputándose todos ellos a la inversión privada, según lo establecido en el PGOU:

Los costes de la urbanización interior, así como las conexiones y participación en las necesidades de infraestructuras generales que generan los nuevos crecimientos, son en aplicación de la LOUA, imputables a los propietarios de los terrenos, que obtienen un rendimiento económico que garantiza en todos los casos la viabilidad de las actuaciones.
Dicha participación, para conseguir una adecuada equidistribución de cargas entre los propietarios, habrá de valorarse de manera proporcional a la edificabilidad neta sobre parcela, esto es, sobre la superficie edificable de cada una de ellas.

El mismo criterio habrá de tenerse en cuenta a la hora de fijar la participación de esta actuación en los costes de los Sistemas Generales imputables al nuevo desarrollo, cuya cuota el PGOU establece en 18,07 €/m²t (con un índice de participación del 13,2699%), así como en la contraprestación establecida en sustitución de la cesión de aprovechamiento, cuyo índice, especificado asimismo en €/m²t, deberá establecer el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

Sevilla, Octubre de 2020.

Código Seguro De Verificación: GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A== Estado Fecha y hora
Firmado Por Patricia Hernandez Garcia Firmado 16/10/2020 09:28:36
Observaciones Página 44/92
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==

Código Seguro De Verificación: Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por Ana Rodriguez Angulo
Observaciones Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Estado Firmado
Fecha y hora 11/02/2021 08:45:30
Página 46/98

5. PLANOS

01. SITUACIÓN
02. ESTADO ACTUAL
03. TOPOGRÁFICO Y EDIFICACIÓN
04. PARCELACIÓN ACTUAL Y PROPIEDAD DEL SUELO
05. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
06. CALIFICACIÓN DEL SUELO
07. PROPUESTA Y PLAN DE ETAPAS
08. ALINEACIONES Y RASANTES
09. RED DE SANEAMIENTO
10. RED DE ABASTECIMIENTO
11. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

5. PLANOS

01. SITUACIÓN
02. ESTADO ACTUAL
03. TOPOGRÁFICO Y EDIFICACIÓN
04. PARCELACIÓN ACTUAL Y PROPIEDAD DEL SUELO
05. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
06. CALIFICACIÓN DEL SUELO
07. PROPUESTA Y PLAN DE ETAPAS
08. ALINEACIONES Y RASANTES
09. RED DE SANEAMIENTO
10. RED DE ABASTECIMIENTO
11. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	45/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	47/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	48/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	46/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

P.E.R.I.
UR-3 BARRIENTO

SITUACIÓN

01

PATRICIA HERNÁNDEZ GARCÍA, ARQUITECTO — OCTUBRE 2020 — ESCALA: 1/4000

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	47/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

01 SITUACION 2020.dgn 09/10/2020 13:46:12

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	49/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

P.E.R.I.

UR-3 BARRIENTO

ESTADO ACTUAL

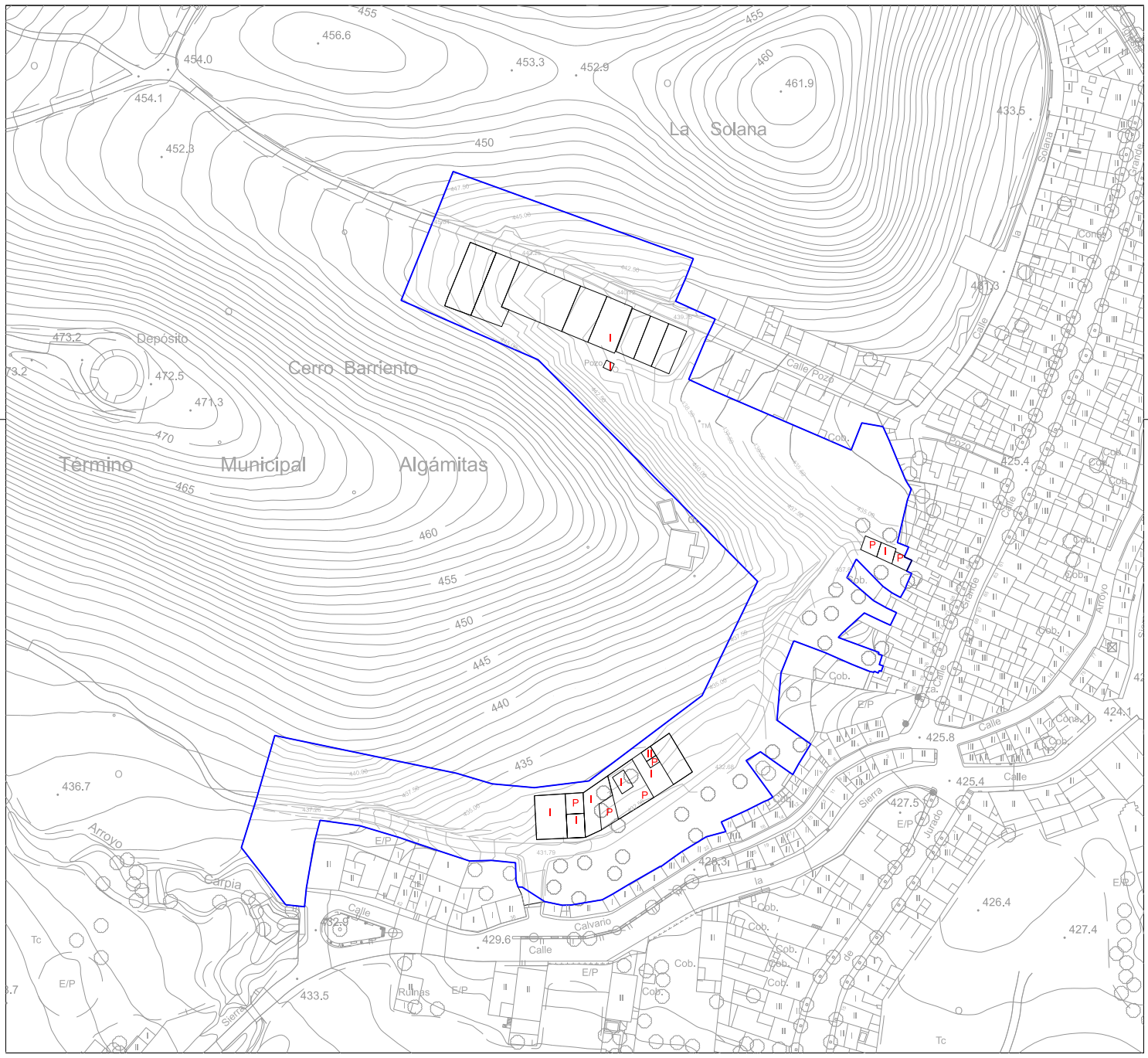
02

PATRICIA HERNÁNDEZ GARCÍA, ARQUITECTO — OCTUBRE 2020 — ESCALA: 1/1000

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	48/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

02 ESTADO ACTUAL_ORTO 2020.dgn 13/10/2020 8:48:58

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	50/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		



AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

P.E.R.I.
UR-3 BARRIENTO

TOPOGRÁFICO Y EDIFICACIÓN

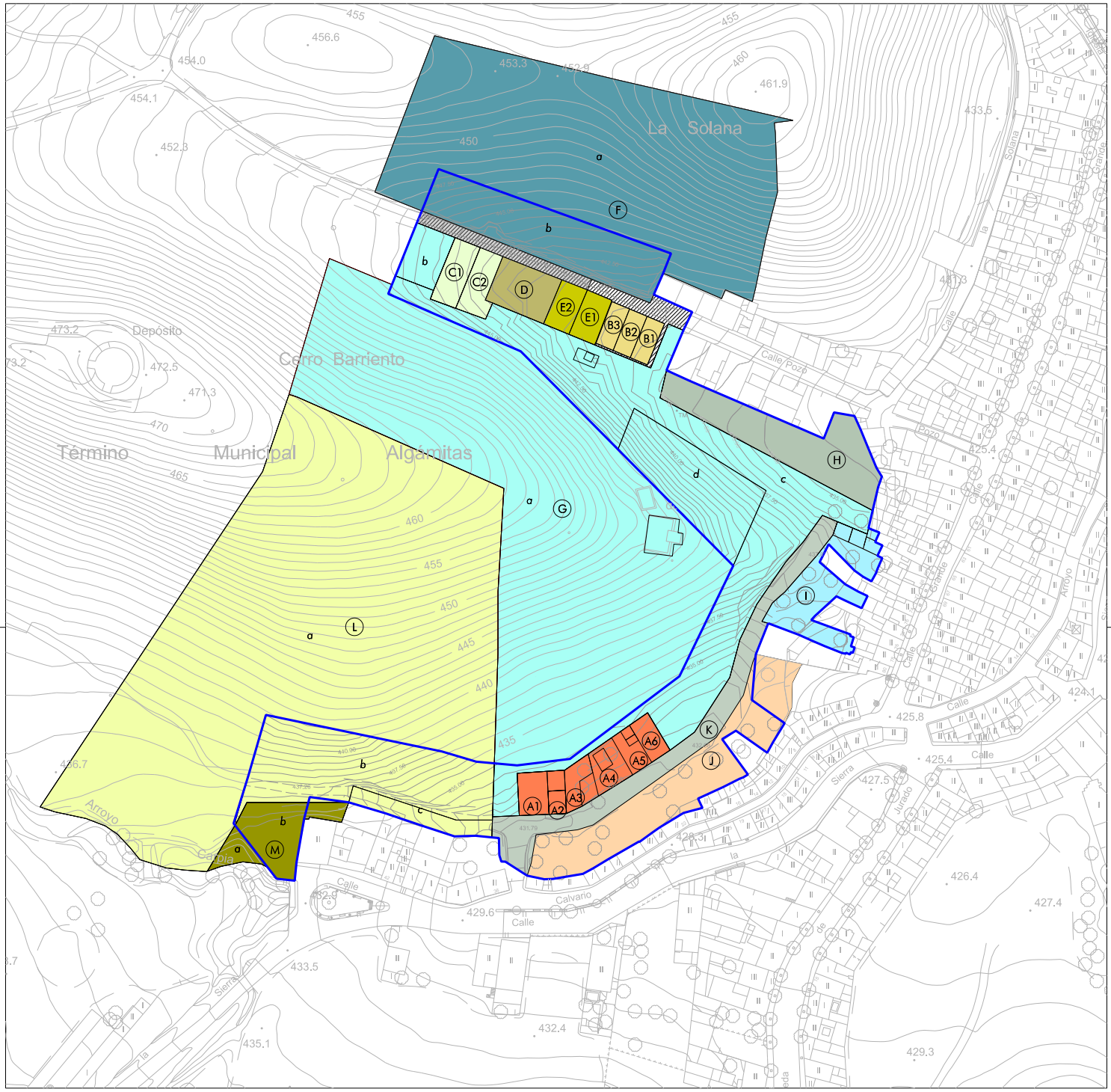
03

PATRICIA HERNÁNDEZ GARCÍA, ARQUITECTO — OCTUBRE 2020 — ESCALA: 1/1000

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	49/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

03 TOPOGRAFICO Y EDIFICACION 2020.dgn 13/10/2020 8:51:12

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	51/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		



PARCELACION EXISTENTE							
Manzana	Parcela	Referencia Catastral	Sup. Suelo (m²)	Sup. Const. (m²)	Titular	Localización	USO
A	A1	8685901UF0988H0001HE	160,00	160,00	-	LG Finca Barriento 001400100UF09H, Urbano	Industrial (Almacén)
	A2	8685902UF0988H0001WE	94,00	51,00	-	LG Finca Barriento 001400100UF09H, Urbano	Industrial (Almacén)
	A3	8685903UF0988H0001AE	165,00	115,00	-	LG Finca Barriento 001400100UF09H, Urbano	Industrial (Almacén)
	A4	8685904UF0988H0001BE	180,00	30,00	-	LG Finca Barriento 001400100UF09H, Urbano	Industrial (Almacén)
	A5	8685905UF0988H0001YE	120,00	124,00	-	LG Finca Barriento 001400100UF09H, Urbano	Industrial (Almacén)
	A6	8685906UF0988H0001QE	120,00	-	-	LG Finca Barriento 001400100UF09H, Urbano	-
B	B1	8786760UF0988H0001YE	105,00	-	-	Avda. Poza 21, Urbano	-
	B2	8786761UF0988H0001GE	105,00	-	-	Avda. Poza 21A, Urbano	-
	B3	8786762UF0988H0001QE	105,00	-	-	Avda. Poza 21B, Urbano	-
C	C1	8786764UF0988H0001LE	216,00	-	-	Avda. Poza 25A, Urbano	-
	C2	8786763UF0988H0001PE	225,00	-	-	Avda. Poza 25B, Urbano	-
D	D	4100BA0040002480001WW	375,00	-	-	C/. Pilar, Polig 4 parcela51, Urbano	-
E	E1	8786755UF0988H0001AE	164,00	116,00	-	Avda. Poza 23, Urbano	Industrial (Almacén)
	E2 *	8786756UF0988H0001BE	168,00	168,00 *	-	Avda. Poza 25, Urbano	Industrial (Almacén)
F	b	4100BA0040005300000QA	1.453,00	-	-	Avda. Poza Polig 4, parcela 53. Fresneda, Urbano	-
G	a (fuera actuación)	4100BA0040005100000QH	-	-	-	C./ Pilar, Polig. 4 parcela 51 - 001400100UF09H - Fresneda, Urbano	-
	b		393,00	-		Rustico	-
	c		4.223,00	36,00 Pozo		Rustico -Pozo (Urbano)	Pozo (Industrial, Almacén)
	d		1.204,00	-		Rustico	-
H	H	4100BA0040024900010WA	1.048,00	-	-	C./ Pilar, Polig. 4 parcela 51 - 001400100UF09H - Fresneda, Urbano	-
I	I	4100BA0040025100010WW	745,00	18,00	-	C./ Pilar, Polig. 4 parcela 51 - 001400100UF09H - Fresneda, Urbano	Almacén, Estacionamiento
J	J	4100BA0040025220001WA	1.414,00	-	-	C./ Pilar, Polig. 4 parcela 51 - 001400100UF09H - Fresneda, Urbano	-
K	K	4100BA0040025220001WT	1.263,00	-	-	C./ Pilar, Polig. 4 parcela 262 - 001400100UF09H - Fresneda, Urbano	-
L	a (fuera actuación)	4100BA0040022500000QO	-	-	-	C/ Calvario, Polig. 4 parcela 225. Fresneda, Urbano	-
	b		2.042,00	-			
	c		339,00	-			
M	a (fuera actuación)	4100BA0040025330000QL	-	-	-	C/ Calvario, Polig. 4 parcela 253. Fresneda, Urbano	-
	b		438,00	-			
	-	4100BA0040901S0000QY	277,16	-	Ayuntamiento	Avda. Poza, Polig. 4 parcela 9015. Rústico	Vía comunicación de dominio público
	-	-	246,85	-	Ayuntamiento	Avda. Poza. Urbano	Viario público
			17.010,85				
			7.348 (*)	650,00			

E2*= 168 m2 construidos (según información catastral). Actualmente sin edificar

(*) Superficie de parcelas con edificación

Edificabilidad neta existente= 650m2/7.348m2= 0,09 m2/m2

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

P.E.R.I.
UR-3 BARRIENTO

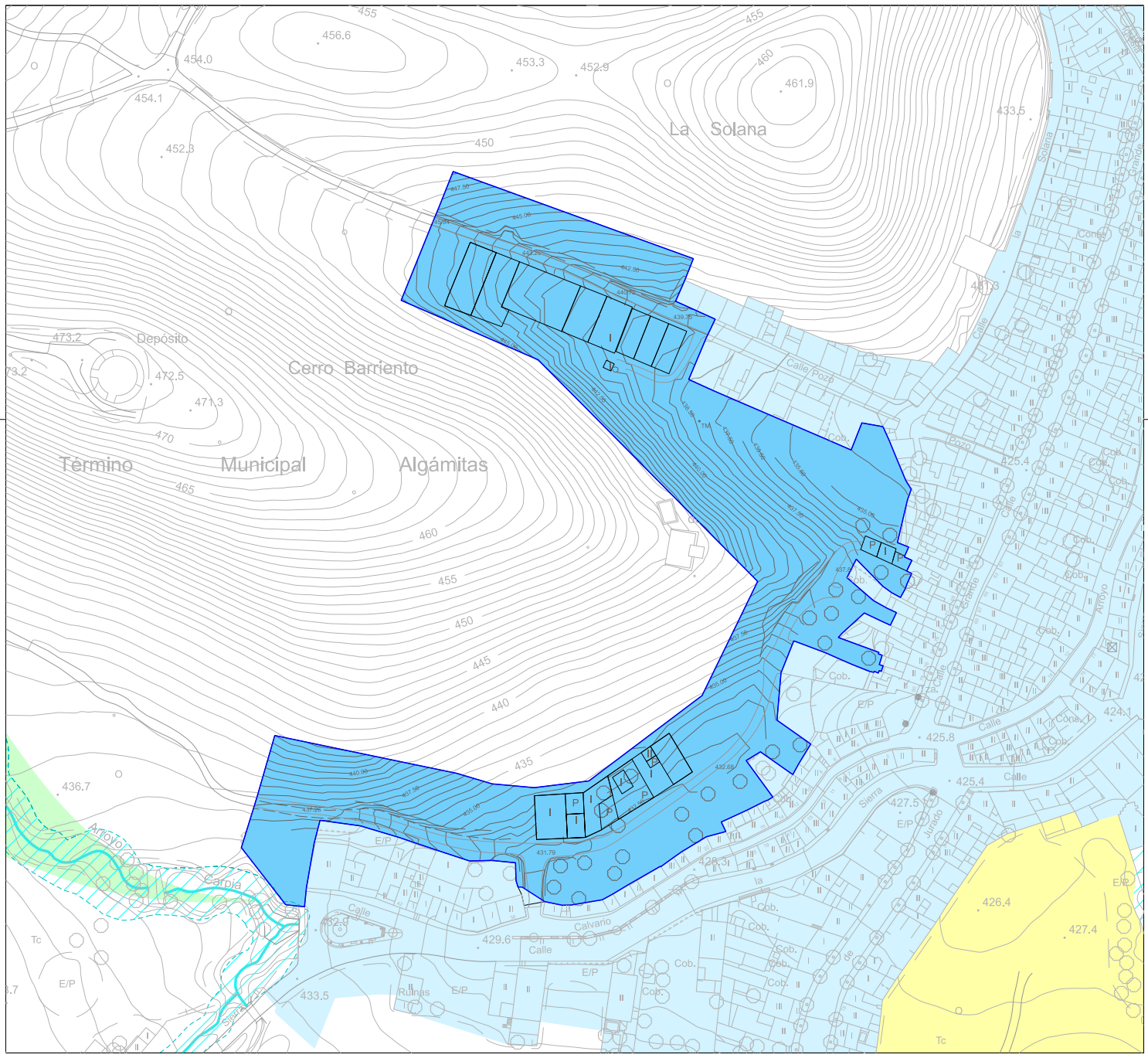
PARCELACIÓN ACTUAL Y PROPIEDAD DEL SUELO

04

PATRICIA HERNÁNDEZ GARCÍA, ARQUITECTO — OCTUBRE 2020 — ESCALA: 1/1000

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	19/10/2020 09:09:00
Observaciones			
Url De Verificación			

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Estado	Fecha y hora
		Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	52/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		



AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

P.E.R.I.
UR-3 BARRIENTO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

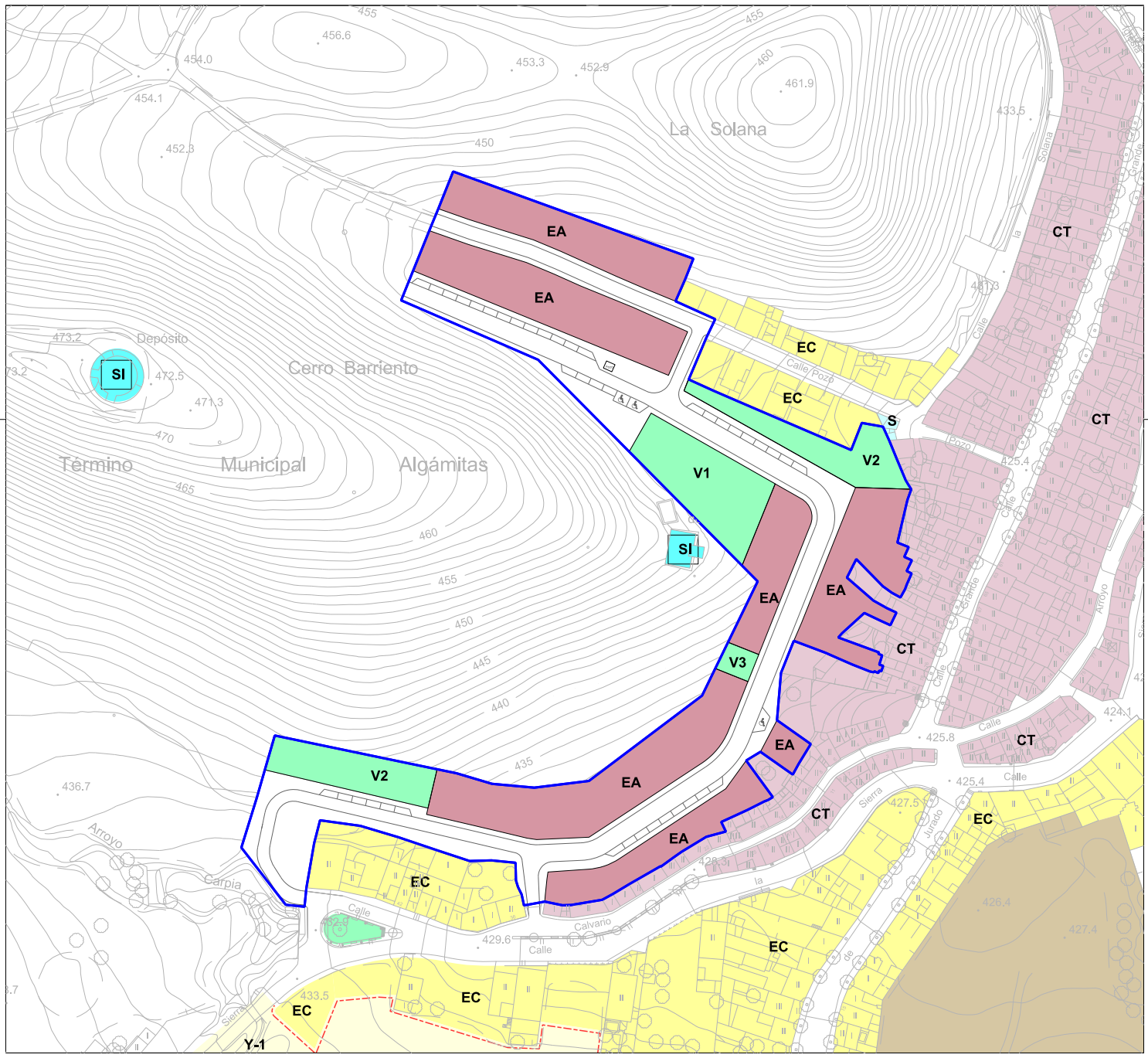
05

PATRICIA HERNÁNDEZ GARCÍA, ARQUITECTO — OCTUBRE 2020 — ESCALA: 1/1000

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	51/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

05 CLASIFICACION DEL SUELO 2020.dgn 13/10/2020 9:21:18

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	53/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

R-MD1 Ur-3

LÍMITE SUELO URBANO (SUr)

Y-1 YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "Y-1, CARPIA"

SISTEMAS GENERALES

S DOTACIONAL | S SIPS

SI SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURALES | SI

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CT CASCO TRADICIONAL

EA EDIFICACION ADOSADA

EC EXTENSIÓN DEL CASCO

V ESPACIOS LIBRES | V1 PLAZAS Y JARDINES | V2 PLAZAS Y JARDINES | V3 ÁREAS RECREATIVAS

USOS GLOBALES INCOMPATIBLE EN SUzns

INDUSTRIAL INCOMPATIBLE (Permitidos: Residencial y/o Terciario, Dotaciones)

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

P.E.R.I.

UR-3 BARRIENTO

CALIFICACIÓN DEL SUELO 06

PATRICIA HERNÁNDEZ GARCÍA, ARQUITECTO — OCTUBRE 2020 — ESCALA: 1/1000

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	52/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

06 CALIFICACION DEL SUELO 2020.dgn 13/10/2020 12:11:28

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	54/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

PARCELAS RESIDENCIALES

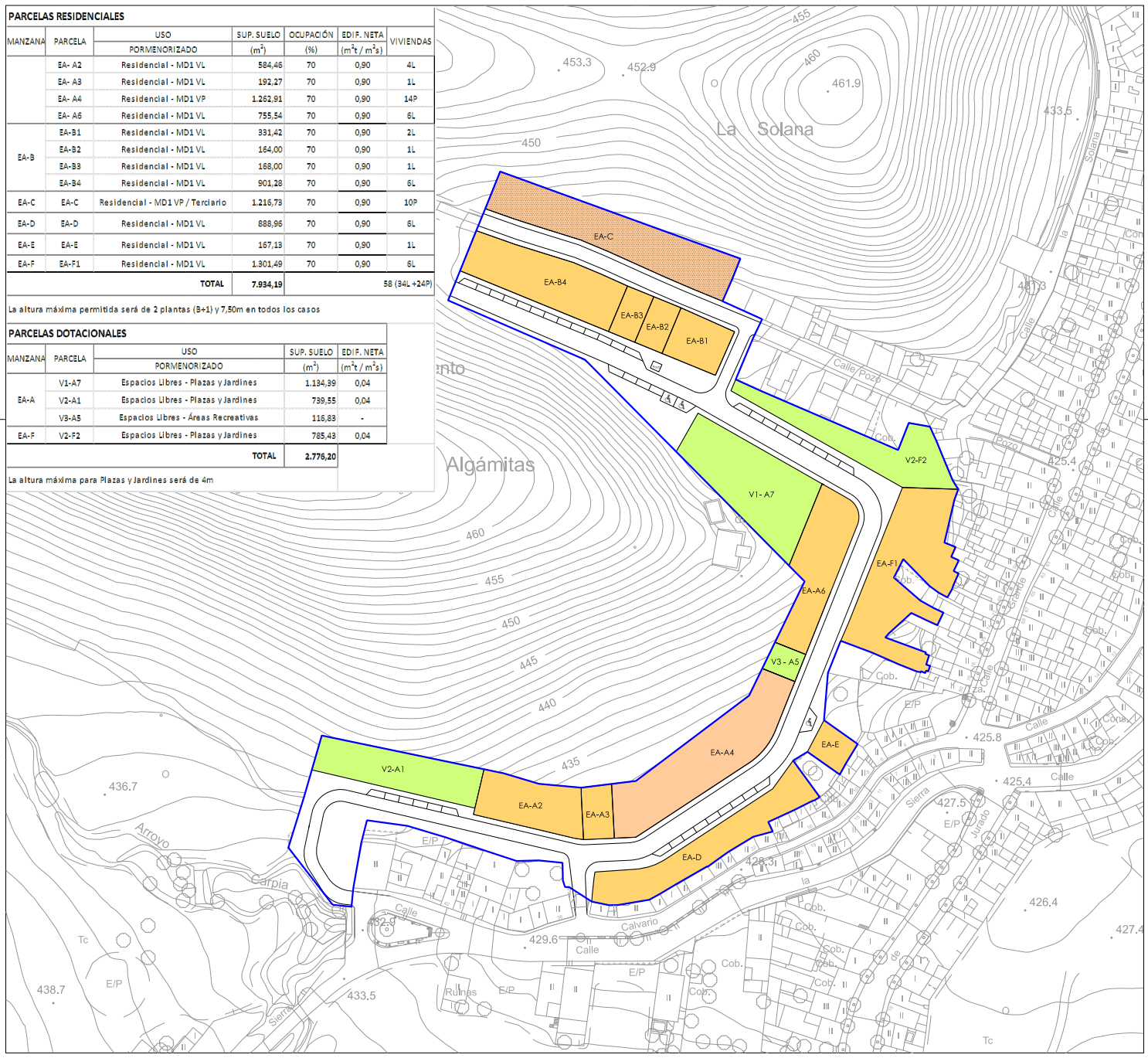
MANZANA	PARCELA	USO PORMENORIZADO	SUP. SUELO (m^2)	OCUPACIÓN (%)	EDIF. NETA (m^2t / m^2s)	VIVIENDAS
	EA- A2	Residencial - MD1 VL	584,46	70	0,90	4L
	EA- A3	Residencial - MD1 VL	192,27	70	0,90	1L
	EA- A4	Residencial - MD1 VP	1.262,91	70	0,90	14P
	EA- A6	Residencial - MD1 VL	755,54	70	0,90	6L
EA-B	EA-B1	Residencial - MD1 VL	331,42	70	0,90	2L
	EA-B2	Residencial - MD1 VL	164,00	70	0,90	1L
	EA-B3	Residencial - MD1 VL	168,00	70	0,90	1L
	EA-B4	Residencial - MD1 VL	901,28	70	0,90	6L
EA-C	EA-C	Residencial - MD1 VP / Terciario	1.216,73	70	0,90	10P
EA-D	EA-D	Residencial - MD1 VL	888,96	70	0,90	6L
EA-E	EA-E	Residencial - MD1 VL	167,13	70	0,90	1L
EA-F	EA-F1	Residencial - MD1 VL	1.301,49	70	0,90	6L
		TOTAL	**7.934,19**			58 (34L +24P)

La altura máxima permitida será de 2 plantas (B+1) y 7,50m en todos los casos

PARCELAS DOTACIONALES

MANZANA	PARCELA	USO PORMENORIZADO	SUP. SUELO (m^2)	EDIF. NETA (m^2t / m^2s)
EA-A	V1-A7	Espacios Libres - Plazas y Jardines	1.134,39	0,04
	V2-A1	Espacios Libres - Plazas y Jardines	739,55	0,04
	V3-A5	Espacios Libres - Áreas Recreativas	116,83	-
EA-F	V2-F2	Espacios Libres - Plazas y Jardines	785,43	0,04
		TOTAL	**2.776,20**	

La altura máxima para Plazas y Jardines será de 4m



ACTUACIÓN EN UNA ÚNICA ETAPA

V.L EDIFICACIÓN ADOSADA. VIVIENDA LIBRE

V.P EDIFICACIÓN ADOSADA. VIVIENDA PÚBLICA

EDIFICACION COMPATIBLE CON TERCIARIO EN PLANTA BAJA

ESPACIOS LIBRES

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

P.E.R.I.
UR-3 BARRIENTO

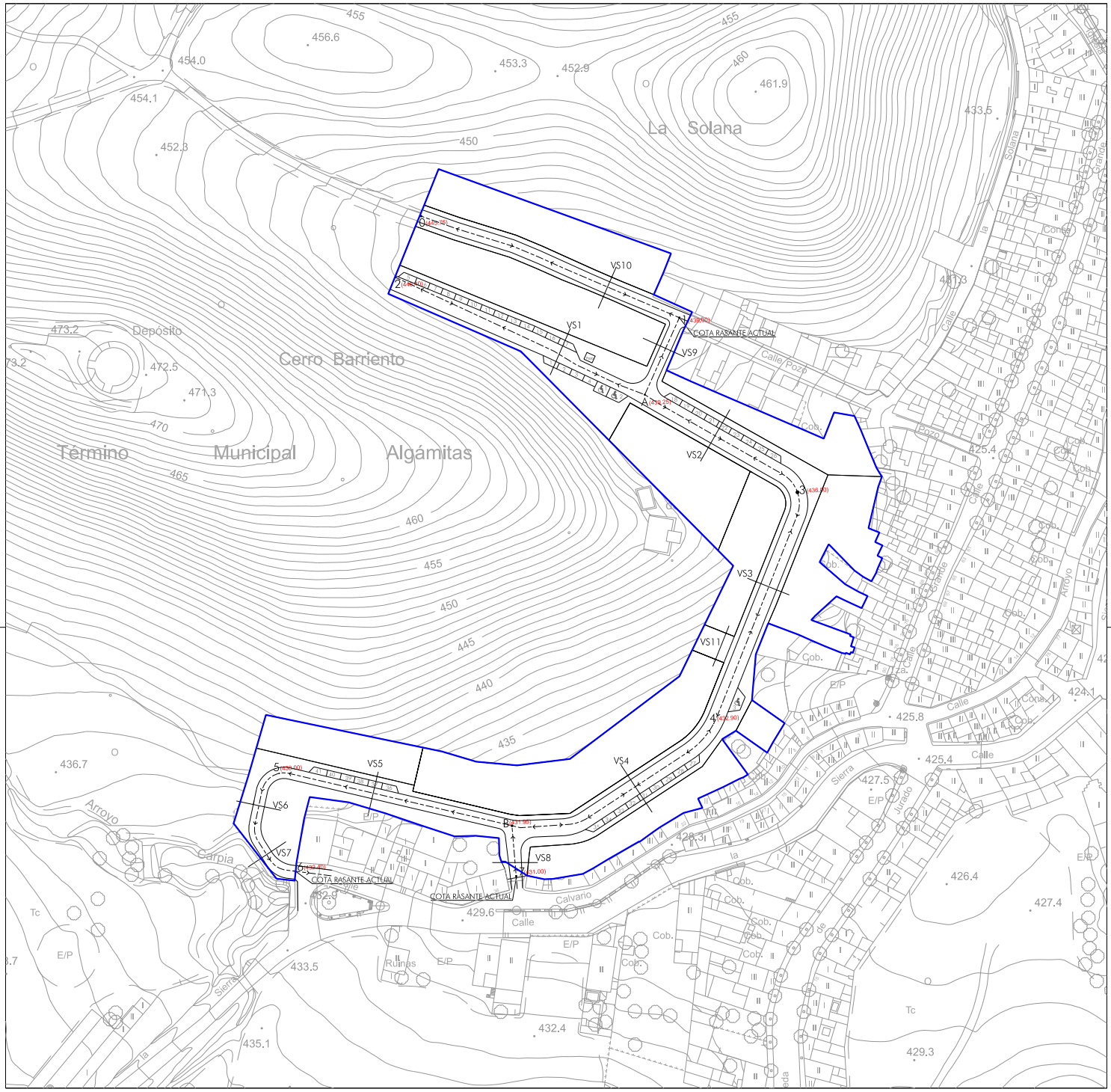
PROPUESTA Y PLAN DE ETAPAS 07

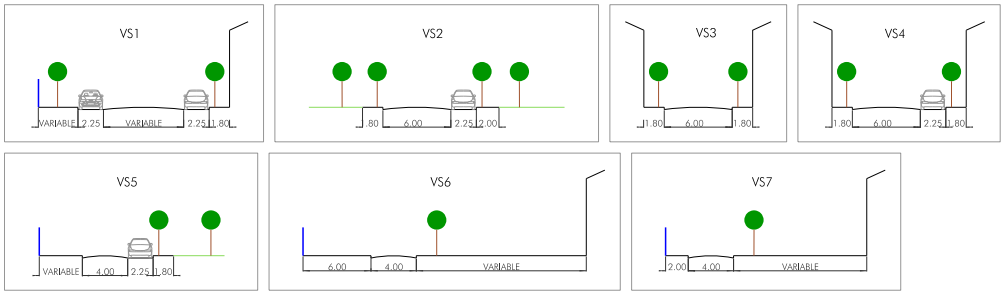
PATRICIA HERNÁNDEZ GARCÍA, ARQUITECTO — OCTUBRE 2020 — ESCALA: 1/1000

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	53/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

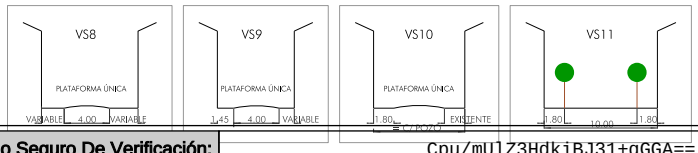
07 PROPUESTA Y PLAN DE ETAPAS 2020.dgn 13/10/2020 12:01:18

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	55/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		





VS1 SECCIÓN DE CALLE
A B EJES DE LAS RASANTES
0 445.00 COTA DE LA RASANTE EN PTO 0
SENTIDO DE CIRCULACIÓN
ALINEACIÓN OBLIGATORIA



SECCIONES TRANSVERSALES

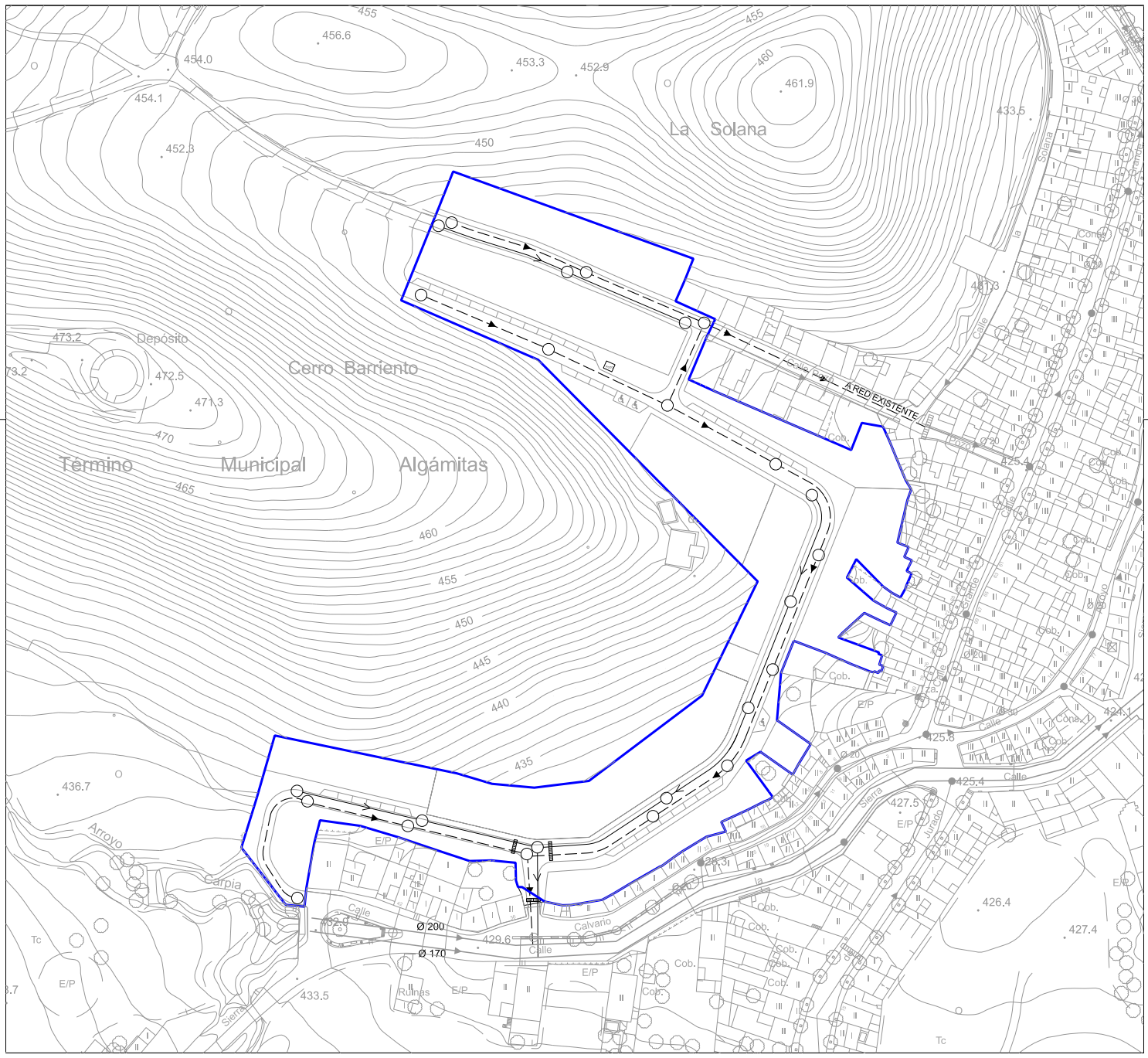
AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS
P.E.R.I.
UR-3 BARRIENTO

ALINEACIONES Y RASANTES 08

PATRICIA HERNÁNDEZ GARCÍA, ARQUITECTO OCTUBRE 2020 ESCALA: 1/1000

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 08:30:30
Observaciones			
Url De Verificación			

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	56/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		



ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO PROYECTADA

- RED SEPARATIVA,TUBERIA DE PVC Ø 315. AGUAS PLUVIALES
- RED SEPARATIVA,TUBERIA DE PVC Ø 315. AGUAS FECALES
- POZO DE REGISTRO
- REJILLA SUMIDERO

RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

- RED PRINCIPAL (EMISARIO/OVOIDE)
- RED LOCAL UNITARIA DE HORMIGÓN
- Ø 40 — SECCIÓN Y SENTIDO DE VERTIDO
- POZO DE REGISTRO
- REJILLA SUMIDERO

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

P.E.R.I.
UR-3 BARRIENTO

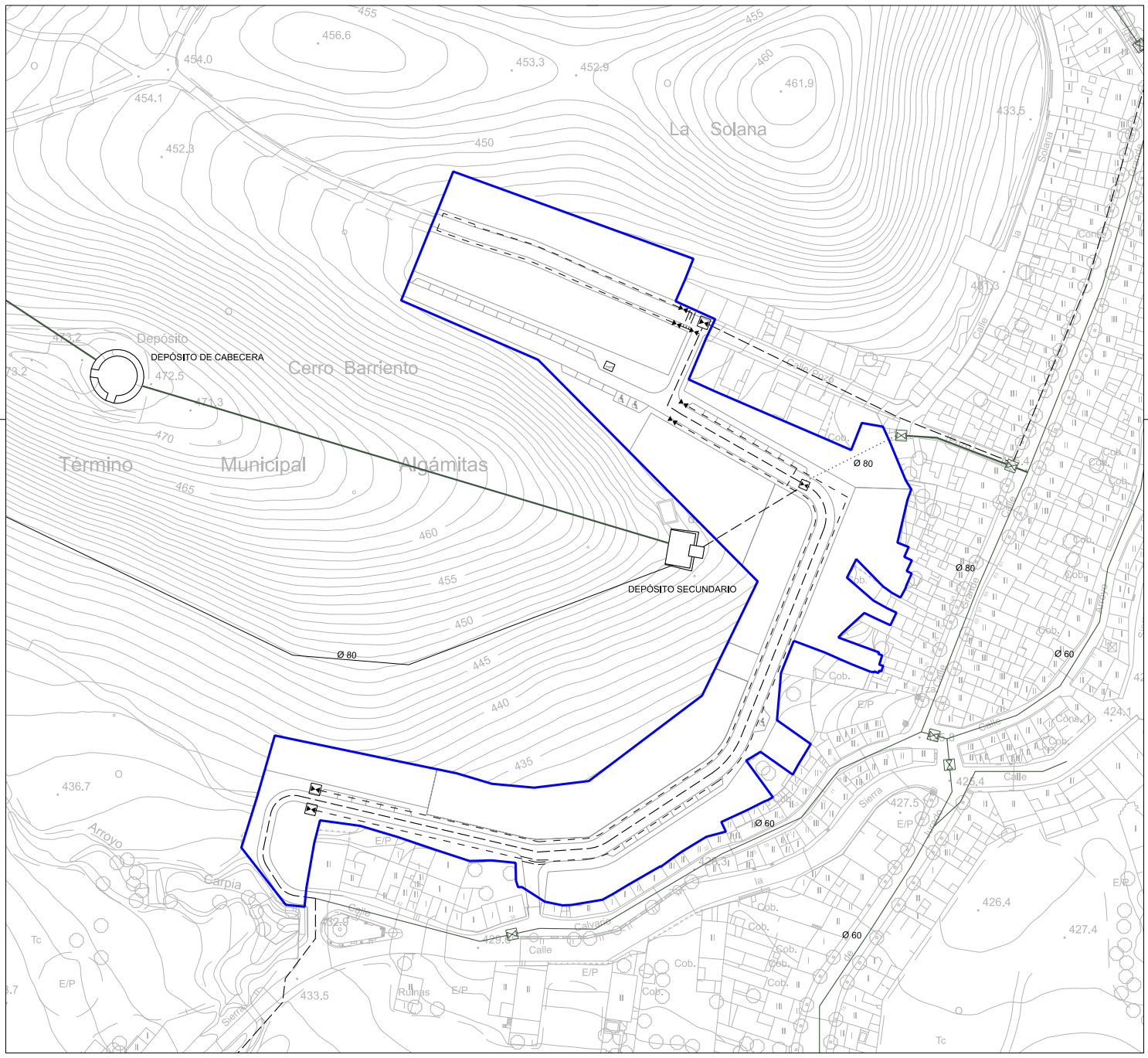
RED DE SANEAMIENTO 09

PATRICIA HERNÁNDEZ GARCÍA, ARQUITECTO — OCTUBRE 2020 — ESCALA: 1/1000

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	55/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

09_RED DE SANEAMIENTO 2020.dgn 13/10/2020 9:30:14

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	57/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		



ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO PROYECTADA

- SISTEMA GENERAL RED ABASTECIMIENTO, ANILLO PRINCIPAL
- RED DE DISTRIBUCIÓN TUBERÍA DE POLIETILENO
- REFUERZO TUBERIA EN CRUCE CALLE
- ARQUETA CON LLAVE DE PASO
- LLAVE DE PASO

RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

- DEPÓSITO DE CABECERA. CAPACIDAD 500m³
- DEPÓSITO SECUNDARIO. CAPACIDAD 250m³
- RED DE ABASTECIMIENTO GENERAL DEL NÚCLEO URBANO
- RED BÁSICA DE ARTERIAS DE DISTRIBUCIÓN
- TRAMO DE RED QUE SE ANULA O MODIFICA SU TRAZADO
- LLAVE DE PASO

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

P.E.R.I.
UR-3 BARRIENTO

RED DE ABASTECIMIENTO

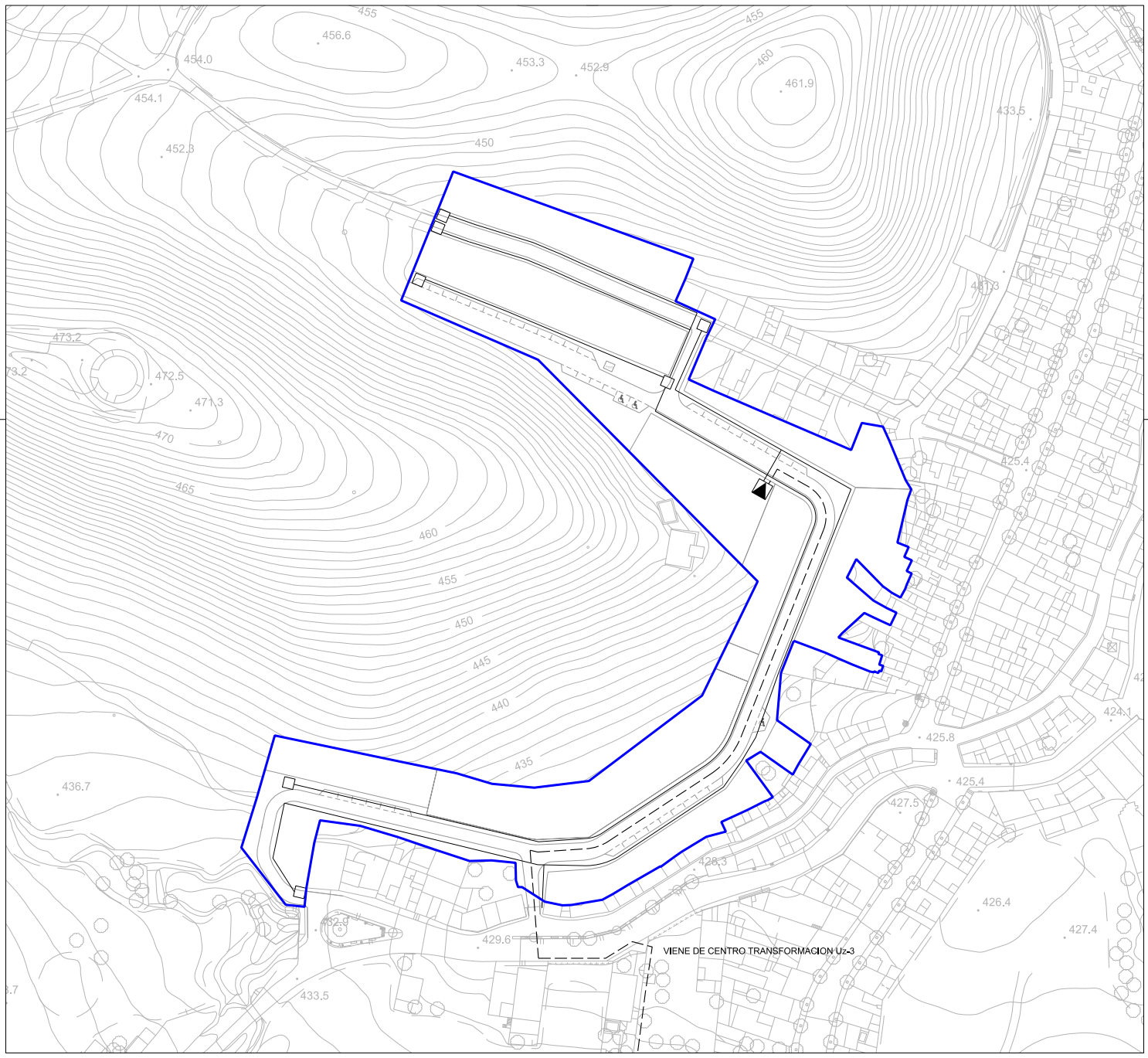
10

PATRICIA HERNÁNDEZ GARCÍA, ARQUITECTO — OCTUBRE 2020 — ESCALA: 1/1000

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	56/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

10_ABASTECIMIENTO AGUA 2020.dgn 16/10/2020 9:22:17

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	58/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		



ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO PROYECTADA

SISTEMA GENERAL.
RED SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSION

RED DE DISTRIBUCIÓN
SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

ARQUETA DE ELECTRICIDAD

AYUNTAMIENTO DE ALGÁMITAS

P.E.R.I.
UR-3 BARRIENTO

RED DE ENERGIA ELÉCTRICA

11

PATRICIA HERNÁNDEZ GARCÍA, ARQUITECTO — OCTUBRE 2020 — ESCALA: 1/1000

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	57/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

11_RED DE ENERGIA ELECTRICA 2020.dgn 13/10/2020 12:00:21

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	59/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

6. ESTUDIO PAISAJÍSTICO

Código Seguro De Verificación: Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por Ana Rodriguez Angulo — **Estado** Firmado — **Fecha y hora** 11/02/2021 08:45:30
Observaciones Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020 — **Página** 60/98
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

6. ESTUDIO PAISAJÍSTICO

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	58/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	61/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	62/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Diputación Provincial de Sevilla. Servicio de Asistencia Urbanística

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	59/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Estado	Firmado
Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30
Página	63/98

6. ESTUDIO PAISAJÍSTICO

INDICE

I.MEMORIA

1.1. INTRODUCCIÓN.

- 1.1.0. ANTECEDENTES
- 1.1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE PAISAJE
- 1.1.2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR
- 1.1.3. SITUACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL
- 1.1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE. AFECCIONES DE PLANES TERRITORIALES DE INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO, Y LEGISLACIÓN SECTORIAL

1.2. ÁMBITO DE ESTUDIO. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.

1.3. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

- 1.3.1. ÁMBITO DE ESTUDIO O DE AFECCIÓN
- 1.3.2. UNIDADES DE PAISAJE. VALORACIÓN
- 1.3.3. ELEMENTOS DEL PAISAJE

1.4. VALORACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

1.5. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

1.6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL.

1.7. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.

- 1.7.1. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS
- 1.7.2. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

ANEXO MEMORIA.

- A.1. DETERMINACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN
- A.2. VISTAS DESDE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

II. IMÁGENES

ELEMENTOS DESTACADOS DEL RELIEVE: ED.1 a ED. 8

III. PLANOS

- SITUACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL. (Plano i.1 PGOU)
- ESTRUCTURA TERRITORIAL. (Plano i.7 PGOU)
- UNIDADES PAISAJÍSTICAS. (Plano i.9 PGOU)

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	60/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	64/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	61/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

6. ESTUDIO PAISAJÍSTICO.

I. MEMORIA.

1.1. INTRODUCCIÓN.

1.1.0. ANTECEDENTES.

El Plan Especial, como instrumento de desarrollo del PGOU de Algámitas, se ajustará a la Ley 7/2007, Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que no se encuentra sometido a "*Evaluación Ambiental Estratégica"*, según se establece en el artículo 40.4 b), ya que en aplicación del art. 40 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, el Plan General cuenta con *Declaración de Impacto Ambiental*, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y en los artículos 9.1, 25 y 27 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, formulándose y haciéndose pública para el general conocimiento por la Delegación Provincial de Sevilla, Consejería de Medio Ambiente, con fecha 17 de diciembre de 2010.

Se considera que la actuación será ambientalmente viable siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), y en el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental, que recoge las condiciones ambientales a las que queda sujeto el PGOU de Algámitas, y que se incluyeron en la Declaración Previa de Impacto. Dichas determinaciones se han incorporado con el suficiente grado de detalle en este Plan Especial para el desarrollo de la *Unidad de Ejecución "Ur-3 Barriento".*

1.1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE PAISAJE.

El presente Estudio Paisajístico se redacta con el fin de dar cumplimiento a lo recogido en la Declaración Previa de Impacto, y cuyas determinaciones quedaron establecidas en el documento para aprobación definitiva del PGOU, recogiéndose en el apartado 3.7.2, lo siguiente:
"Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las actuaciones contendrán un estudio paisajístico del ámbito completo donde se analice la incidencia paisajística del sector.", tal como queda recogido en el artículo 4.10.2 de las Normas Urbanísticas de este Plan.

El Plan Especial desarrollado tiene por objeto establecer nuevos crecimientos urbanos en suelo urbano no consolidado, con implantación de nuevas infraestructuras, por lo que el Estudio Paisajístico valorará la incidencia en el paisaje de dichas actuaciones a través de diversos factores, proponiendo medidas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente por la aplicación del Plan.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	62/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	65/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

1.1.2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

El presente Estudio Paisajístico se formula a iniciativa del Ayuntamiento de Algámitas. El documento ha sido redactado en la Diputación Provincial de Sevilla, por Patricia Hernández García, arquitecta perteneciente al Servicio de Asistencia Urbanística.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	63/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Estado	Fecha y hora
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	11/02/2021 08:45:30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		66/98

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Estado	Fecha y hora
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Página	67/98

1.1.3. SITUACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL.

El término municipal de Algámitas está situado en el extremo sureste de la provincia de Sevilla, a 447 m de altitud y ocupando una superficie total de 20,4 km².
Limita con los municipios de Villanueva de San Juan y el Saucejo al norte; Cañete la Real (Málaga) y Olvera (Cádiz), al este; y Pruna al sur y oeste.
El núcleo principal de población se encuentra ligeramente desplazado hacia el este, en relación al centro geométrico del término municipal.

En cuanto a la posición relativa, se encuentra a 121 km de Sevilla, y en relación con los núcleos más próximos, a 7 km de Villanueva de San Juan, 9 km del Saucejo, 14 km de Pruna, 29 km de Cañete la Real y a 21 km de Olvera.

Pertenece a la comarca de "Sierra Sur Sevilla", desde el punto de vista fisiográfico. Desde un punto de vista más administrativo, la clasificación del Sistema de Ciudades de Andalucía, considera a Algámitas municipio incluido en el "Centro Intermedio" de Osuna, junto a los siguientes municipios: Los Corrales, La Lantejuela, Martín de la Jara, El Rubio, El Saucejo y Villanueva de San Juan. Algámitas constituye el 2,34% del ámbito y su peso poblacional en el mismo es aproximadamente del 4 %.

Desde el punto de vista de los cuatro dominios territoriales en que queda dividida Andalucía, según el POTA, Algámitas se encuadra en el de *"Sierras y Valles Béticos"*, caracterizado por una gran diversidad ecológica (relieve, clima y vegetación), lo que da lugar a espacios naturales bien diferenciados. Se integra dentro de este dominio en la zona de *Sierras Subbéticas,* que presentan un predominio de usos agrícolas (gran parte del olivar andaluz), y forestales.

1.1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE. AFECCIONES DE PLANES TERRITORIALES DE INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO, Y LEGISLACIÓN SECTORIAL.

El presente Plan Especial de ámbito municipal se redacta en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Algámitas, que fue aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 31 de enero de 2011. A su vez se han cumplido las determinaciones contenidas en el Documento Complementario del PGOU, redactado a los efectos de subsanar las deficiencias en las determinaciones del Plan General y corregir las nuevas indicadas en el fundamento de derecho 5ª por la Resolución de la CTOTU de 03-04-2014.

Las principales afecciones derivadas de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planificación especial y sectorial, son las siguientes:

A) **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, POTA:** Aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de diciembre (Boja 29-12-2006).

El "Modelo Territorial de Andalucía" identifica tres tipos básicos de organización del espacio rural, situando a Algámitas en las "Redes de Asentamientos Rurales", sin asumir ninguna función supralocal.
Se encuadra dentro del eje de articulación de áreas rurales del Saucejo, Osuna y Estepa.

Dentro de los cuatro grandes Dominios Territoriales en que el POTA divide a Andalucía, queda encuadrada en el de "Sierras y Valles Béticos". Las directrices establecidas para éste, vinculantes en cuanto a sus objetivos y resultados, ya están incorporadas en el documento del PGOU, por lo que se han sido determinantes en la redacción del planeamiento de desarrollo.

El POTA incluye a Algámitas en la Unidad Territorial" Campiña y Sierra Sur de Sevilla".

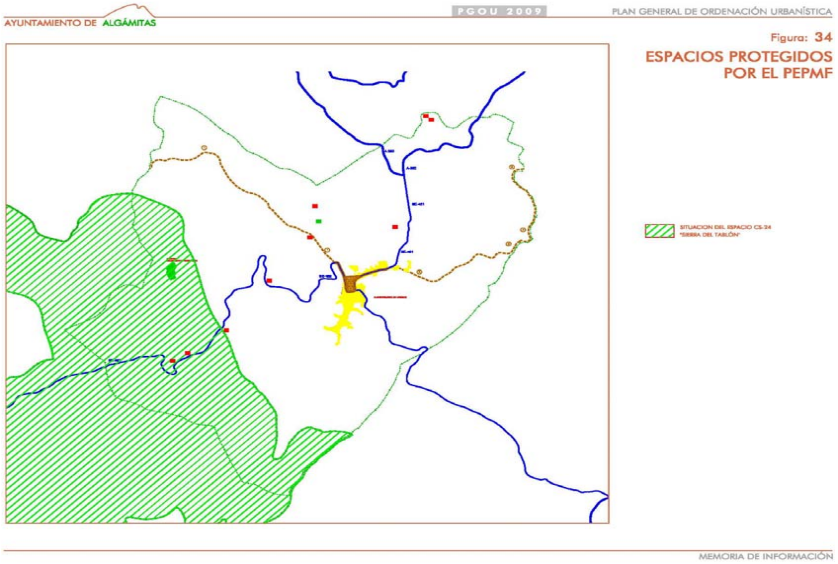
Respecto a las determinaciones que establece sobre los asentamientos rurales, entre las que conviene destacar la puesta en marcha de medidas dirigidas a favorecer el desarrollo en las zonas rurales, el Plan General ha tenido en cuenta las consideraciones establecidas, recogiéndolas en las Normas Urbanísticas.

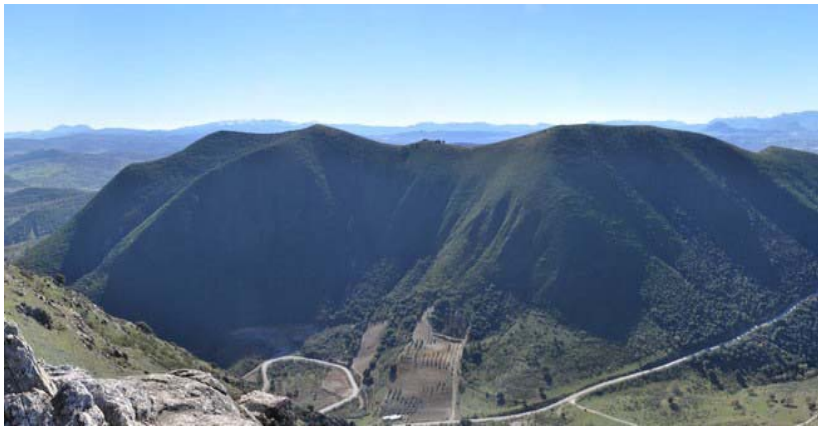
B) **Incidencia de Planificación Especial del Medio Físico:** El Plan Especial de Protección del Medio Físico, PEPMF y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Sevilla, fue aprobado por resolución 7 de julio de 1986.

El único espacio protegido incluido en el Catálogo del PEPMF dentro del municipio pertenece a la categoría "Complejos Serranos de Interés Ambiental", concretándose en el espacio, *"CS-24 SIERRA DEL TABLÓN"*, no estando el área de estudio incluida en dicho espacio. (Se Incluye Plano de la *"Memoria de Información del PGOU de Algámitas"*).

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	64/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	68/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		





Se ha tenido en cuenta en la ordenación del planeamiento municipal el inventario de las principales determinaciones normativas establecidas en el PEPMF, en base a las condiciones particulares del municipio de Algámitas. Han sido incluidas también en la redacción de este Plan Especial las medidas desarrolladas en el Título IV de las Ordenanzas "Normas superpuestas de protección", capítulo 3 y 4, Protección del paisaje y protección del medio ambiente rural y urbano, respectivamente.

C) **Incidencia de Planificación Sectorial:** Los instrumentos de Planificación sectorial con incidencia en la ordenación del territorio tienen escasa materialización concretable para el municipio.

En cuanto al área de actuación, hay que destacar que no se ve afectada directamente por ninguna legislación sectorial aplicable, tan sólo cabría destacar la aplicación del *Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces* (aprobado por D. 189/2002, de 2 de julio).

Las referencias concretas del Plan al municipio de Algámitas son la inclusión de dos puntos de riesgos, arroyo de Ballesteros (nivel de riesgo C), y arroyo Calderón (nivel de riesgo C), aunque esto no implicaba la aplicación del régimen de las denominadas "actuaciones prioritarias".

Del Estudio de Inundabilidad redactado por la Consultora INCLAM S.A se dedujeron las áreas inundables en el núcleo urbano, estando una de ellas en contacto con el borde sur del ámbito de estudio de este Plan Especial, aunque en ningún caso llega a invadirla en ningún punto.
Hay que destacar que los resultados, recomendaciones y medidas correctoras quedaron integradas en la ordenación del PGOU, y por ende en este Plan Especial.

Señalar que en abril de 2008 quedó finalizada la obra de encauzamiento del tramo norte del Arroyo de Ballesteros, con lo cual quedó ejecutada una de las principales medidas correctoras del riesgo de inundación previstas en el citado Estudio.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	65/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Estado	Fecha y hora
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	11/02/2021 08:45:30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		69/98

1.2. ÁMBITO DE ESTUDIO. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.

El ámbito del presente Plan Especial comprende la ordenación pormenorizada del Sector Ur-3 "Barriento", delimitado por el PGOU de Algámitas, sobre una superficie de terreno clasificado como urbano no consolidado.

El área se sitúa en el borde suroeste del municipio y se encuentra muy condicionada, por un lado, por preexistencias de edificación, alguna parcelación, un camino que la atraviesa prácticamente de norte a sur y que la divide en dos mitades, y por una topografía compleja; y por otro lado, por ser la sutura con la zona de extensión del casco urbano, en el borde este.

Los terrenos objeto de ordenación presentan en general una escasa edificación. La mayor parte situada de forma aislada y con parcelaciones muy heterogéneas, en el borde este, asociadas a viviendas de la calle Calvario y calle Grande, y destinadas a almacenes y cocheras, muchas de ellas no contempladas en información catastral. La poca edificación agrupada existente dentro del área se sitúa en el lado oeste de la misma; se trata de una pequeña agrupación de carácter industrial (construcciones destinadas en la mayoría de los casos a almacén de maquinaria agrícola).

El ámbito del presente Plan comprende una pequeña parte de las parcelas de carácter urbano, pero la mayor parte se sitúa en terrenos de uso agrícola.
Los terrenos poseen las siguientes condiciones:

- Son colindantes en dos de sus lados, este y sur, con suelo urbano consolidado; mientras que el norte y oeste con suelo no urbanizable de uso agrícola (olivar).

- Poseen una superficie total aproximada de 1,88 ha.

- Son atravesados por el norte por un camino pavimentado que le da acceso al área, continuación de la calle Pozo.
  Desde el sur se accede a través de un pequeño vial a medio urbanizar que los conecta con el núcleo urbano, C/Calvario.

- Presentan una topografía con fuertes pendientes en algunos casos (zona agrícola (olivar)), ya que se sitúa en parte sobre la falda del Cerro Barrientos, borde oeste. El borde norte de la actuación se desarrolla en la falda del Cerro La Solana, con topografía más suave.

- El desarrollo de la edificación se situará a lo largo de dos viales. Un vial interior que atraviesa la zona de sur a norte (actual camino), y el otro es el camino rural, continuación de la calle Pozo. En ambos casos la edificación dará frente a ambos lados, con vistas sobre los cerros Barriento y la Solana.

- Por ellos discurrirán, según la previsión establecida en el PGOU, parte de los anillos principales de las redes de instalaciones generales del municipio (red de abastecimiento de agua, ya que el depósito local se encuentra muy próximo a los terrenos, saneamiento y electricidad, instalándose en el área un Centro de Transformación para abastecer a todo el sector.)

En cuanto a las determinaciones de uso establecidas por el PGOU para este ámbito, se fija como uso global el residencial de media densidad, siendo compatible con el mismo el uso terciario.
La zona presenta escasa edificación, tratándose de un área de vacío de suelo urbano no consolidado. La ordenación introducida pretende establecer un modelo de ocupación que aproveche al máximo los valores paisajísticos y ambientales que presenta el lugar.

La red viaria se diseña con el objeto de crear conexiones de enlace que permitan la permeabilidad con la estructura actual del núcleo, adoptando las dimensiones mínimas contempladas en las Normas Urbanísticas , aprovechando el actual trazado de sendas y caminos existentes.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	66/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Firmado	Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30
Página	70/98		

1.3. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

Algámitas, según la guía digital del Patrimonio cultural de Andalucía, editada por el IAPH, Consejería de Cultura, pertenece a la "*Demarcación Paisajística de la Sierra de Cádiz y la Serranía de Ronda"*, caracterizándose por la presencia de serranías de montaña media con campiñas de piedemonte.
Existe en el municipio un gran espacio serrano, *"Sierra del Tablón"* declarado como *Espacio Protegido (CS-24)*, atendiendo a su riqueza ecológica (vegetación y fauna).

La preponderancia de los rasgos propios del ámbito de las sierras Subbéticas, derivados del proceso de construcción histórica del territorio donde se sitúa (escaso poblamiento, desarticulación interna, carácter de los aprovechamientos, etc…) han propiciado la paulatina emancipación del municipio del área de influjo, para adquirir un carácter propio y más estrechamente vinculado a su localización serrana.

En este apartado se desarrollarán los distintos elementos constitutivos del paisaje y sus interrelaciones, para poder establecer cuáles son los componentes singulares, así como sus rasgos y patrones característicos. Se trata de conocer los principales rasgos paisajísticos entendidos desde un planteamiento dinámico; para ello se identificará:

a) Ámbito de estudio o de afección
b) Las unidades de paisaje
c) Los elementos del paisaje

1.3.1. ÁMBITO DE ESTUDIO O DE AFECCIÓN.

Se identificará el ámbito de estudio o de afección que resulte necesario para la correcta valoración de la inserción de la actuación en el paisaje, tomando como base los elementos estructurantes de éste vinculados al medio físico, y el estudio de su visibilidad, pudiendo resultar un ámbito continuo o discontinuo.
Estará determinado en parte por la cuenca visual o territorio observado desde la actuación, y será proporcional a la envergadura del Plan.

Se considerarán tanto los puntos de observación estáticos como dinámicos.
Los principales puntos de observación estáticos son:

- Núcleo de población de Algámitas.
- Área recreativa, turística y de afluencia masiva. En este caso pueden destacarse varios puntos:

1. Camping el Peñón: Complejo rural (restaurante, cabañas, camping, zona de estancia y recreo, etc…). Principal punto de afluencia turística y por tanto de observación.

2. Parque Chapatal: complejo turístico asentado sobre una antigua venta de carretera (*Venta el Huerto*), junto a la SE-9225 a Pruna.

Los puntos de observación dinámicos son aquellos desde los cuales se producen secuencias de vistas. Los corredores visuales más frecuentados son las carreteras y caminos de acceso al núcleo. Existen tres carreteras de la red local que acceden al

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	67/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	71/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

mismo, SE-9223, SE-9224 y SE-9225 (antigua SE-462); únicamente desde esta última se tiene visión del área de actuación. Es el principal punto de observación dinámico, ya que es la principal vía de comunicación de acceso al municipio. No se encuentra próxima al área de actuación.

Existe otro punto de observación, en este caso de carácter secundario, ya que no tiene tanta afluencia, y es un camino rural de acceso al núcleo por el sur, a través de la SE-9225, y situado en el extremo norte del ámbito del Plan Especial (continuación de la calle Pozo).

1.3.2. UNIDADES DE PAISAJE.

La caracterización del paisaje a escala territorial quedó definida y recogida en el plano 9 de Información del PGOU de Algámitas, estableciéndose para el municipio cinco unidades paisajísticas, presentando dos de ellas unidades paisajísticas claramente diferenciadas, como son la "Sierra del Tablón" y el "Cerro de los Yesos".

- UA-1. Unidad paisajística "Sierra del Tablón"
- UA-2. Unidad paisajística "Cerro de los Yesos"
- UA-3 Unidad paisajística "Ribera"
- UA-4 Unidad paisajística "Terrenos agrícolas"
  - UA-4a: Olivar
  - UA-4b: Herbáceos
  - UA-4c: Herbáceos de vega
- UA-5 Unidad paisajística "Urbana"

Una buena parte del término municipal presenta un paisaje panorámico donde predominan los elementos horizontales constituidos por los olivares y los cultivos herbáceos. Esta panorámica está presidida por las fuertes elevaciones de la Sierra del Tablón, cuyo volumen resalta y sobresale de los terrenos circundantes por sus fuertes pendientes y por el manto vegetal homogéneo, constituyendo una unidad paisajística singular.

La unidad paisajística *"Sierra del Tablón"* queda definida por tres elementos, Las Lebronas (833 m), El Peñón de Algámitas (1.121 m), y El Terril (1.128,40 m); los dos últimos pertenecen al municipio de Algámitas, siendo el Terril el punto más alto del municipio y de la provincia.

La Sierra del Tablón se encuentra incluida dentro del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, PEPMF. Pertenece a la categoría de "Complejos Serranos de Interés Ambiental", concretándose en el espacio CS-24: Sierra del Tablón.
Su valor radica en que es el punto más elevado de la provincia, con bosque y matorral originarios y bien conservados. La vegetación está compuesta por encinas, acebuches o algarrobos; está asociada al pastizal y al matorral de especies basófilas. En las partes más altas los tomillos y palmitos son sustituidos por las salvias y espliegos, dándose varias especies endémicas.
La fauna que destaca es la propia del matorral mediterráneo.

Los problemas que presenta esta zona son:

- Cambio de uso en el suelo
- Movimientos de tierras
- Esquilmación de la vegetación
- Riesgo de incendios

El PEPMF recomienda para mejorar la gestión diversas actuaciones:

- Protección de la vegetación
- Ordenación y control de actividades recreativas
- Ordenación de la caza
- Control de fuegos: mediante medidas de prevención de incendios forestales, incluidas en la Ley 5/1999 de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los incendios forestales, modificada por la Ley 3/2004 de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

La unidad paisajística *"Cerro de los Yesos"* se localiza en el extremo nororiental del municipio. Presenta alto valor paisajístico y es la segunda elevación más alta del término municipal. La topografía es llana o suavemente ondulada, no presentando pendientes superiores al 30%.

La unidad paisajística *"Ribera"* presenta una alta calidad escénica. Las líneas que constituyen los cordones riparios rompen la monotonía del paisaje de los cultivos. Presenta un contraste agradable entre suelo, cultivos y agua.

La unidad paisajística *"Terrenos agrícolas"* se caracteriza por sus factores determinantes que son el olivar y los cultivos herbáceos, de secano y de vega, que dan lugar a las subunidades paisajísticas del mismo nombre.
En la primera el paisaje es monótono, con repetición de formas, líneas y texturas, y más variado en las zonas de herbáceos, concretándose de una forma más explícita en la de herbáceos de vega, que aparecen en torno al arroyo del Membrillar, en el norte del término municipal.

Es la unidad ambiental de mayor extensión del término municipal de Algámitas, localizándose principalmente en el centro.
En cuanto a los cultivos herbáceos de secano (trigo y alfalfa), aparecen varios sectores de mediana extensión localizados en la mitad norte del término.
Los cultivos herbáceos de vega representan un paisaje más variado.

La unidad paisajística *"Urbana"* se corresponde con la zona de tejido urbano y con el área destinada al uso industrial y comercial.
La delimitación de las unidades paisajísticas se describen de forma gráfica en el Plano i.9 de Información del PGOU de Algámitas, y que se adjunta a este documento.

En el Estudio de Impacto Ambiental que acompaña al PGOU de Algámitas, se concretan y completan las características determinantes que caracterizan a cada una de las Unidades, en función de criterios ecológicos, científico-culturales, de productividad primaria, normativos o de tipo de suelo (urbano y urbanizable).

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	68/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	72/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

1.3.3. ELEMENTOS DEL PAISAJE.

Se diferenciarán dos tipos de elementos:

- *Estructurales:* incluye las variables fundamentales no efímeras: relieve, clima, hidrografía, geomorfología, etc..., que condicionan de manera muy marcada la organización y estructura formal del paisaje.

- *Texturales*: aquellos que configuran la cobertura del suelo (vegetación y usos), y que como es lógico están muy condicionados por los elementos estructurales; campos de cultivo, infraestructuras y construcciones urbanas, o sea, todo aquello que está en relación con la actividad del hombre sobre un territorio.

Respecto a los primeros hay que destacar diversos aspectos:

• HIPSOMETRÍA Y CLINOMETRÍA:

La altimetría del municipio es propia de la transición entre la sierra y la campiña acolinada. El punto más bajo corresponde con la salida del río Corbones del término (363 m) y el más alto a la cumbre del Terril (1.128,40 m), en la sierra del Tablón, siendo éste el punto más alto de la provincia de Sevilla.
El núcleo urbano se encuentra a una cota media de 423 m.

El 65% del municipio se desarrolla en cotas situadas entre los 400 m y los 700m. La mayor parte del territorio, 68%, tiene pendientes comprendidas entre el 15% y el 30%, en algunos casos se llega a superar la pendiente del 45%. Sólo una mínima parte, 9%, tiene pendientes entre el 3% y el 7%. En vista de estos datos, cabe concluir que el relieve del término municipal es marcadamente montañoso.

• ENCUADRE GEOLÓGICO:

El término municipal se encuentra en el extremo suroriental de la provincia de Sevilla, lindando con las provincias de Málaga y Cádiz.
Geológicamente pertenece a la cordillera Bética, y más concretamente a la zona Subbética, cuyos materiales se agrupan en dos conjuntos: uno llamado Subbético Indiferenciado, formado principalmente por grandes extensiones de Trías y afloramientos menos extensos de Cretácico inferior, superior y Terciario.
La mitad oriental del término municipal se asienta sobre arcillas, areniscas y yesos del Triásico. Las arcillas y areniscas son de color rojizo y verde, mientras que los yesos tienen un aspecto granular o cristalino.
La estructura que presentan estos materiales es enormemente compleja.

El Cretácico superior y parte del Terciario vienen representados por margocalizas, calizas margosas y margas de color asalmonado y blanco, a las que se denomina "capas rojas". Estos materiales se presentan de forma dispersa en el término municipal, siendo el afloramiento más extenso el que se presenta al norte del cerro de Utrera.

Un segundo grupo formado por el Subbético Medio Meridional, viene representado por la Sierra del Tablón (aflorando en su parte más elevada, calizas margosas negras y calizas con sílex).

En menor medida afloran también materiales pertenecientes a la zona circumbética (arcillas verdes oscuras con algunas tonalidades rojizas, que han sido datadas como pertenecientes al periodo Terciario).

• GEOMORFOLOGÍA:

El elemento descollante en el relieve es la elevación subbética, particularmente abrupta y con fuertes pendientes de la Sierra del Tablón y Sierrezuela (cumbre secundaria del macizo del Peñón).

El resto del paisaje está dominado por el modelado característico desarrollado sobre los materiales triásicos: formas intrincadas, "badlands", muchas veces con escasa vegetación y colores pardo rojizos.
Sobre estos materiales se identifican claramente las formas más suaves y de colores más claros, generalmente blancos, cubiertos de olivos, de los materiales cretácicos y terciarios que descansan sobre el Trías.

También destacan en el relieve los modelados tabulares o en cuesta, desarrollados sobre los materiales del Mioceno superior, en las cercanías de Villanueva de San Juan, al norte del término municipal de Algámitas.

Restos de terrazas colgadas, en valles estrechos y profundos, indican que la red hidrológica está bastante encajada en el término de Algámitas.
En los afloramientos de la zona Circumbética se modelan laderas con fuertes pendientes, inestables, en las que son muy frecuentes los deslizamientos de cierta envergadura.

Existen algunos restos de antiguas explotaciones de yesos triásicos, al noroeste del municipio.

Hidrogeología:

El interés hidrogeológico del término se centra en las calizas y dolomías jurásicas.

En la Sierra del Tablón, las dolomías del Peñón de Algámitas son drenadas por un importante manantial, situado en las proximidades del km 4,5 de la carretera de Algámitas a Pruna. Éste ha sido captado y destinado al abastecimiento del núcleo poblacional.

Existen numerosos manantiales que surgen en las calizas y dolomías ligadas a los materiales triásicos. Las pequeñas dimensiones de los afloramientos condicionan que el volumen de almacenamiento sea escaso; muy frecuentemente, los manantiales correspondientes son de exiguo caudal y de régimen estacional.
En algunos casos, el agua además tiene un elevado contenido salino.

• CLIMATOLOGÍA:

El término municipal se localiza en la comarca de la subbética, presentando múltiples variables microclimáticas locales.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	69/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

En términos generales el clima del municipio es Mediterráneo Cálido Seco, con fuertes sequias estivales y lluvias relativamente abundantes en los meses de noviembre a marzo.

Las características climáticas de la zona son:

- Temperatura media anual de 15´6 ºC.
- Verano e invierno bien marcados.
- El periodo de lluvias coincide sensiblemente con los meses más fríos.
- Régimen hídrico: presenta de 3 a 5 meses con déficit de agua, en los que la evapotranspiración supera ampliamente las reservas de agua acumulada en el suelo.
- La dinámica atmosférica propicia la existencia de vientos dominantes de componente NE en invierno, en contraste con el verano, en que domina la componente SO, debido fundamentalmente al anticiclón de las Azores.

• HIDROLOGÍA:

Existe sólo una subcuenca de drenaje en el municipio, situada en la mitad septentrional, que vierte hacia el rio Corbones, siendo éste la principal corriente de agua superficial, marcando el límite nororiental del término, y comportándose como colector de arroyos menores; actúa a su vez como tributario del rio Guadalquivir.

Dentro del término, los cauces menores que tributan al río Corbones son:

- Arroyo de las Mujeres: marca el límite fronterizo con el municipio de Pruna.
- Arroyo del Membrillar: al norte del núcleo urbano, que confluye con el arroyo de Ballesteros, que parte de la Sierra del Tablón en dirección noroeste hasta unirse con el anterior.
- El resto de arroyos que atraviesan el municipio son temporales, es decir, sólo llevan agua cuando hay precipitaciones.

Existe un acuífero de gran valor estratégico y que destaca por su extensión, dentro de los de la sierra sur, que es el de la Sierra del Tablón, de carácter carbonatado. Está formado por un conjunto variado de sedimentos permeables que ocupan una extensión de 36 km² entre las localidades de Pruna, Villanueva de San Juan y Algámitas. Está constituido por calizas y dolomías jurásicas, cuyo sustrato impermeable son las margas y arcillas yesíferas triásicas.

La recarga del acuífero se realiza por filtración directa del agua de lluvia, mientras que las salidas corresponden a la descarga de manantiales, drenaje hacia arroyos y bombeos en obras de captación.

El principal problema que se plantea en este acuífero carbonatado es el de su vulnerabilidad, tanto ante el riesgo de sobreexplotación debido a cualquier nueva obra de captación, como por el vertido incontrolado de sustancias contaminantes. La vulnerabilidad a la contaminación (plaguicidas, nitratos, etc...)es muy alta, por ser materiales carbonatados muy permeables.

En la contaminación de un acuífero por plaguicidas intervienen una serie de factores de tipo físico, químico y biológico, además de climatológicos y relacionados con los cultivos y manejo del suelo.

Según la valoración global realizada por el D. 261/1998 de 15 de diciembre, no se incluye el término de Algámitas entre las zonas vulnerables.
Puede producirse también una contaminación por nitratos, debida a la aplicación excesiva o inadecuada de fertilizantes nitrogenados en la agricultura, provocando la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

• EDAFOLOGÍA:

Los suelos del término municipal de Algámitas se encuentran condicionados fundamentalmente por los materiales geológicos sobre los que se han desarrollado. Atendiendo a las principales litologías presentes en el municipio se pueden distinguir a grandes rasgos diferentes unidades edafológicas.

Los suelos se agrupan en Unidades Cartográficas caracterizadas por asociaciones, definidas y diferenciadas específicamente en el paisaje. El mapa de distribución de las mismas viene reflejado en el plano 5 de Información del PGOU, y de las cuales se da una concisa descripción.

- Unidad 13: Constituyen las típicas “albarizas”. Son de reacción alcalina, por el alto contenido en carbonato cálcico. Muestran textura arcillosa o arcillo-limosa. Relieve colinado. Vegetación natural escasa, por intensidad de laboreo. Se localizan algunas gramíneas, palmitos, retamas, encinas, etc... Principalmente dedicados a viña, olivar y cultivos de girasol y cereales.
  Suelos sin limitaciones para el establecimiento de repoblaciones. Peligro de erosión en cerros de acusadas pendientes, será necesario en ellos elevar las densidades de plantación.

- Unidad 19: Se localiza sobre calizas y dolomías de relieve accidentado. Las pendientes son escarpadas, superiores en muchos casos al 30%. Relieve fuertemente socavado. Vegetación natural de monte bajo y alto mediterráneo calcícola, con áreas repobladas de pinos. Los usos se dirigen hacia lo forestal-cinegético, o la ganadería extensiva.
  Suelos aptos para la forestación pero sujetos a condicionamientos. La elección de especies ha de ser muy cuidadosa.
  Fuertes pendientes. Rocosidad y pedregosidad elevadas. Escasa profundidad del suelo.

- Unidad 22: Esta unidad presenta gran homogeneidad. Está constituida prácticamente por solo dos táxones de suelos desarrollados sobre materiales calcáreos ricos en arcillas (margas o margocalizas), por lo que es la unidad de menor extensión del territorio.
  Son suelos generalmente profundos. Conocidos por sus favorables condiciones agrícolas con los nombres de “Tierras negras andaluzas” o “Bujeos”. Relieve plano. Escasa vegetación natural por laboreo intensivo secular (cardos, gramíneas, umbelíferas, etc...), tanto en régimen de secano como en regadío.
  Suelos sin limitaciones para el establecimiento de repoblaciones. Será necesario utilizar especies adaptadas al carácter vértico de este tipo de suelos, principalmente encina y acebuche.

- Unidad 23: Se corresponde con áreas de colinas y lomas calcáreo-margosas. Compuesta principalmente por suelos arcillosos, comúnmente conocidos

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	70/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	11/02/2021 08:45:30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		73/98

como “Bujeos Blancos”, de aceptable fertilidad para cultivos de secano; son más aptos para olivar. Relieve ondulado. Escasa vegetación natural por laboreo secular. Agricultura mecanizada intensiva de cereales de secano, olivar, algodón, girasol, remolacha, etc...Dificultad de laboreo mecanizado en estado muy húmedo.
Suelos sin limitaciones para el establecimiento de repoblaciones.
Esta Unidad ocupa toda la extensión del núcleo urbano.

- Unidad 43: Representada en los afloramientos de margas abigarradas y yesos del Triásico (Keuper). Las texturas dominantes son las francas o francas arcillosas, en función del tipo de material originario. El relieve varia de ondulado a fuertemente ondulado, con moderados escarpes.
Matorral de garriga, olivares y cultivos anuales de secano.
Es la Unidad de mayor extensión del territorio, y a la que pertenecen los terrenos de este Plan Especial.

- Unidad 44: Suelos muy poco o moderadamente evolucionados, calcáreos o fuertemente saturados de calcio, desarrollados sobre margocalizas, areniscas o calcarenitas, dolomías y/o calizas consolidadas, y conglomerados o derrubios calcáreos. Relieve colinado.
Garriga, encinas, olivares, cultivos anuales de secano, repoblaciones de pinos.
Suelos aptos para la forestación, pero sujetos a condicionamientos.

- MEDIO BIÓTICO:

A) VEGETACIÓN:

La tipología biogeográfica del municipio corresponde a la Región Mediterránea, Provincia Bética, Sector Hispalense.

La vegetación natural que existe actualmente en la zona se ha agrupado en grandes unidades, atendiendo a criterios estructurales y ecológicos, distinguiéndose:

a) Formaciones arbustivas Subclimácicas.

Son las zonas correspondientes a la etapa de degradación más avanzada, que corresponde a las comunidades de matorral preforestal presentes en el territorio, compuestas por matorral noble o de cabecera, perennifolio y esclerófilo.

Se trata de una formación arbustiva de abundante biomasa (cobertura 100%), y altura media superior a los 2 m. Las especies dominantes son la encina arbustiva (*Quercus rotundifolia)*, la coscoja (*Quercus coccifera*), y el madroño (*Arbutus unedo),* cuya presencia va aumentando a medida que ascendemos altitudinalmente. Suelen ir acompañados por otros microfanerófitos cespitosos, como el lentisco (*Pistacia lentiscus),* el agracejo (*Phillyrea latifolia),* el durillo (*Viburnum tinus*), la cornicabra (*Pistacia terebinthus),* o el majuelo (*Crataegus monogyna).*
La densidad de estas comunidades propicia un estrato herbáceo escasamente desarrollado, en el que destacan las especies vivaces, como el orégano (*Origanum virens),* la menta silvestre (*Calamintha nepeta subsp. glandulosa),* la vinca (*Vinca difformis),* o la grama colgante (*Brachypodium retusum).*

b) Formaciones de matorral denso con arbolado.

Se trata de formaciones con cobertura de matorral superior al 50% y cobertura arbórea comprendida entre el 5% y el 50%.

El matorral está constituido en su mayoría por especies heliófilas, como el tojo (*Ulex baeticus*), la jara estepa (*Cistus albidus*), el matagallo (*Phlomis purpurea*), el tomillo (*Thymus mastichina*), coronillas (*Coronilla juncea*, *C. valentina*), etc..., que se agrupan formando comunidades densas de matorral serial, con una altura media cercana a 1m.

El arbolado está constituido casi exclusivamente por especies del género Quercus.

- Matorral denso arbolado: Quercíneas

El arbolado queda comprendido entre el 25% y el 50%. Bajo una cobertura arbórea más espesa, se presentan especies características del matorral preforestal, acompañando al matorral serial, principalmente lianas (*Smilax aspera, Aristolochia baetica, Asparagus acutifolius, etc...*).

- Matorral denso con Quercineas Dispersas

Estas formaciones presentan un estrato arbóreo disperso, con una cobertura que oscila entre el 5% y el 25%.

c) Formaciones de matorral disperso con arbolado.

Son aquellas en las que el matorral presenta una cobertura comprendida entre el 10% y el 50%, y el arbolado presenta una cobertura que oscila entre el 5% y el 50%.

En estas comunidades el matorral es de tipo serial heliófilo, dominado por las mismas especies que en el caso anterior, la jara estepa, el matagallo, el tomillo y el tojo, que se agrupan de forma más dispersa, y cuya altura media suele ser bastante inferior al metro, alrededor de 50 cm.

El estrato arbóreo está constituido por especies del género *Quercus*, siendo la especie dominante la encina carrasca (*Quercus rotundifolia*), acompañada ocasionalmente de quejigos (*Quercus faginea*), así como de individuos arborescentes de acebuche (*Olea europea var. Sylvestris*).

También se incluyen en este apartado las formaciones arboladas adehesadas, que conservan refugiadas bajo los pies arbóreos numerosos especies de matorral preforestal (cabe destacar por su abundancia, la cornicabra, el majuelo, la retama loca, el rusco, etc...) junto al serial, aunque estos arbustos nunca llegan a alcanzar una cobertura elevada.

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	74/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	71/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	75/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

- Matorral disperso con arbolado

  Son las formaciones de matorral disperso con Quercíneas, cuya cobertura de arbolado está entre el 25% y 50%.

- Matorral disperso con arbolado disperso

  En estas formaciones, el estrato arbóreo presenta una cobertura entre el 5% y el 25%.

d) Formaciones de pastizal con arbolado.

  Son formaciones de pastizal natural con presencia de estrato arbóreo, en las que el arbolado tiene una cobertura inferior al 50%, y la cobertura del matorral no supera el 10%.

  El arbolado está constituido por especies arbóreas del género Quercus, fundamentalmente encinas.

  El tipo de matorral más frecuente que aparece es el retamar (*Retama sphaerocarpa*), y el tomillar (*Thymus mastichina*), que constituyen comunidades de cobertura muy baja, y suelen presentarse como matorral asociado a las dehesas.

- Pastizal con Quercíneas dispersas

  El arbolado presenta una cobertura inferior al 25%.

e) Formaciones de matorral sin arbolado.

  Son la formaciones de matorral desprovistas de arbolado, o en las que la cobertura del arbolado es inferior al 5%.

- Matorral denso sin arbolado

  El matorral presenta una cobertura superior al 50%.

- Matorral disperso

  La cobertura del matorral es inferior al 50%.

f) Vegetación riparia.

  Se trata de la vegetación que aparece asociada a cauces de ríos y arroyos, y que es característica de tales ecosistemas.

  La comunidad más extendida es el zarzal, que constituye un cordón espinoso denso e impenetrable, en el que la especie dominante es la zarzamora (*Rubus ulmifolius*), y a la que suelen acompañar otros matorrales espinosos como el rosal silvestre (*Rosa spp.*), la zarzaparrilla (*Smilax aspera*), o el majuelo (*Crataegus monogyna*).

  Entre las especies acompañantes están las higueras (*Ficus carica*), y los álamos blancos (*Populus alba*), que aparecen de forma muy dispersa.

  En algunos tramos esta comunidad espinosa alterna con cañaverales, formaciones casi monoespecíficas asilvestradas constituidas básicamente por la caña (*Arundo donax*).

g) Zonas agrícolas.

  Se incluyen todos los tipos de cultivos agrícolas puros, así como los mosaicos de cultivos agrícolas con espacios de vegetación natural arbórea o arbustiva.

- Olivar

  Constituye el cultivo leñoso por excelencia, y entre las zonas agrícolas del municipio el de mayor extensión, frente al cultivo herbáceo de secano.

- Cultivos herbáceos en secano

  Se incluyen en este apartado los cultivos anuales indiferenciados, que no reciben aportes artificiales de agua de forma permanente, pudiéndose establecer dos zonas:

  - Zona de vega: de topografía prácticamente llana, con cultivos de secano y huertas asociadas a los cursos de arroyos.
  - Relieves alomados: de topografía más accidentada, donde se sitúan el resto de cultivos de secano del término.

- Cultivos herbáceos y vegetación natural leñosa

  Son zonas agrícolas heterogéneas, en las que se asocian parcelas agrícolas de cultivos anuales con zonas de vegetación natural leñosa, ya sean en forma de árboles o de matorral.

B) FAUNA:

El término municipal de Algámitas reúne una variedad de hábitats capaces de albergar una fauna rica y diversa. Cada comunidad de animales está presente en un hábitat determinado, por lo que se ha optado por describir la fauna asociada a las distintas unidades ambientales, distinguiéndose cinco grandes grupos faunísticos:

- Fauna asociada a terrenos agrícolas
- Fauna asociada a zonas urbanas
- Fauna asociada a zonas forestales
- Fauna asociada a zonas de matorral bajo
- Fauna asociada a vegetación de ribera

La fauna de la zona muestra la variabilidad típica de las áreas mosaico, en las que existe una mezcla de parcelas próximas con usos del suelo muy diferentes, favoreciendo la diversidad faunística.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	72/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Firmado	Página	76/98
Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30		

Las comunidades más estables y de mayor riqueza específica se localizan en la áreas mejor conservadas desde un punto de vista ecológico, siendo éstas las zonas arboladas densas y las manchas de matorral alto, con unas condiciones parecidas a las que existen en el bosque. También presentan gran interés las comunidades asociadas a cauces y vegetación ribereña.

En las extensas áreas cultivadas de olivar, las especies faunísticas están más adaptadas a la presión antrópica, y están expuestas a los ritmos de los tratamientos fitosanitarios.

En zonas de cultivos herbáceos y áreas urbanas, es donde existe una comunidad animal menos diversa, aunque estable, sobre todo de aves.

En cuanto a los elementos texturales que configuran el paisaje en el término municipal, hay que destacar lo siguiente:

Los usos en el municipio han sido tradicionalmente agrícolas, forestales y de explotación ganadera extensiva, además del uso urbano de su núcleo. Dichos aprovechamientos vienen de épocas romanas o anteriores.

En época musulmana, Algámitas fue una alquería o aldea rural, agrícola y ganadera, y estas tierras eran conocidas por la abundancia de sus aguas y calidad de su clima y tierras. Muy probablemente el olivar de secano y los cereales en las tierras de menos pendientes han sido los aprovechamientos agrícolas que han permanecido a lo largo de la historia de Algámitas hasta nuestros días, con la consiguiente evolución en las formas de cultivo.

La ocupación del suelo en el municipio, cuyos datos más recientes datan del año 2013, se distribuyen de la siguiente manera:

USOS	Agrícola	Artificial	Forestal	Zonas húmedas
Superficie (Ha.)	1.258,09	115,21	675,79	37,66

Datos obtenidos de la Consejería de Economía y Conocimiento. Año 2013

Las áreas destinadas a usos agrícolas, con los datos publicados, ocupan en la actualidad una superficie de 1.258, 09 Ha, siendo este uso el de mayor extensión en el término municipal, con más de un 80% de la superficie.

Las áreas forestales que ocupan una superficie de casi 676 ha, han estado en regresión a lo largo del tiempo por diversos factores como, incendios, cambios de uso del suelo (agricultura con cultivo de olivar) y erosión.

La evolución del uso del suelo urbano ha sido lenta y poco significativa, permaneciendo las manzanas primitivas de edificación.

Los usos actuales en el término municipal son básicamente agrícola, ganadero, forestal y urbano, y desde hace algunos años se ha incorporado el uso turístico-recreativo, localizado en áreas forestales, en concreto en el Peñón.

Los usos considerados singulares son sin duda el cultivo de olivar (agrícola) y el forestal. El primero por ser el de mayor implantación y el forestal por su valor ecológico, configuración del entorno (la geomorfología de las áreas que ocupa) y el paisaje.

El cultivo de olivar, como ya se ha comentado, ocupa la mayor superficie del término municipal, situándose principalmente en la zonas de pendientes mayores del 10% y hasta en zonas con pendientes que oscilan entre el 20% y el 30%. En general las zonas elevadas pero accesibles, lomas y zonas acolinadas, lo que es determinante para la configuración de la imagen paisajística de Algámitas, dando un paisaje característico de la Sierra Sur.
En estas zonas más altas y con pendientes acusadas, las prácticas intensivas de laboreo del olivar está provocando problemas graves de erosión del suelo (de susceptibilidad alta), y según se recoge en el PEPMF, dicho proceso erosivo está entre los más altos de la provincia de Sevilla, lo que conlleva la consiguiente pérdida de uso agrícola, debido no solamente a la escasa práctica de conservación de estos suelos, sino también a la acusada y frecuente transgresión de la frontera agrícola con la invasión de las roturaciones de espacio forestal.

Los cultivos herbáceos ocupan áreas extensas en las zonas más bajas y más llanas, aunque de forma puntual también existen algunas parcelas en terrenos de más pendiente, con grave riesgo de erosión. Las zonas más llanas que se localizan en la vega del arroyo de Ballesteros hacia el casco urbano y del rio Corbones hacia el noroeste, tienen la particularidad de ir acompañadas de pequeñas huertas que conforman con el resto de los cultivos y de las edificaciones rurales asociadas a éstos, una nota de variación y singularidad.

Las tierras no labradas son aprovechadas por la ganadería extensiva, habiéndose mantenido la cabaña ganadera. Los datos que se tienen, año 2009 de la Consejería de Economía y Conocimiento, es de la existencia de veintisiete explotaciones ganaderas en el municipio, siendo las de ovino, caprino y porcino las de mayor número, respectivamente.

El uso forestal, con bosque formado por encinas, acebuches, algarrobos y matorral de especies basófilas, ocupa las áreas más elevadas, con un relieve montañoso y acolinado, con pendientes fuertes, y por tanto no adecuadas para usos agrícolas. Estas áreas son las de mayor valor e importancia ecológica, viéndose en ocasiones amenazadas por los procesos de cambios de uso de suelo (olivar), y por los incendios.
Dentro de ellas destaca la superficie de matorral denso en el noreste (Cerro de los Yesos, con alto grado de salinidad), y en el sur (Sierra del Terril).

Hay que destacar por su valor ecológico, la vegetación de ribera que acompaña al río Corbones, así como a los arroyos de Arenillas y Fuenteprieto, como se puede apreciar en las imágenes. Esta vegetación se localiza en el entorno, y completa el paisaje de Algámitas.

El uso turístico-recreativo, como ya se ha comentado anteriormente se localiza en el área forestal, en concreto en el Peñón, ubicándose aquí las instalaciones del Complejo turístico Camping de Algámitas (restaurante, cabañas, camping, zona de estancia y recreo, etc...). El lugar de ubicación y la integración en el paisaje de estas edificaciones las hacen pasar inadvertidas en el entorno.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	73/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	77/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Otras actividades ligadas a dicho uso son las recreativas tales como, el senderismo, paseos a caballo, etc...; éstas están teniendo una gran acogida y suponen un aliciente e impulso tanto económico, de fomento de empleo, como de desarrollo cultural y sensibilidad medioambiental para el municipio.
Este uso no tiene repercusiones negativas en las zonas donde se localiza, al ser todavía su intensidad baja.

Por último, las áreas urbanas se concretan en el núcleo actual, y los terrenos improductivos son el resto, que incluyen los afloramientos rocosos (ocupan las partes más altas del municipio, Peñón de Algámitas y el Terril), y el uso extractivo. Respecto a este último hay que destacar las diversas canteras distribuidas en el territorio municipal, algunas en explotación y otras sin actividad. Salvo la que se encuentra situada entre los arroyos Fuenteprieto y Arenillas, el resto tienen un fuerte impacto ambiental o paisajístico, por ser visibles desde los principales corredores visuales, causando huellas irreparables en el paisaje. En las últimas décadas se han puesto en marcha planes de restauración y reforestación del terreno, que obligan que tras el cese de la actividad se lleve a cabo una regeneración del paisaje que fue alterado.

El municipio dispone de un sólo núcleo de población (según datos de 2016), donde se concentra prácticamente toda la edificación, no existiendo núcleos de población dispersos o pequeños conjuntos de edificaciones que pudieran dar lugar a formación de nuevos núcleos. El único núcleo de población disperso conocido por el "Molino de Arjona", al norte junto al río Corbones, desapareció como tal en 1970.

EL núcleo urbano poblacional está constituido por un tejido urbano continuo, con espacios ocupados estrictamente por zonas edificadas y calles, con pocos espacios abiertos y zonas ajardinadas.

Actualmente las construcciones en suelo no urbanizable se reducen a algunos cortijos o haciendas y a edificaciones ligadas a explotaciones agropecuarias; muchas de éstas han sido sustituidas por naves para granjas, almacenes, etc..., destacando del resto del caserío por su volumetría y la falta de cuidado en el diseño e integración en el paisaje.

Existen algunos casos de edificación aislada, y de forma excepcional edificaciones destinadas al uso turístico y recreativo, destacando el caso del camping el Peñón o el "Parque Chapatal", asentado sobre una antigua venta de carretera.

Hay que destacar como elementos característicos en el medio rural de posible valor etnológico, el Molino Arjona, al norte del término municipal, que aprovechaba la corriente del rio Corbones; actualmente en ruinas. Edificaciones colindantes al mismo (poblado), así como casas aisladas inventariadas a lo largo de la vega del arroyo Ballesteros, de la carretera SE-9225 a lo largo de la subida hacia el Peñón, y en el Cordel de Morón a Ronda.

1.4. VALORACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

La sierra de Algámitas, junto con la de Morón y Montellano, estructuran el territorio del ámbito en el que se desarrolla este estudio paisajístico, conformando una alineación montañosa más o menos continúa de sur-suroeste a noreste, en donde predominan cerros y colinas de notables pendientes, destacando dentro del término municipal de Algámitas el Pico el Terril y el Peñón de Algámitas (siendo las cumbres más altas de la provincia de Sevilla), y que determinan un relieve complejo y accidentado, lo que favorece la vocación natural del paisaje.
La imagen global de esta área se define por su homogeneidad dentro del ámbito de las serranías Subbéticas, y su diferenciación respecto al área de las Campiñas y Sierras de Estepa, que presenta unos límites históricos bien definidos.

El municipio de Algámitas se asienta en un enclave de transición entre el campo y la sierra, donde el paisaje adquiere connotaciones propias de ambas realidades; el carácter paisajístico del área se vincula a esta condición (paisajes de transición).
Esta circunstancia geográfica marca entre otros rasgos su configuración topográfica, que presenta un progresivo gradiente altitudinal respecto a las suaves lomas del entorno de Utrera, Marchena u Osuna, así como su particular vocación agroforestal. Esto propicia la convivencia de usos y aprovechamientos agrícolas con el mantenimiento de espacios adehesados y forestales en los terrenos con menores aptitudes para los cultivos y plantíos.

El relieve periférico a la sierra adquiere un carácter más suave; relieve acolinado de pendientes modestas, si bien la orografía general sigue siendo compleja, con escasos espacios llanos. En cualquier caso, es el factor inclinación el que ha favorecido históricamente una decidida intervención en el medio natural, configurando como consecuencia de ello un paisaje esencialmente agrícola.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	74/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Se conforma así un paisaje natural donde las coberturas vegetales son predominantes. Las etapas potenciales son de tipo forestal, lo que se ve favorecido por el clima que, aunque de marcado carácter mediterráneo, presenta una clara componente de montaña atenuante de los rigores térmicos de la depresión.

El actual paisaje agrícola se extiende de manera general sobre la mayor superficie del municipio, en suelos margosos de menor inclinación, explotándose los cultivos en régimen de secano, predominando el cereal y el olivar (éste prevalece en los sectores acolinados de mayor pendiente).
Mínima presencia de cultivos herbáceos en regadío; restringidos a estrechas franjas de suelo en las vegas de los cauces principales (rio Corbones).

La marcada dualidad del relieve tiene un claro reflejo en la ocupación humana del territorio, y en consecuencia en la distribución del resto de elementos artificiales asociados al núcleo urbano.
El devenir histórico del área, convertido en ámbito fronterizo(durante los enfrentamientos de la Reconquista), y escasamente poblado, durante buena parte de la Edad Media y los siglos posteriores, terminó por configurar la imagen actual de la misma, definida en buena medida por su carácter transitorio y periférico respecto a los centros políticos y comerciales regionales.

Las percepciones de los viajeros románticos en relación con esta zona se vinculan con el paso desde la sierra de Ronda hacia Sevilla, atravesando la Sierra del Tablón. Las representaciones de este paisaje se centran en los valores escénicos y simbólicos de los picos de esta sierra, especialmente del Terril y el Peñón de Algámitas, que son vistos como centinelas o atalayas que vigilan el paso de esta sierra, llamada también de "Dos Hermanas" (*dirá Madoz hacia 1850*), por la presencia de estas dos grandes elevaciones enfrentadas, y que constituyen iconos del paisaje en esta área.
En este contexto, una de las vistas más valorada era la de "La Ventana", un corte rectangular en el Peñón del que mana una fuente de agua.
Estas percepciones han ido evolucionando hasta nuestros días, estableciéndose un mayor aprecio de estos paisajes por sus valores naturales y patrimoniales.

No ha habido grandes cambios en el paisaje de este territorio, sobre todo si se toma como referencia otras áreas de la provincia. La evolución de los usos, desde 1956 hasta 2007, permite comprobar que las transformaciones más importantes apenas han significado el 6% en superficie. Así pues, podemos decir que el paisaje se mantiene en sus rasgos fundamentales prácticamente inalterado.

Carácter paisajístico del Área:

Se trata de un paisaje singular, de marcada estabilidad, caracterizado por la doble orientación, natural y agrícola, que determinan los condicionantes físicos de las sierras Subbéticas, dando lugar a dos escenarios paisajísticos principales: la sierra, de vocación natural, y las colinas periféricas, de dominante agrícola, en el que el cereal y el olivo son los cultivos principales.

La identidad del paisaje agrícola presenta un fuerte arraigo histórico, hundiendo sus raíces en los procesos repobladores bajomedievales y manteniendo sus principales rasgos por la gran estabilidad de este área. Las zonas de cultivo y los bancales de la época musulmana desaparecieron, siendo cubiertos por el monte bajo y una arboleda de encinas, chaparros y quejigos, que en épocas posteriores darían sustento a sus nuevos habitantes mediante la caza y las carboneras, recuperándose muy lentamente algunas pequeñas zonas para el cultivo y el olivo.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	75/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	78/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	11/02/2021 08:45:30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		79/98

Esta dualidad del paisaje del área es su atributo más destacado, aunque también cobran relevancia para el entendimiento de este espacio otra serie de rasgos, como su débil poblamiento y su carácter remoto, aislado y distal en el contexto de la provincia de Sevilla.
Su estratégica ubicación y su inmejorable perspectiva, le confirieron un valor adicional, despertando el interés de las distintas civilizaciones por establecerse en este enclave, lo que favoreció la existencia de una serie de pueblos rurales en los sectores agrícolas, conformando una red de asentamientos de tipo aislado.

En etapas prehistóricas los primeros asentamientos de esta zona se sitúan en el entorno de Algámitas y Pruna, así como en las terrazas altas del rio Corbones (zona del Saucejo), del Salado y del Guadaira (zona de Montellano).

En relación a los aprovechamientos, esta área destacó por la actividad extractiva (canteras de Gilena, Pedrera, etc...), además de los usos comunes (cereal, olivar y ganadería). En época musulmana, Algámitas fue una alquería o aldea rural, agrícola y ganadera.

Escasa importancia tiene en la actualidad el pastoreo extensivo, aunque es posible reconocer rebaños de cabra y ovejas, vacas en los enclaves más húmedos y ganado porcino en las puntuales zonas adehesadas. Esta mínima significación de la ganadería aconseja considerar a este paisaje como esencialmente agrícola.

El hábitat rural disperso está actualmente abandonado casi por completo en Algámitas.

A pesar del desarrollo del ferrocarril a mediados del s. XIX (destacando Morón como núcleo principal para el desarrollo del mismo en este territorio), y de la red viaria , se mantuvo la situación de aislamiento hasta avanzado el s. XX. Mantiene su percepción histórica de espacio remoto y desconectado, manteniéndose alejada de las vías de comunicación de gran capacidad y arrastrando su secular desarticulación.

No es fácil determinar la evolución histórica del núcleo urbano, dada su característica estructura urbana y su relativa juventud como núcleo. Únicamente señalar que el núcleo originario está orientado de norte a sur, respondiendo al modelo de pueblo-calle, y los crecimientos posteriores se han ido adaptando a la trama de los diferentes caminos y carreteras propios de la sierra, complejizando la estructura original.

VALORES Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS:

- Valores escénicos, estéticos y sensoriales.

  - Paisaje de transición entre la montaña y la campiña. El relieve de la zona queda determinado por la composición de sus materiales, entre los que se alternan arcillas y margas con yesos y calizas.
  - Paisaje de montaña de gran espectacularidad. Vistas sobre la campiña y las serranías próximas.
  - Itinerarios paisajísticos, que suponen un importante recurso.

- Valores naturales y ecológicos.

  - Sierra de esbelta orografía que contiene las mayores alturas de la provincia (Peñón de Algámitas y pico el Terril, situado en la Sierra del Tablón). El primero se encuentra en el *"Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, 3-SE-10013-JA El Peñoncillo"*, y en cuanto al PGOU está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica forestal y de montes. La sierra del Tablón es el único espacio catalogado por el PEPMF, en la categoría de *"Complejos Serranos de Interés Ambiental, CS-24 Sierra del Tablón"*. Queda definido por tres unidades: Las Lebronas (835 m), el

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	76/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Firmado	Fecha y hora	11/02/2021 08:45:30
Página	80/98		

Peñón(1.121 m), y el Terril(1.128,40 m), siendo este punto el más alto de la provincia de Sevilla. (Ver figura 34, Espacios protegidos por el PEPMF, Memoria de Información del PGOU de Algámitas.)
- Puerto del Zamorano: paso de montaña entre las localidades de Algámitas y Pruna; uno de los más altos de la provincia.
- Vías pecuarias: importantes como corredores para la biodiversidad e intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas. Poseen un alto potencial en la conservación, rehabilitación y transformación del paisaje.
Son tres las que discurren por el término municipal, clasificadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio: Cordel de Morón a Ronda (38 m de anchura), Vereda de los Almendrillos (21 m de anchura) y Colada el Saucejo (6 m de anchura), ésta última discurre por la ZEC Corbones.
- Vegetación de bosque mediterráneo.Pequeños cerros con reservas de monte bajo mediterráneo que se sitúan en la transición con la campiña.
Destaca el Quejigo de la Fuemprieta (*"Quercus Faginea"*), clasificado como árbol singular en el documento "Árboles y Arboledas singulares de Andalucía", Consejería de Medio Ambiente, Junta de Andalucía. Situado en el barranco del arroyo de Guamareta, al pie del Peñón, despunta por su gran copa y la anchura de su tronco.
Entre las especies arbóreas que lo acompañan se encuentran olmos y olivos, pertenecientes al paisaje olivareño dominante en la zona.
- Cuevas y cursos de agua subterránea existentes en el Peñón. Entre las primeras, la cueva de La Ventana y la cueva de San Doroteo (calizas triásicas), ésta última con abundantes hallazgos arqueológicos en su interior. En cuanto a los segundos, según José Plata y Nieto, *"el más importante de los ríos subterráneos y uno de los más admirables, se halla en el término de la villa de Algámitas"*.
- Rio Corbones, y junto a él los arroyos del Membrillar, de Ballesteros y de las Mujeres, entre otros. Vegetación de ribera.
El rio, junto al límite norte y este del término municipal, es uno de los principales afluentes del Guadalquivir por su margen izquierda. Transcurre por las provincias de Sevilla, Cádiz y Málaga, aunque en su mayor parte por la primera, atravesando varios municipios. Era conocido en el s. XIX como arroyo Algámitas (según Madoz).

Se encuentra protegido, declarado como ZEC (Zona Especial de Conservación), por medio del Decreto 113/2015, de 17 de marzo, por el que se declaran las *Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate y determinadas Zonas especiales de conservación pertenecientes a la cuenca Hidrográfica del Guadalquivir,* Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOJA 88 de 11 de mayo). La inclusión de esta ZEC conlleva su inclusión en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y la integración en la Red Ecológica Europea Natura 2000.
El ámbito de la ZEC queda representado por el paisaje característico de la depresión del Guadalquivir, y cumple una función esencial como corredor ecológico, por lo que el mantenimiento en un estado de conservación favorable del ecosistema fluvial favorece el buen estado de conservación de los hábitats que lo constituyen y las especies que albergan.

A su vez encontramos multitud de arroyos que discurren a lo largo de la sierra y su entorno, Arenillas, Fuenteprieto, Salinillas, etc.., dando constancia de la riqueza hídrica de este territorio. Estos arroyos son áreas de vegetación de ribera, con flora y fauna propia y constituyen un repertorio de pequeños paisajes con diversidad y riqueza de formas.

Además de su interés natural y ambiental, rompen la monotonía del paisaje agrícola, determinando formas serpenteantes en el territorio.

- Valores productivos y utilitarios.

- Los usos singulares en el municipio son el cultivo de olivar (agrícola) y el forestal. Extensiones de olivar de montaña. Valor del olivar tradicional. Desde 1999 el municipio cuenta con almazara propia, "Sierras del Terril" S.C.A. Cooperativa de agricultores algamiteños.
- Zona de enclaves extractivos, algunos de ellos en desuso. Según los últimos datos publicados en 2006 por la Consejería de Medio Ambiente, existen en el municipio tres canteras activas y cuatro inactivas. Paisajes mineros a gestionar y recualificar de manera compatible con las aspiraciones de la población, intentando compatibilizar la explotación de los recursos con la preservación y puesta en valor de otros recursos patrimoniales y escénicos.
- Junto a la tradicional actividad agraria, corre una progresiva presencia el sector servicios, ya que en un radio cercano a los 100 km se encuentran Córdoba, Málaga y Sevilla, mientras que Granada no alcanza los 200 Km de distancia.
- Industria ganadera.
- Caza menor: importante recurso en la Sierra del Tablón.
- Territorio que favorece el desarrollo del turismo de naturaleza y de actividades de educación ambiental, lo que genera riqueza propia para el municipio.

- Valores simbólicos e identitarios.

- Singularidad paisajística que deriva de la imbricación de los espacios agrícolas y los forestales, poniendo en valor el patrimonio territorial. Compatibilidad de los usos y aprovechamientos agrícolas con los valores ambientales y paisajísticos asociados a las formaciones y espacios naturales.
- Territorio remoto. Algámitas se encuentra como un eje privilegiado y próximo a poblaciones de profundo recorrido histórico y riqueza artística, como Estepa, Osuna y Morón, en la provincia de Sevilla, Antequera, Archidona y Loja, en la de Málaga, y atravesando el Puerto del Zamorano que la comunica con Pruna, ser vía de acceso a la ruta de los pueblos blancos gaditanos, Olvera, Setenil, etc…
El área, como perteneciente a la serranía Subbética, presenta una percepción tradicional menos identitaria que el área de Estepa, aunque la preponderancia de los rasgos particulares del paisaje serrano le otorga un carácter propio en el contexto provincial.
- Peñón de Algámitas y pico el Terril. Destacan por la belleza de su morfología (relieve), y la presencia de vegetación natural. Históricamente servían de punto de referencia a los navegantes, ya que son visibles desde el mar, en Cádiz.
Son puntos de perspectiva panorámica con una riqueza paisajística abrumadora.

- Arquitectura del agua. Fuentes y manantiales:
  - *"Fuente el Chapatal":* saliendo del núcleo urbano en dirección a Pruna, por la SE-9225 y junto a ésta. Se sitúa muy escondida entre un cañaveral. El agua mana de varios puntos; junto a ella, un aljibe vacío. Acceso sin dificultad.
  - *"Fuente Meca":* situada a un lado de la carretera de acceso al camping "El Peñón", SE-9225, en la ladera noreste del Peñón; el agua subterránea procede de éste.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	77/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

En la base tiene una pila- lavadero tallada en piedra que habitualmente está seca, probablemente debido a captaciones o derivaciones del camping. Acceso sin dificultad.

- *"Fuente de la Pilita":* manantial situado bajo los farallones de la cara norte del Peñón de Algámitas. El agua pasa por un pequeño pilón labrado en la roca, y es usada para el consumo de la fauna silvestre. Acceso complicado.

- Restos de antiguas carboneras, quedando señales de su existencia en la zona (explanadas, refugios y corrales hechos de piedra), en las faldas del Peñón.

• Valores de acceso y uso social.

- Pequeñas y sinuosas carreteras en la sierra, de conexión con el núcleo de población: SE- 9225(antigua SE-462) a Pruna, SE-9224(antigua SE-488) y SE-9223(antigua SE-461), y que conecta con la A-406, a Villanueva de San Juan y al Saucejo, y a través de estos últimos con los centros comarcales de Morón y Osuna.
- Presencia de miradores y equipamientos turísticos-recreativos. Destaca el "Camping el Peñón", al que se accede a través de la SE-9225, carretera de Algámitas a Pruna. Fue implantado por iniciativa del ayuntamiento y es un referente por su excelente integración entre la vegetación de la ladera norte y este del Peñón, en un bosque de encinas y quejigos. Posee una pequeña muestra de la fauna de la zona, repartida en sitios estratégicos del Complejo y en lugares habilitados para ello.
Dispone de zona de albergue, acampada y restauración, y en él se desarrollan diversas actividades deportivas de montaña: escalada, rapel, senderismo, rutas a caballo, etc…
Posibilidad de realizar desde el complejo turístico distintos senderos de ascenso por la montaña, como el sendero de la Sierrecilla, etc…
- Ruta cicloturismo: por el Puerto del Zamorano (paso de montaña entre Algámitas y Pruna).
- Vías pecuarias: Posibilitan la conexión del sistema urbano con los recursos naturales del entorno, aumentando las posibilidades de recreo de los habitantes. Posibilidad de acceder a este paisaje, caminando, en bicicleta o a caballo.

• Valores religiosos y espirituales.

- Romería de San Isidro Labrador: en honor del patrón de Algámitas. Romería de carácter local y gran valor escénico por su enclave serrano. Organizada por el ayuntamiento, se celebra en la falda del Peñón de Algámitas a mediados de Mayo. Los romeros peregrinan a la sierra acompañando al Santo, desde la parroquia del Dulce Nombre, unos tres kilómetros y medio; itinerario de montaña abrupto y de mucha vegetación.
Anteriormente la peregrinación se había celebrado en otras ubicaciones, como fue el conocido Vado Yeso o Las Cuevas del Peñón.

• Lugares, hitos y recursos.

- Diferentes enclaves de montaña: Peñón de Algámitas (espacio forestal de interés recreativo) y Sierra del Tablón (destacando el Terril). De ellos se destaca la belleza de su morfología (relieve) y la presencia de vegetación natural, lo que los convierte en hitos paisajísticos representativos de ese territorio.
- Rutas de senderismo: pueden destacarse tres:
- Subida a El Terril: es una ruta clásica en lo referente al senderismo y montañismo dentro de la provincia de Sevilla. Su mayor interés estriba en coronar la mayor elevación de la provincia y en las espectaculares vistas que desde esta atalaya pueden contemplarse. Conforme se gana en altura, pueden verse los pueblos de Pruna y Olvera.
Una vez llegada a la cumbre nos permite divisar gran parte de las sierras andaluzas (Sierra de Esparteros, Sierra de Grazalema, Serranía de Ronda, etc…), junto a numerosos pueblos y sierras menores, que conforman un gran espectáculo visual gracias a su estratégica situación.
- Ascenso al Peñón de Algámitas desde el Camping: lo abrupto del relieve condiciona las características del sendero, estrecho y escasamente marcado, transitable sólo para senderistas, y en algunos tramos también para équidos.
- Sendero por el Cordel de Morón: paisaje de parcelario minúsculo y en mosaico, donde el olivar ha arrinconado al monte bajo, reduciendo la presencia de los sectores cerealistas. Desde el recorrido se divisan algunas canteras a cielo abierto.

Está previsto un proyecto de sendero turístico entre el Peñón y la Vía Verde de la Sierra (atractivo natural y de ocio, constituida en el año 2000 sobre el antiguo trazado ferroviario de principios del s. XX, entre Jerez y Almargen, cuyas obras de construcción nunca concluyeron), y que se ha convertido en pionera y modelo de experiencia para el arranque de otras vías verdes en España. Esta Vía no atraviesa el municipio de Algámitas; actualmente sólo está ejecutado el tramo entre Puerto Serrano y Olvera (ambos en la provincia de Cádiz).
Se trata de un proyecto a desarrollar por iniciativa de los municipios de Pruna y Algámitas, del que aproximadamente un cuarto del trazado discurrirá por el término municipal de este último.
Senda para actividades recreativas y de ocio, cicloturistas, jinetes y senderistas.

- Ríos, arroyos y manantiales.
- Caminos rurales. Actualmente existe una red formada por 8 tramos, entre el municipio de Algámitas y los municipios cercanos (Pruna, El Saucejo, Villanueva de San Juan, etc…).

La visibilidad paisajística del ámbito del Plan Especial desde algunas de las unidades de paisaje descritas ("Sierra del Tablón", "Agrícola" y "Urbana"), es en algunos casos muy alta. En la primera de ellas porque se sitúa el punto más elevado de la provincia, el Terril (1.128,40 m), así como el Peñón (1.121 m), lo que permite en ambos casos una visión panorámica de todo el núcleo urbano; se trata de un punto observable a muy larga distancia, pero que no constituye, en el primero de los casos un punto de observación principal, por no ser de afluencia masiva.
Respecto a la segunda y tercera unidad, al ubicarse el área de estudio dentro de la *"Unidad Paisajística urbana"* casi en su totalidad, y una mínima parte dentro de la *"Unidad Paisajística agrícola (*subunidad olivar), en sus extremos norte y oeste (ver plano EP.3 Unidades Paisajísticas), permite la visibilidad desde algunos puntos de ambas Unidades, a corta distancia (calles, caminos, etc…).

El análisis de los distintos puntos observables del ámbito desde los principales recursos paisajísticos descritos, establece las zonas de máxima visibilidad, considerando éstas si son perceptibles desde algún punto de observación principal, considerando éstos los de afluencia masiva, que en este caso serían: la vía de la red secundaria SE-9225, principal vía de

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	78/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	81/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		11/02/2021 08:45:30

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	82/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

comunicación de acceso al municipio (carretera de Algámitas a Pruna), y el Complejo turístico "Camping El Peñón".

Se establecen también otros puntos de observación que pueden considerarse secundarios, ya que no se consideran de afluencia masiva; entre ellos estarían los caminos rurales (continuación de la calle Pozo y camino de Pruna a Algámitas), y las calles Pozo, Calvario y La Solana (todas en el interior del núcleo urbano), así como algunos equipamientos turísticos, Cortijo el Chapatal, junto a la carretera SE-9225 hacia Pruna.

Por otra parte, desde el área de actuación se puede contemplar, en la larga distancia, los recursos paisajísticos de mayor valor definidos en apartados anteriores, como la Sierra del Tablón y el Peñón de Algámitas, , así como extensiones de olivar de montaña y algunos caminos rurales, a corta distancia.
Exceptuando los recursos paisajísticos mencionados, el resto no son visibles desde el área de estudio.

1.5. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Este Estudio Paisajístico se tramitará junto al Plan Especial, sacándose a Información Pública, y consultando a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Este proceso se propone también para dar cumplimiento a la legislación europea. En el *Convenio Europeo del Paisaje*, presentado en Florencia en el año 2000, se señala que los países deben establecer mecanismos para conseguir la participación de la ciudadanía en las políticas en materia de paisaje.

El proceso de Participación Pública constará de las siguientes fases:

1.- Exposición de la Propuesta: será conjunta con la exposición del Plan Especial al que acompaña. En esta fase se formularán las observaciones que se estimen oportunas, recogiéndose los informes, dictámenes u otro tipo pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos.
Se llamará al trámite de información pública a cuantas personas figuren como propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Especial, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública.

2.- Resolución de alegaciones e informes: la información recopilada será tenida en cuenta para la adopción de medidas correctoras en la redacción del proyecto definitivo, si fuera necesario.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	79/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==

Estado	Fecha y hora		
Firmado	11/02/2021 08:45:30		
Página	83/98		

1.6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL.

En este apartado se analiza el grado de sensibilidad del paisaje al cambio, según la singularidad de los elementos de paisaje, y la capacidad de transformar el paisaje sin perder su valor, de forma que se mantenga el carácter existente o se mejore incluso, a partir de introducir elementos que ofrezcan un valor añadido que antes el paisaje no tenía.

La coherencia entre los valores paisajísticos preexistentes y la actuación proyectada es lo que percibimos como armonía e interpretamos como una buena integración paisajística.

Por ello se ha buscado como elemento fundamental para la ordenación del ámbito de estudio, potenciar e integrar en lo posible los valores naturales e identitarios del lugar, tanto como elementos formales a incorporar en el diseño del Plan como a través de las cuencas visuales, teniendo presente sobre todo los recursos paisajísticos de interés ambiental, visual, etc... que se encuentran más próximos a la actuación y las vías de comunicación más cercanas al ámbito, ya que el resto de valores paisajísticos, aun valorando su singularidad paisajística y su valor ambiental, no sufrirán ninguna transformación significativa de su valor por encontrarse fuera del alcance de ser afectados por la actuación.

El desarrollo del Plan sobre suelo urbano no va afectar a ningún elemento de interés cultural e histórico del municipio; en el caso de cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos se actuará en conformidad con lo previsto en las Ordenanzas de este Plan.

Por otro lado, la transformación que producirá la actuación sobre el núcleo urbano se considera muy positiva, ya que el área de estudio se encuentra en una zona muy alterada y descompuesta por las nuevas edificaciones que han ido apareciendo sobre las traseras de las construcciones existentes, creando fachada hacia la unidad paisajística agrícola de mayor extensión (terrenos de olivar), con edificios fuera de ordenación, inacabados, y sin ninguna coherencia estética con el entorno.

La nueva ordenación pretende corregir esa situación, planteándose como un cosido con la trama urbana existente, a partir de la potenciación de las relaciones entre los elementos identitarios de ambas (formas, texturas, materiales, etc...) con el fin de integrar la actuación tanto visual como paisajísticamente en el entorno en el que se sitúa.

Existe disponibilidad de recursos (agua) para la población proyectada, según la administración responsable de dicha gestión. Igualmente ocurre con la EDAR, que dispone de capacidad suficiente, tal y como se recoge para ambos casos en el PGOU.

El PGOU está acompañado de *Estudio de Inundabilidad* con resultado favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con fecha 25 de julio de 2006, por el que se ejecutaron las obras del encauzamiento del arroyo de Ballesteros, a su paso por el núcleo urbano, y se construyeron los areneros en los arroyos Carpia y Calderón.

El ámbito no está afectado por la zona de protección de carreteras. La zona de estudio no es atravesada por ninguna de las tres vías pecuarias existentes en el término municipal.

1.7. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.

Las estrategias de integración paisajística y ambiental universalmente aceptadas pueden ser de distintos tipos: naturalización, fusión, ocultación, mimetización y singularización, no siendo excluyentes, sino que se utilizan de manera complementaria en función del paisaje, la naturaleza y el alcance de la actuación, minimizando el impacto de la misma y conformando un nuevo paisaje en armonía con su entorno.

1.7.1. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS.

Con el fin de garantizar la integración paisajística del Plan, las medidas correctoras necesarias para evitar, reducir o compensar los efectos negativos sobre el paisaje, así como mejorar éste y la calidad visual del entorno en el futuro desarrollo del Plan Especial, además de las prescripciones establecidas en el *Estudio de Impacto Ambiental (EsIA)* presentado junto al PGOU de Algámitas, que quedaron incluidas en el articulado de las NNUU (de las que aquí se recogen una parte importante), se establecen otras de carácter general.

Hay que decir que estas medidas se refieren tanto a lo que respecta a la localización y ordenación del paisaje, al diseño formal de la actuación y su implantación, así como a la fase de ejecución de obras.

Entre otras son:

1. Como criterio general para la ordenación del área de actuación, hay que decir que se han elegido los emplazamientos más idóneos para situar los distintos usos a establecer, racionalizando la ocupación del suelo e intentando minimizar las afecciones sobre el medio para mantener la funcionalidad de los ecosistemas.

2. Se ha buscado integrar en el diseño de la propuesta los elementos característicos del paisaje: texturales (caminos, sendas, campos de cultivo, etc...), y aquellos ligados a los valores perceptivos (Sierra del Tablón y Peñón), poniendo en valor los rasgos naturales identitarios del paisaje de sierra haciéndolos compatibles con la visión hacia el núcleo urbano; se crean ejes que permiten la contemplación visual núcleo urbano-territorio, inexistentes actualmente en muchos puntos del municipio.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	80/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Vista desde el interior del área de actuación

Vistas desde el área de actuación hacia el núcleo urbano

Vista desde futura vía de acceso al área de actuación

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	84/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	81/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Vistas de la Sierra del Tablón y el Peñón desde el camino que atraviesa el área de actuación

3. Se ha establecido la continuidad funcional y ecológica con el entorno, situando de manera racional los usos (edificación y espacios verdes), con el objeto de conseguir la mejor integración de los mismos en la trama urbana actual.
   Para ello se han aprovechado los trazados de los caminos y sendas existentes para la ejecución del nuevo viario del ámbito a desarrollar, sin romper de forma arbitraria la estructura de éstos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

   Al tratarse del desarrollo de un sector residencial de tipología adosada, se han evitado bordes urbanos de edificación repetitiva de gran longitud que pudieran afectar negativamente a la imagen, generando una estructura más diversa, planteándose grandes espacios libres entre las manzanas edificatorias.

4. Los terrenos objeto de las actuaciones propuestas habrán de mantenerse en su estado y uso actual hasta la aprobación del Proyecto de Urbanización, no pudiéndose ejecutar actuaciones de preparación del terreno que conlleven la eliminación de la vegetación leñosa, tanto de origen natural como agrícola u ornamental, o movimientos de tierra.

5. Las obras de ejecución de las propuestas urbanizadoras de los nuevos suelos deberán tener un carácter autocontenido, es decir, todas sus acciones deberán realizarse dentro de su perímetro. En caso de no ser así, se tendrá que justificar obligatoriamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.

6. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones, en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear, se adaptarán a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

7. Durante la fase de construcción de instalaciones y edificaciones habrá que asegurar la no afección por emisiones de polvo. Para ello se contemplarán las medidas establecidas para la protección de la calidad del aire en el EsIA.

8. Se potencia la eficiencia desde el punto de vista ambiental, proponiendo la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar (para la producción de agua caliente sanitaria) u otra energía alternativa, necesarias para las necesidades domésticas y el desarrollo propio de la nueva edificación; esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual.

   Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

9. Debido a las particularidades geológicas del municipio se debe prestar especial atención al riesgo de contaminación de las aguas subterráneas, y por tanto de los acuíferos. Se proponen las medidas protectoras establecidas en los artículos 7.2.1. y 7.2.2 de las NNUU.

10. Se prohíbe en todo el ámbito de la actuación todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos.

11. Las empresas o actividades que pretendan implantarse en el término municipal deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental que le corresponda, en función de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	82/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	85/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	86/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

12. Se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios acondicionados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales según Ordenanza Especial, o en su caso los que se establezcan en trámite de licencia.

13. El Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, será de aplicación a cualquier infraestructura, instalación, maquinaria o proyecto de construcción, así como a las actividades de carácter público o privado incluidas o no en los anexos de la Ley GICA. El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en dicho reglamento.

14. En el desarrollo de los espacios verdes se procurará el sostenimiento de la vegetación natural existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

    Se contempla el tratamiento arbóreo del suelo destinado a zonas verdes, con el fin de mejorar la calidad ambiental de dichos espacios. Se aconseja huir de jardines con césped, debido a la dificultad de su mantenimiento y elevado consumo de agua.
    Igualmente se dispondrán masas de arbolado en los acerados.

    Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones estarán en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo. Se utilizarán en lo posible especies autóctonas.

    El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución del Plan será reutilizado para las zonas verdes y jardines proyectados.

15. Se asume como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente para minimizar el movimiento de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales.
    La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados.

16. Es obligatorio la realización de un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística en el Proyecto de urbanización.

17. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes se adecuarán en su diseño y composición al ambiente urbano del entorno. Se potencia la capacidad estética de la nueva edificación; para ello, la composición y materiales de las fachadas laterales y traseras, así como las medianeras vistas, se tratarán como una fachada más y en consonancia con la fachada principal. Deberán quedar siempre terminadas con revocos o enfoscados y pintadas de colores claros, ocres, tierras o blancos, y en general los que tradicionalmente se han considerado eficaces en el lugar para la integración con el entorno existente.

    La elección de los materiales se fijará en función del tipo de fábrica, revestimientos, textura y color, en función de los criterios de composición estéticos de la zona, siempre adecuados a la tipología existente, para no perder la identidad del lugar.
    No se permiten los acabados con fábrica de bloques de hormigón, azulejos o materiales vitrificados, acabados de fábrica de ladrillo sin enfoscar ni pintar (salvo fábrica de ladrillo cara vista), ni las imitaciones pintorescas de materiales naturales, así como coloreados de juntas de fábrica con similar finalidad.

18. Se permiten cubiertas planas a la andaluza y tejados inclinados. No se permiten faldas de cubierta quebradas tipo mansardas o similares. En cuanto a materiales de acabado, se prohíbe el fibrocemento, plástico y chapa galvanizada sin pintar.

    Los cuerpos construidos sobre cubierta deberán quedar integrados en la composición del edificio, u ocultos. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública; se prohíben expresamente las antenas parabólicas adosadas a paramentos de fachada que den a red viaria o a espacios libres. Este tipo de instalaciones están expresamente sometidas a licencia municipal.

    Los depósitos de agua en cubierta, deberán integrarse adecuadamente u ocultarse.

19. Se permiten los cuerpos salientes en planta alta, hacia el viario y/o espacio público, siempre que no vuelen más de 50 cm respecto de la alineación oficial y sin que pueda exceder de la mitad de la fachada, y separados como mínimo 60 cm de la medianería sobre el plano de fachada.

20. Para la correcta gestión de materiales de deshecho y escombros durante la fase de ejecución, se debe llegar a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación Municipal, debiendo los restos ser trasladados a vertedero controlado.

1.7.2. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.

El programa de implementación tiene por objeto definir el coste, financiación y puesta en práctica de las medidas propuestas que quedan incorporadas al Plan, por lo que los costes de su aplicación serán contemplados en el correspondiente proyecto de urbanización.

Por todo lo expuesto en apartados anteriores, y como conclusión general de la valoración de impactos, el Plan Especial puede considerarse *Compatible* si se incorporan las medidas correctoras propuestas para minimizar las acciones impactantes. La actuación que se propone no reduce el valor visual del paisaje en el que se desarrolla, no difiere ni contrasta significativamente respecto del entorno donde se ubica, ni domina ni altera negativamente su composición o sus elementos ni por su extensión, volumen, composición, tipo, textura, color o forma. Por tanto, se considera integrada en el paisaje, en la medida en que no afecta negativamente al carácter del lugar y no impide la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos que podrían verse afectados por la misma.

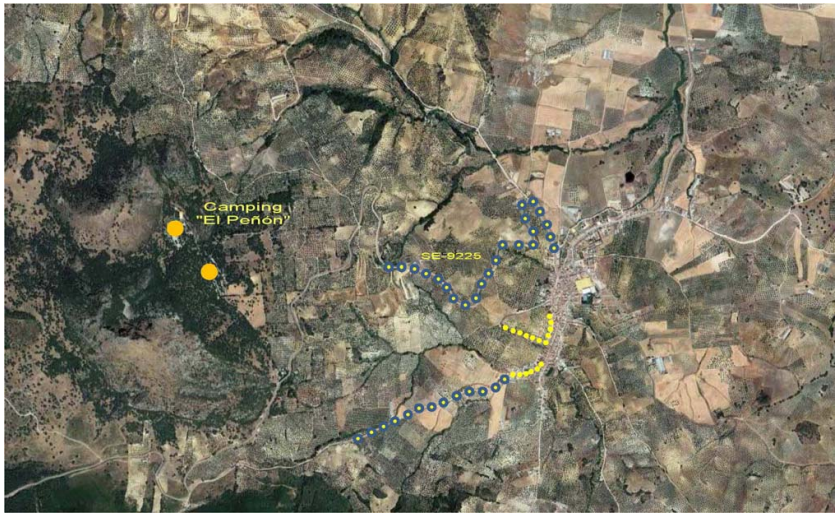
Sevilla, Octubre de 2020.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	83/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	87/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

ANEXO MEMORIA.

A.1. DETERMINACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN



Carretera SE-9225, de Algámitas a Pruna .....
Camino de Algámitas a Pruna

Puntos de Observación:

Estáticos .....

Dinámicos .....

A.2. VISTAS DESDE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

Imagen y vista desde el "Camping el Peñón", principal recurso turístico del municipio

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	84/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Vista desde camino rural, continuación de la calle Pozo

Vista del área de actuación desde calle Pozo

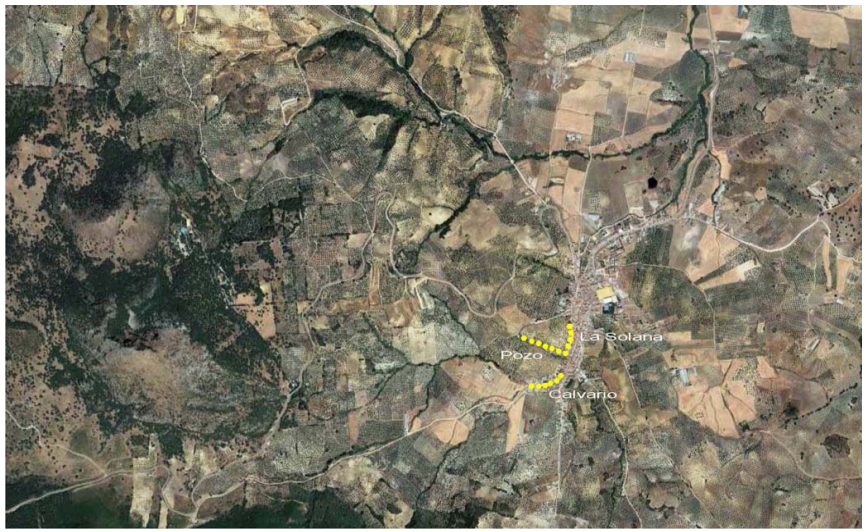
Vistas desde calle Pozo

Vista desde calle La Solana

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	85/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	88/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Vistas desde calle Calvario



Calles: Pozo, La Solana y Calvario .....

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	86/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	89/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	90/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

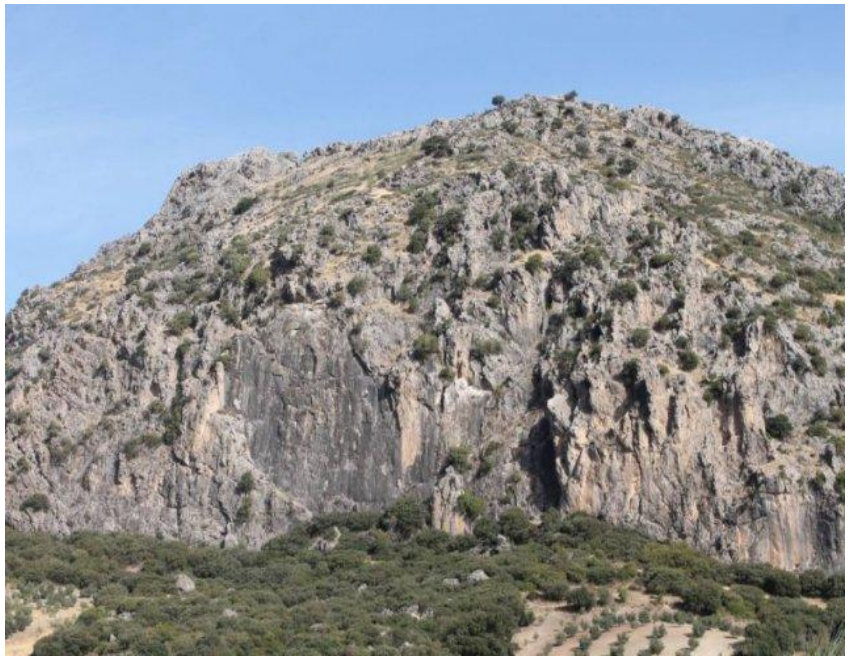
Diputación Provincial de Sevilla. Servicio de Asistencia Urbanística

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	87/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

II. IMÁGENES.

ELEMENTOS DESTACADOS DEL RELIEVE:

ED.1. El Peñón



ED.2. El Terril (Sierra del Tablón)

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	88/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	91/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

ED.3. Sierra del Tablón

ED.4. Puerto de montaña el Zamorano

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	92/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	89/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

ED.5. Paletas cromáticas

ED.6. Caminos, senderos ....

Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	93/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	90/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

ED.7. Rio, arroyos

ED.8. Árbol singular: Quejigo de la Fuemprieta,*"Quercus Faginea"*

Situado en el barranco del arroyo Guamareta, al pie del Peñón. Despunta por su gran copa y la anchura de su tronco.

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	91/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

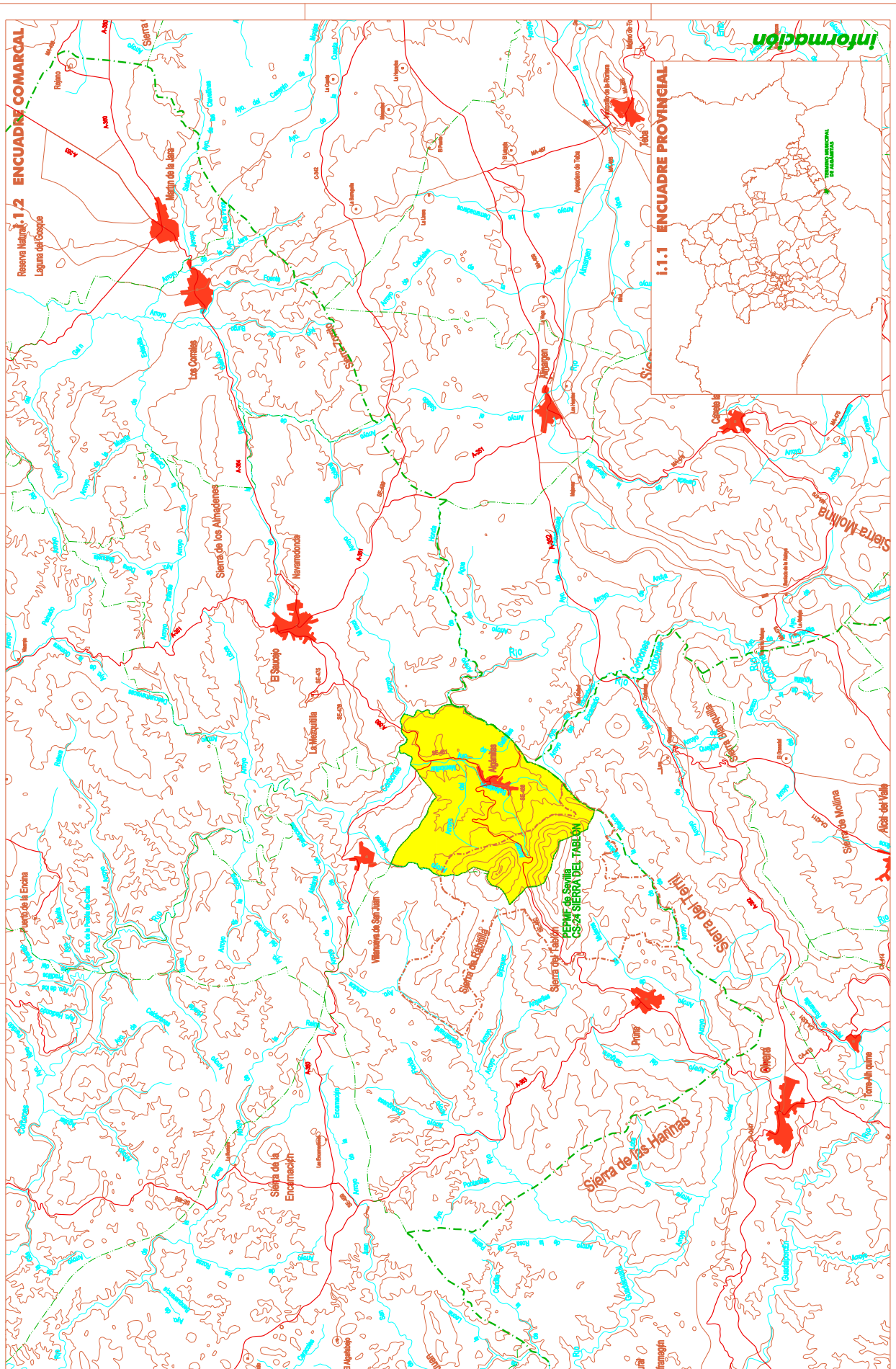
Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	94/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		

III. PLANOS

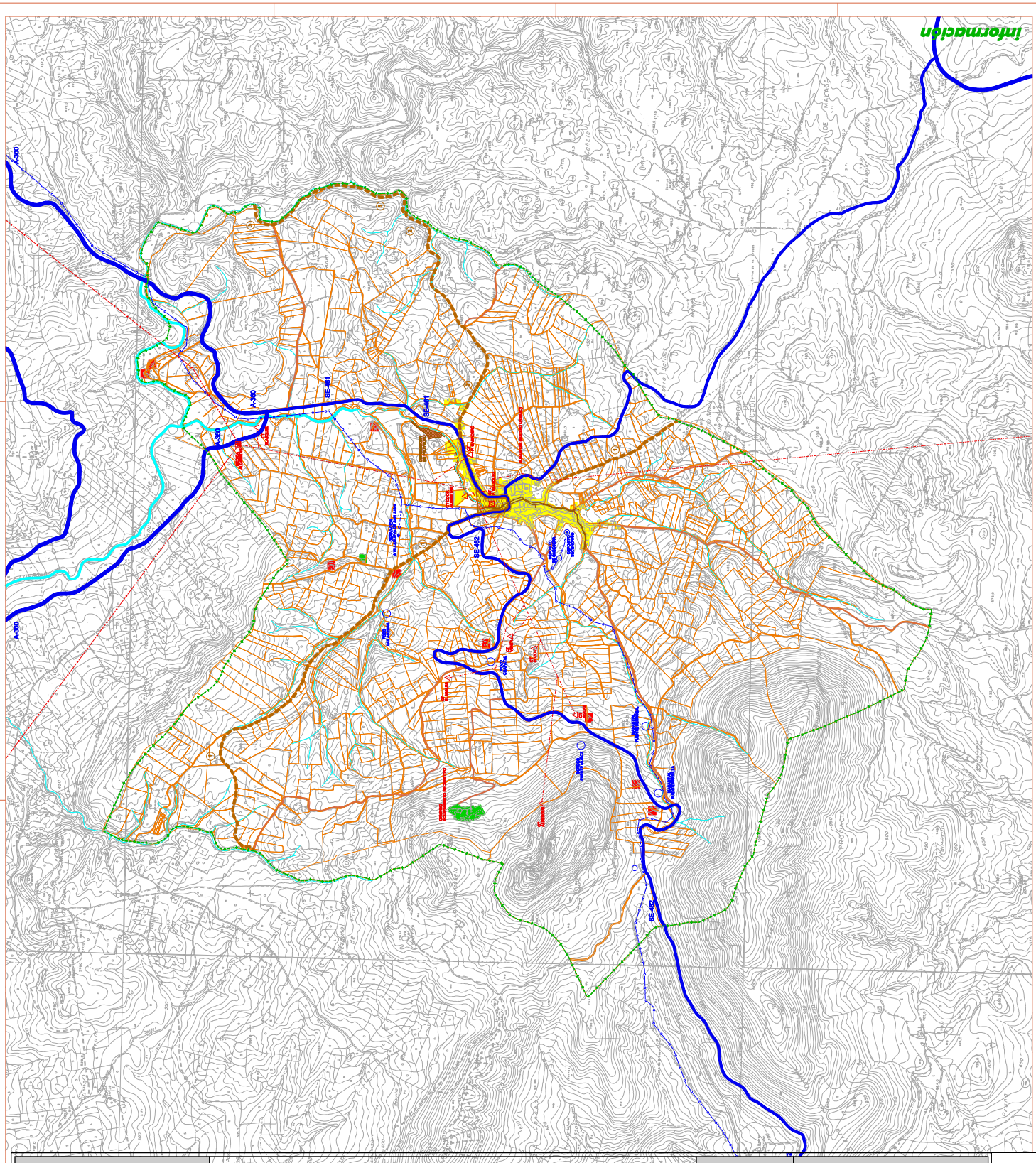
- EP.1. SITUACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL. (Plano i.1 PGOU)
- EP.2. ESTRUCTURA TERRITORIAL. (Plano i.7 PGOU)
- EP.3. UNIDADES PAISAJÍSTICAS. (Plano i.9 PGOU)

Código Seguro De Verificación:	GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Patricia Hernandez Garcia	Firmado	16/10/2020 09:28:36
Observaciones		Página	92/92
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/GIxc5qC3N3idv8/IIL0d2A==		

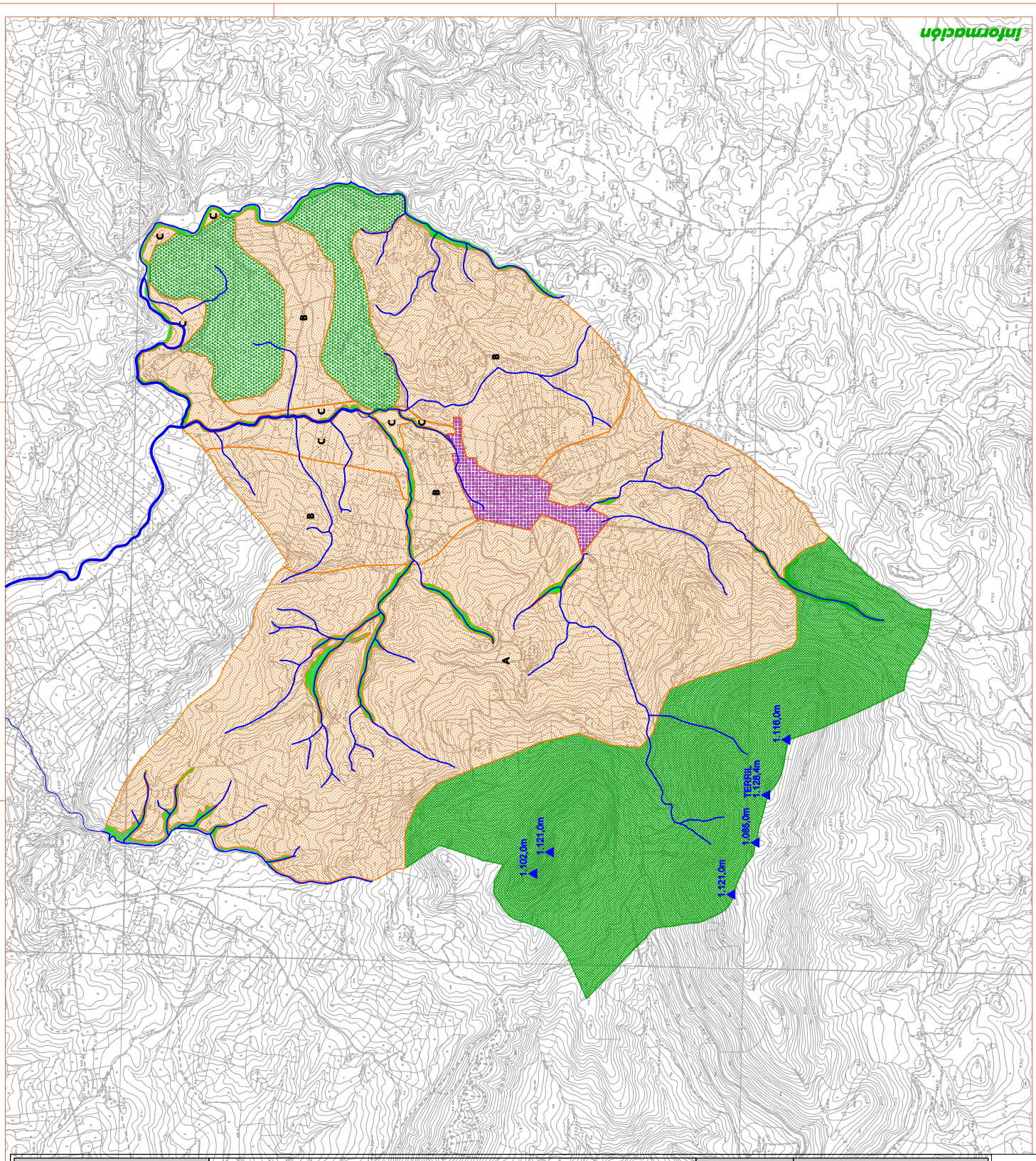
Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo		
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	95/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		11/02/2021 08:45:30



Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	96/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		



Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	97/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		



Código Seguro De Verificación:	Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Rodriguez Angulo	Firmado	11/02/2021 08:45:30
Observaciones	Aprobado inicialmente por Resol. 175/2020 de fecha 22/12/2020	Página	98/98
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Cpu/mUlZ3HdkiBJ31+qGGA==		