

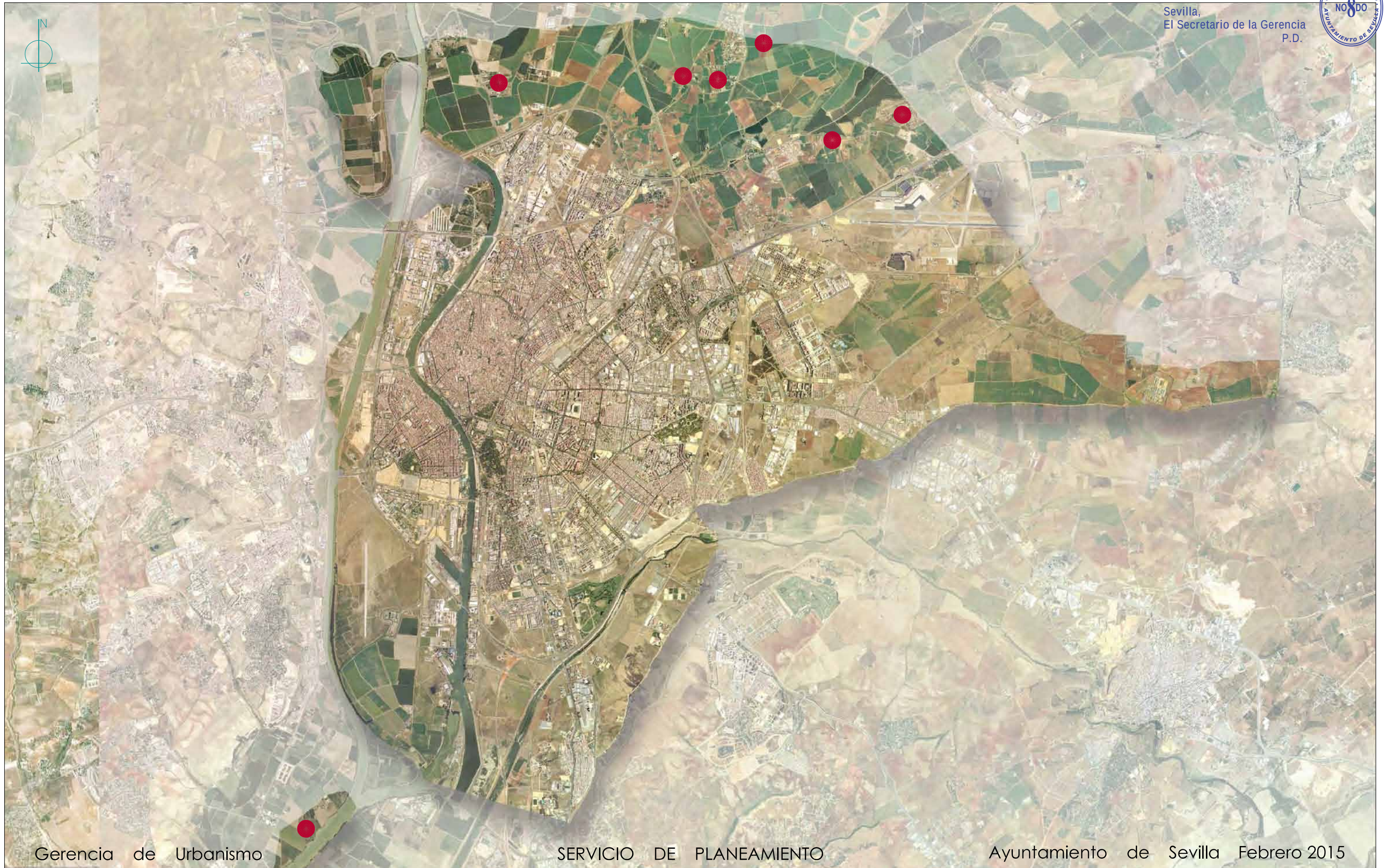
DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

AVANCE DE PLANEAMIENTO

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Gerencia de Urbanismo

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Ayuntamiento de Sevilla Febrero 2015

DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

AVANCE DE PLANEAMIENTO

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.





INDICE

MEMORIA

INTRODUCCIÓN

- 1.- OBJETO DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLES
- 2.- ÁMBITO DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SEVILLA
- 3.- CRITERIOS Y METODOLOGÍA DE ANÁLISIS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS
- 4.- DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE
- 5.- OTRAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

ANEXO: FICHAS TÉCNICAS DE IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES:

ISLA DE GARZA

CARRETERA DE LA ALGABA

CAMINO DE LA REINA

EL GORDILLO SUR

LAS RATAS

CAMINO DE LOS ROJAS

VISTAHERMOSA

PLANOS:

01: PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS Y AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES. ESCALA 1:25.000

02a: PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS Y EDIFICACIONES: ZONA NOROESTE. ESCALA 1:10.000

02b: PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS Y EDIFICACIONES: ZONA NORTE. ESCALA 1:10.000

02c: PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS Y EDIFICACIONES: ZONA NORESTE. ESCALA 1:10.000

02d: PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS Y EDIFICACIONES: ZONA SUROESTE. ESCALA 1:10.000

03: ASENTAMIENTOS Y AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. P.G.O.U. DE 2006.

04: ASENTAMIENTOS Y AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE PLANO DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA DE 2009



MEMORIA

Introducción

La Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, desde el servicio de Planeamiento, llevó a cabo un trabajo de investigación y análisis que se ha materializado en los Estudios Previos para la redacción del Avance de Planeamiento, contemplados en el Decreto 2/2012. Este Decreto regula el régimen de las edificaciones y asentamientos en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Los estudios se dieron a conocer al Consejo de Gerencia en octubre de 2012.

El objeto era llegar a saber cual era la situación actual de las edificaciones localizadas en los suelos no urbanizables y determinar aquellas señales o evidencias de actividad, en la formación de nuevas parcelaciones o de expansión de las ya existentes. Los resultados de este trabajo han permitido identificar un conjunto de edificaciones agrupadas, muy diferentes entre si. Algunas de estas agrupaciones, podrían ser consideradas como asentamientos urbanísticos, en el marco de la revisión del plan general vigente.

Tomando como marco sustancial de referencia, la Ley 7/2002, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía ha promulgado El Decreto 2/2012, de 10 de enero, en él se reconoce que los problemas territoriales y urbanísticos creados por los asentamientos localizados en los suelos no urbanizables, solo pueden y deben resolverse en el marco del Plan General. De tal modo, que para que las edificaciones sigan un proceso de legalización deberán estar incorporadas a la ordenación urbanística del plan general que determinará y marcará la pauta para su integración, siempre que sean compatibles con el modelo de desarrollo urbanístico elegido.

En desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, se publican las Normas Directoras, mediante la Orden de 5 de marzo de 2012. Estas Normas, se redactan con la finalidad de establecer criterios que sirvan de referencia a los Ayuntamientos a la hora de identificar y delimitar los asentamientos urbanísticos y los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes en los suelos no urbanizables. También para poder determinar qué edificaciones deben considerarse como edificaciones aisladas a los efectos de poder aplicarles los distintos regímenes previstos en el Decreto. El artículo 4 del Decreto 2/2012 establece que la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General.

En ausencia de Plan o si este no contuviera de manera explícita la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento deberá elaborar un Avance para su identificación. Dado que el Plan General de Sevilla no incluye una delimitación de los asentamientos ni de las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizables, la redacción del Avance se justifica ampliamente.

El documento de **Avance** se estructura en tres partes diferenciadas pero complementarias. Por una parte, se ha elaborado una Memoria que define el objeto y el ámbito de actuación, los criterios y la metodología utilizada para la identificación de los asentamientos; la delimitación precisa de aquellos núcleos,

que, en aplicación de esos criterios, pueden ser considerados como asentamientos urbanísticos. También se identifican una serie de Agrupaciones de Edificaciones que, bien no reúnen las condiciones para ser consideradas como asentamientos, bien están excluidas expresamente en el artículo 8, apartado 2.a) del decreto 2/ 2012.

La segunda parte incluye un conjunto de Fichas Técnicas, individualizadas, un total de cinco para cada asentamiento y agrupación de edificaciones.

La tercera parte del documento recoge una serie de Planos que identifican y delimitan los asentamientos y agrupación de edificaciones a escala 1:10.000 y otros en los que se reflejan esos límites sobre las determinaciones del planeamiento municipal y supramunicipal, estos a escala 1:25.000.

Este documento incorpora además una serie de agrupaciones de edificaciones que, en aplicación estricta de los regímenes de protección del suelo no urbanizable, establecidos en el Plan General de Sevilla y de las determinaciones contempladas en el decreto 2/2012, no constituyen asentamientos urbanísticos, pero se consideran a efectos de identificación y aplicación, en su caso, del reconocimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación.

1.- Objeto del avance de planeamiento para la delimitación de los asentamientos en suelo no urbanizable

Toda la información analizada y recogida en los Estudios Previos, han servido de base para la redacción del Avance, que a modo de ordenanza municipal, permitirá considerar, por una parte la identificación y localización de los núcleos de asentamientos existentes en el suelo no urbanizable de Sevilla y las posibilidades de implantación de servicios e infraestructuras en ellos, cuando sean incorporados en el planeamiento urbanístico y, por otra parte, la identificación, fuera de estos núcleos, de las edificaciones aisladas susceptibles de reconocimiento y/o legalización.

El objeto del Avance es identificar las edificaciones aisladas de forma inmediata, mediante la delimitación y el reconocimiento de los asentamientos urbanísticos. Las edificaciones que no estén incluidas en alguno de los asentamientos delimitados por el Avance tendrán la consideración de edificaciones aisladas a los efectos establecidos por el decreto 2/2012, de 10 de enero.

Este documento no contiene determinaciones de carácter urbanístico. Tendrá la consideración de ordenanza municipal y será de aplicación obligatoria para la Administración y los interesados en los procesos que se refieran a las edificaciones aisladas. El Avance para la delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable es un instrumento de carácter cautelar, hasta tanto se establezca la delimitación definitiva por el Plan General.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.





El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla de 2006, clasifica el suelo no urbanizable siguiendo las determinaciones de la Ley 7/ 2002, pero no incorpora de manera explícita un inventario de asentamientos urbanísticos ni otras agrupaciones de edificaciones, lo que justifica la redacción de este avance.

2.- Ámbito del avance de planeamiento para la delimitación de los asentamientos urbanísticos en Sevilla

El Ayuntamiento necesitaba actualizar toda la información sobre las edificaciones o instalaciones que se localizaran sobre el suelo no urbanizable, para poder determinar con mas rigor cuantas de entre todas podrían constituir un asentamiento urbanístico y cuales no. Por ello, este documento de avance de planeamiento ha incorporado en sus análisis todas aquellas agrupaciones de edificaciones y parcelaciones localizadas sobre todas las categorías de suelo no urbanizables que el Plan General vigente establece: de carácter Natural o Rural, de Especial Protección Integral por legislación específica o por planificación y de Especial Protección compatible.

Así mismo, el avance relaciona los ámbitos delimitados como asentamientos y agrupaciones de edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, establecidos por el Plan General de Sevilla de 2006, con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla de 2009. La superposición de ambos documentos de protección del suelo no urbanizable nos ha servido de guía para la confirmación de aquellas edificaciones localizadas en suelos especialmente vulnerables y que podrían entrañar un riesgo físico considerable.

3.- Criterios y metodología de análisis para la delimitación de los asentamientos

En el análisis de los asentamientos se ha tenido en cuenta el marco legal vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y de manera particular todo lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el Suelo No Urbanizable. También se han seguido las instrucciones de las Normas Directoras para la redacción de avances de planeamiento, orden de 1 de marzo de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Este avance analiza todas las agrupaciones de edificaciones y determina cuales pueden constituir Asentamientos urbanísticos, después de aplicar minuciosamente un conjunto de parámetros. Para ello, se han considerado las recomendaciones de las Normas, orientativas no vinculantes, y los conceptos establecidos por la legislación urbanística, particularmente el Decreto 2/2012.

Los criterios que se han utilizado para llegar a distinguir las agrupaciones y definir y delimitar los asentamientos son entre otros: el origen del núcleo y su evolución; las afecciones sectoriales en los Suelos de Especial

Protección; la estructura urbana de la parcelación, el tamaño, los tipos de edificaciones y el grado de consolidación; y la accesibilidad y capacidad de tener acceso a las redes de infraestructura. También hemos incorporado el número de habitantes censados.

La aplicación de estos criterios, recogidos en fichas individuales para cada uno de los núcleos estudiados, nos ha servido para concluir con un diagnóstico y una propuesta que nos permite diferenciar, de una parte a una serie de agrupaciones de edificaciones que no constituyen un asentamiento y, de otra, a otro grupo que si podrían ser reconocidos, en el marco de la revisión del Plan General, como asentamientos urbanísticos.

Para la realización del análisis del conjunto de edificaciones se ha utilizado todos los medios cartográficos, fotográficos disponibles por la Gerencia de Urbanismo. Se ha actualizado la información realizado un levantamiento específico para cada uno de los núcleos. Para la determinación del origen se han manejado fotos de vuelos históricos: de 1956, otros del 1977, 1984, 1995. También, hemos usado ortofotografías de 2001, 2004 y 2011. Para la identificación y delimitación de las edificaciones se ha usado el plano escala 1:10.000. También ha sido de gran ayuda manejar la cartografía catastral rústica y urbana, especialmente, a los efectos de precisar los límites parcelarios.

Toda la información se ha comprobado y verificado en trabajo de reconocimiento sobre el terreno, lo que nos ha permitido comprobar los usos y actividades que se desarrollan y ajustar los límites parcelarios. Todo ello ha sido necesario para realizar los cálculos de superficies y poder aplicar los parámetros necesarios de densidad, grado de consolidación, tamaño medio de las parcelas etc.

4.- Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos en Suelo No Urbanizable

Analizadas las diferentes agrupaciones de edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Sevilla y siguiendo los criterios expuestos en el apartado 3 de esta Memoria se ha concluido que deben ser delimitados como asentamientos urbanísticos los siguientes:

El Gordillo Sur, sector 1, localizado sobre Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

Vistahermosa, localizado sobre suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

Las Ratas, localizado sobre Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

En los tres casos el uso global es el residencial, de primera y segunda residencia. También comparten, algunas parcelas, la coexistencia de



labores agrícolas. Disponen de algunos servicios urbanos: alumbrado público, servicio de limpieza, correos etc. El grado de consolidación supera el 80%. La densidad residencial es baja o muy baja, por debajo de 4 viviendas por hectáreas, pero dentro de los márgenes que se obtienen para este tipo de núcleos.

El diagnóstico y la propuesta para estos núcleos se reflejan en las Fichas individuales. En ellas, se recogen el conjunto de criterios utilizados para determinar por qué pueden ser considerados como Asentamientos Urbanísticos.

5.- Otras agrupaciones de edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable

Conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2010 y a en las Normas Directoras para los Avances de Planeamiento, Orden de 1 de marzo de 2013, existen en el término municipal de Sevilla, una serie de Agrupaciones de Edificaciones en Suelo No Urbanizable que no constituyen Asentamientos Urbanísticos.

El análisis de cada una de ellas se recogen en las Fichas individuales. En este apartado incluimos también, siguiendo el apartado 2.a) del artículo 8 del decreto 2/2012, aquellas Agrupaciones de Edificaciones localizadas sobre suelos de Especial Protección Integral o Compatible por normativa específica. Ello, a los efectos de la no procedencia del reconocimiento de asimilados al régimen de fuera de ordenación. Son las siguientes:

Isla de Garza, localizadas sobre Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible por Planificación.

Carretera de la Algaba, localizadas sobre Suelos No Urbanizables de Especial Protección Compatible por Planificación.

Otras Agrupaciones de Edificaciones, en las que si cabría la aplicación del reconocimiento, mediante resolución, de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

El Gordillo, sector 2, localizadas sobre Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

El Gordillo, sector 3, localizadas sobre Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Camino de la Reina, sector 1, localizadas Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Camino de la Reina, sector 2, localizadas Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Camino de la Reina, sector 3.1, localizadas Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Camino de la Reina, sector 3.2, localizadas Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Camino de la Reina, sector 4, localizadas Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Camino de los Rojas, localizadas sobre Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible por planificación, Suelo No Urbanizable de Protección Integral por legislación específica y Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Todas las edificaciones localizadas en Suelo No Urbanizables, localizadas fuera de los ámbitos delimitados en el apartado 4 de esta memoria y que cumplan los requisitos exigidos en el Artículo 8 del Decreto 2/2012, son susceptibles de reconocimiento en situación de asimilado al régimen de Fuera de Ordenación.

Fichas Técnicas de identificación y análisis de los asentamientos urbanísticos y de las agrupaciones de edificaciones

Este avance incorpora, así mismo, un anexo formado por un conjunto de **Fichas Técnicas** individualizadas para cada Asentamiento Urbanístico y para cada una de las Agrupaciones de Edificaciones. Cada una de estas fichas dispone de información específica relativa a la situación, el emplazamiento y la accesibilidad de los núcleos estudiados; información sobre el origen y evolución de los asentamientos; datos de superficies, tamaño de las parcelas, número de viviendas, servicios disponibles etc.

También, se reflejan las categorías y los sistemas de protección del Suelo No Urbanizable del planeamiento municipal, contenidas en el plano de Clasificación o.e 03 del Plan General (P.G.O.U 2006) y los sistemas de Protección de ámbito supramunicipal que recaen sobre las edificaciones estudiadas en el Plano nº2 denominado Sistema de Protección del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS 2009).

Una última ficha recoge el Diagnóstico y la Propuesta que se plantea para cada grupo de edificaciones que, en aplicación de los parámetros utilizados, son considerados, bien como Asentamiento Urbanístico, bien como Agrupación de Edificaciones.

DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

AVANCE DE PLANEAMIENTO

30 JUN. 2016

Planos

Se completa este Avance con un conjunto de Planos a escala 1: 10.000. Uno general de localización y, otros, a la misma escala, por ámbitos donde se sitúan los asentamientos y las agrupaciones de edificaciones en el sector norte, noreste, noroeste y suroeste de la ciudad.

Además, se incluyen tres planos a escala 1: 25.000. Uno de Clasificación del Suelo No Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, otro del Sistema de Protección del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla y un último general de localización, donde se delimitan los Asentamientos y las Agrupaciones de Edificaciones.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.





ANEXO: FICHAS TÉCNICAS DE IDENTIFICACIÓN Y ANALISIS DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES

DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

AVANCE DE PLANEAMIENTO

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

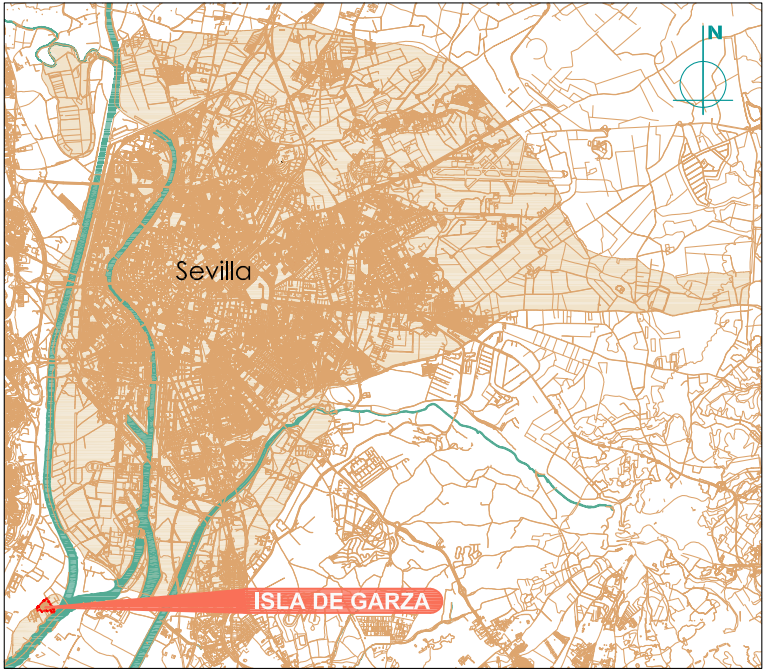


ISLA DE GARZA

ISLA DE GARZA

Situación, Emplazamiento y Accesibilidad

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día



SITUACIÓN



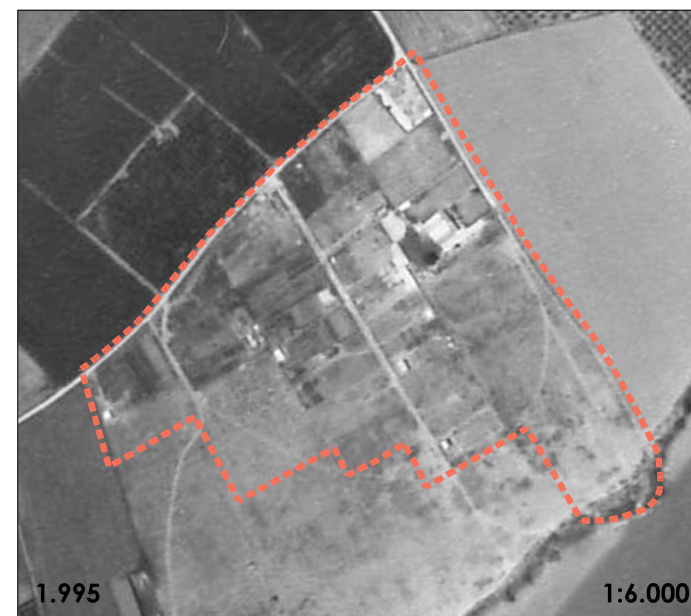
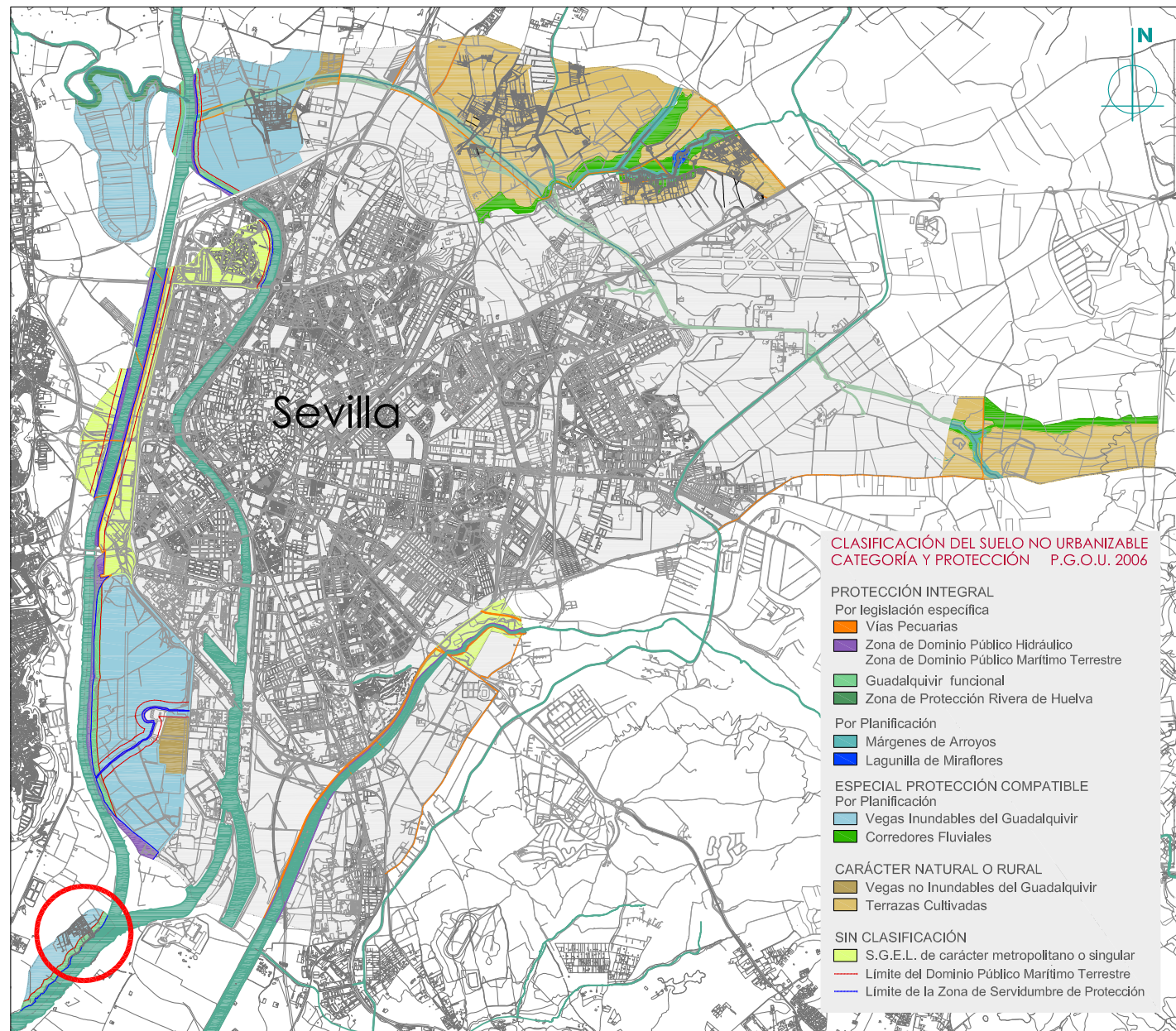
ACCESIBILIDAD



EMPLAZAMIENTO



LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD



1.- DATOS GENERALES

Nombre: **ISLA DE GARZA** Origen: **año 1.995** Tipo: **Parcelación de una finca rural.** Habitantes censados: **0**

Superficie Ámbito: **8,8 Hectáreas.** Nº Parcelas: **43** Parcelas Construidas: **30** Nº Viviendas: **17** Parcelas Sin uso: **9**

Densidad vivienda por hectáreas: **1,93 Viv./Ha.** Grado de Consolidación Núcleo: **79 %**

2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo No Urbanizable de Especial Protección

3.- SUPERFICIE Y EDIFICACIÓN

Superficies Total parcelas: **79.696,09 m2.** Tamaño medio parcelas: **1.853,39 m2**

Superficie Construida Viviendas **1.448,47 m2.** Superficie Construida otros usos: **2.135,53 m2**

Tipos de edificaciones: **Vivienda unifamiliar** Naves: **SI** Almacenes: **SI**

Uso principal: **Residencias secundarias y residencial no agrario.** Uso secundario: **Agrícola/ganadero**

4.- SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

Abastecimiento agua: **No existe red pública** Saneamiento: **NO** Recogida basura: **NO**

Electricidad: **SI** Alumbrado público: **NO** Transporte público cercano: **NO** Equipamientos: **NO**

5.- VIARIOS

Superficie Camino público: **2.891,53 m2.**

Camino privado de acceso a las parcelas: **4.507,71 m2.**

Conectividad y accesibilidad: entre la Vega de Gelves y el Río Guadalquivir. Acceso por un camino rural paralelo al río, llamado camino de Las Huertas.

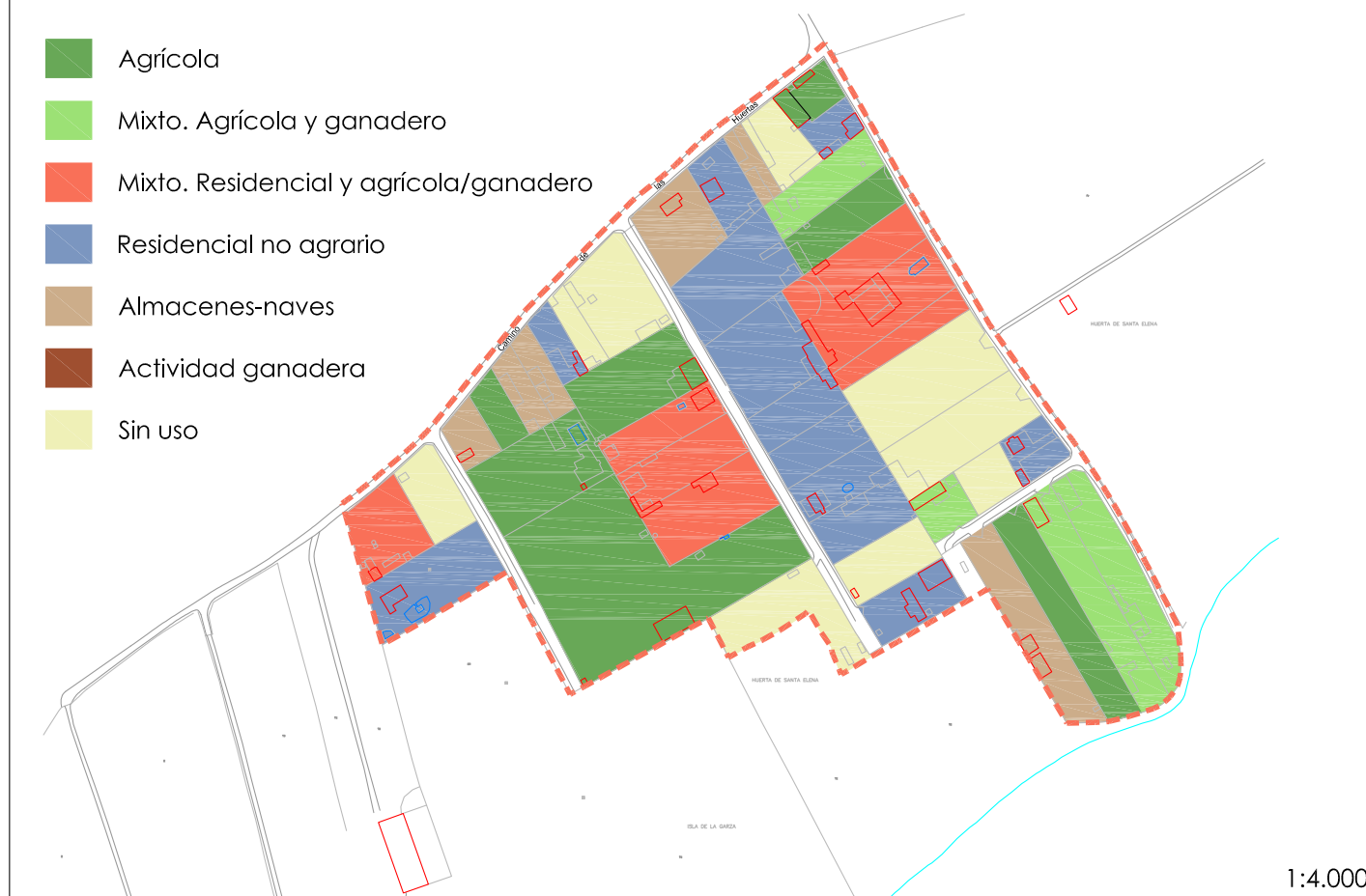


NÚCLEO ISLA DE GARZA			
Nº PARC/ Nº EDIF.	SUP. CONSTRUIDA M ²	SUP. PARCELA M ²	SUP. CONSTRUIDA VIVIENDAS M ²
01/1	32,82	1.648,47	32,82
02/1	108,08	2.435,95	108,08
03/-	-	1.271,72	-
04/1	38,91	707,27	-
05/-	-	692,50	-
06/1	108,45	696,18	-
06/2	43,39	-	-
07/1	63,76	708,49	-
08/1	54,93	661,43	88,62
08/2	88,62	-	-
09/-	-	574,87	-
010/-	-	2.245,49	-
011/1	6,82	2.915,33	-
012/1	218,80	9.123,98	-
012/2	8,26	-	-
013/1	145,51	2.567,24	-
014/1	89,67	1.436,12	89,67
014/2	23,87	-	-
015/1	22,50	1.668,57	-
015/2	57,45	-	-
016/1	82,01	2.378,57	82,01
016/2	11,97	-	-
017/-	-	2.285,14	-
018/1	112,12	1.380,42	112,12
018/2	168,61	-	-
019/1	12,65	1.409,26	-
020/1	93,77	1.390,07	93,77
021/1	57,54	1.206,09	57,54
022/1	35,32	1.187,65	35,32
023/1	58,59	1.178,60	58,59
024/1	110,09	2.473,61	110,09
025/1	80,70	2.681,92	80,70
026/1	76,64	1.794,96	-
027/1	95,52	1.116,63	95,52
028/-	-	549,39	-
029/-	-	1.118,92	-
030/1	195,25	767,00	-
030/2	44,85	-	-
031/1	47,71	617,53	47,71
031/2	27,55	-	-
032/-	-	1.535,51	-
033/1	102,90	1.560,65	-
034/1	225,31	5.505,32	225,31
034/2	34,90	-	-
034/3	140,05	-	-
034/4	211,67	-	-
035/-	-	3.323,56	-
036/-	-	2.613,42	-
037/1	75,76	789,85	75,76
037/2	46,62	-	-
037/3	36,73	-	-
038/-	-	812,57	-
039/1	54,84	822,23	54,84
039/2	36,73	-	-
040/1	66,21	2.452,78	-
040/2	87,13	-	-
041/-	-	2.466,20	-
042/1	116,01	2.396,84	-
043/1	159,57	2.527,78	-
SUP. TOTALES	3.584,00	79.696,08	1.448,47

PARCELAS Y EDIFICACIONES



USOS Y ACTIVIDADES



30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DIAGNÓSTICO

El núcleo denominado Isla de Garza, tiene su origen en la parcelación de una finca rural, conocida como Huerta de Santa Elena. La primera imagen fotográfica en la que se percibe dicha parcelación es del año 1995. Se localiza al sur del término de Sevilla entre la vega del municipio de Gelves y el río Guadalquivir. Su ámbito geográfico es reconocible y posee una mínima estructura urbana. Su accesibilidad es muy baja, a través de un camino rural, camino de Las Huertas, que discurre paralelo al río. El uso principal está formado por residencias secundarias y en menor medida actividades relacionadas con los usos agrícolas.

El Plan General de ordenación Urbanística de Sevilla clasifica estos suelos como no urbanizable, de Especial Protección Compatible por planificación, Vega inundable del Guadalquivir.

PROPUESTA

Este núcleo, aunque posee una mínima estructura y un ámbito determinado, tiene una bajísima densidad de viviendas por hectáreas 1,93 Viv./Ha. y un tamaño medio de las parcelas por debajo de los 2000 m². Su porcentaje de consolidación es del 79 %.

Conforme a lo dispuesto en el decreto 2/2010 de 2 de enero, en el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el Suelo No Urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y según las Normas Directoras para la redacción del Avance de Planeamiento, Orden de 1 de marzo de 2013, el conjunto de edificaciones denominadas Isla de Garza, por localizarse sobre suelo no urbanizable de especial protección, sobre la vega inundable del Guadalquivir, no puede ser considerado como asentamiento urbanístico, apartado 3 del capítulo III del 2/2010, y solo podrían ser reconocidas como **Agrupación de edificaciones en Suelo No Urbanizable**.

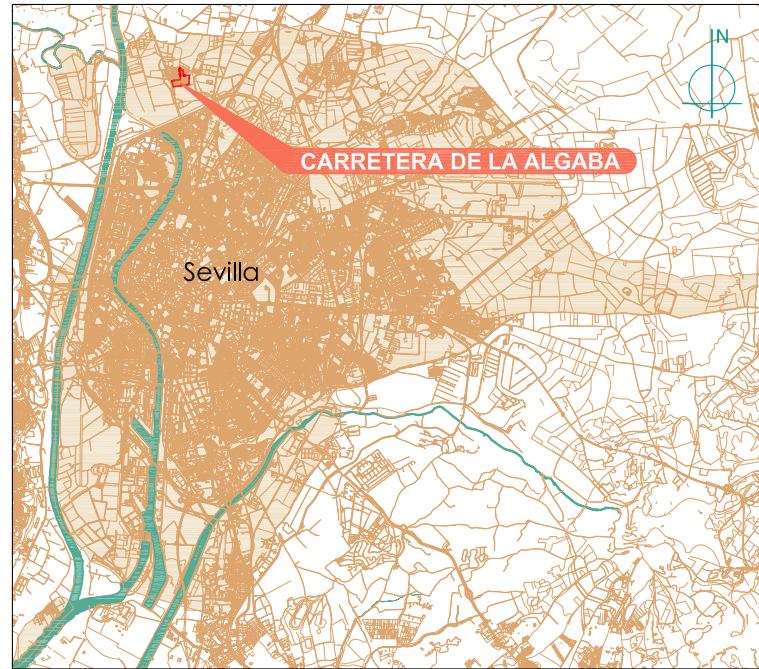


CARRETERA DE LA ALGABA

CARRETERA DE LA ALGABA

Situación, Emplazamiento y Accesibilidad

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día



SITUACIÓN



detalle 4



detalle 3



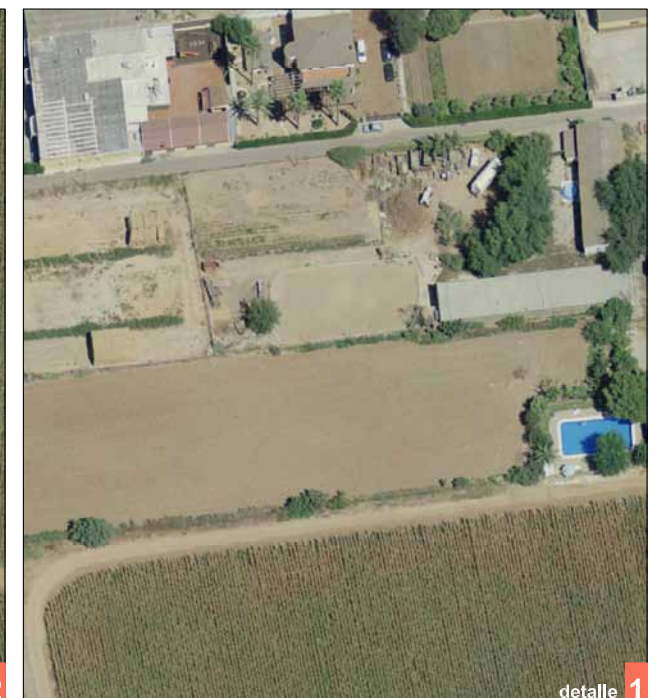
EMPLAZAMIENTO



ACCESIBILIDAD



detalle 2



detalle 1

30 JUN. 2016

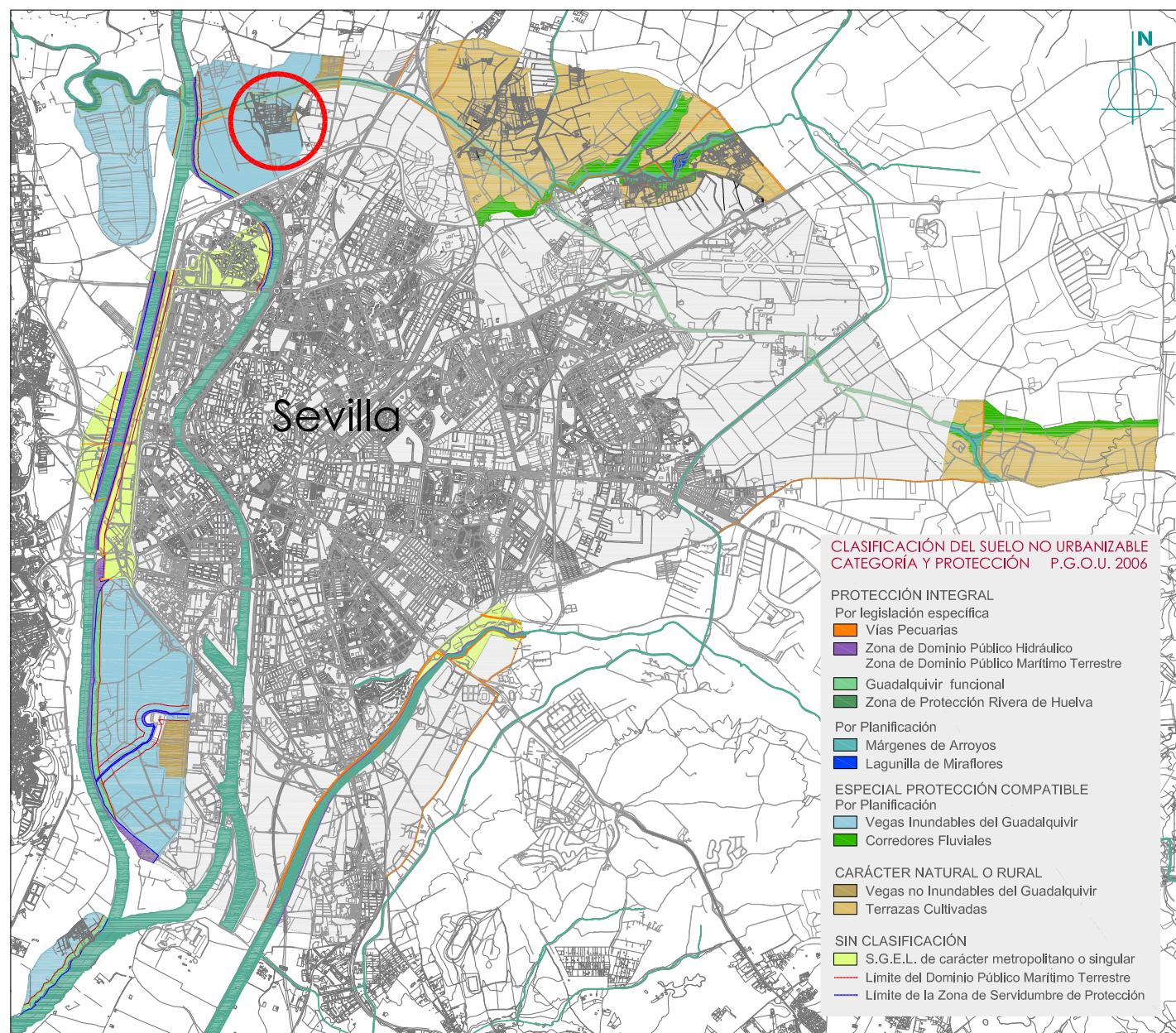
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CARRETERA DE LA ALGABA

Origen y Evolución

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD



1.- DATOS GENERALES

Nombre: **CARRETERA DE LA ALGABA** Origen: **año 1.977** Tipo: **Agrupación edificaciones** Habitantes censados: **64**

Superficie Ámbito: **10,4 Hectáreas**. Nº Parcelas: **37** Parcelas Construidas: **33** Nº Viviendas: **30** Parcelas Sin uso: **2**

Densidad vivienda por hectáreas: **2,88 Viv./Ha.** Grado de Consolidación Núcleo: **94,6 %**

2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo No Urbanizable de Especial Protección

3.- SUPERFICIE Y EDIFICACIÓN

Superficies Total parcelas: **98.927,28 m2**. Tamaño medio parcelas: **2.673,71 m2**

Superficie Construida Viviendas **3.513,63 m2**. Superficie Construida otros usos: **7.973,31 m2**

Tipos de edificaciones: **Viviendas unifamiliares y plurifamiliares** Naves: **SI** Almacenes: **SI**

Uso principal: **Residencial no agrario y mixto residencial y agrícola** Uso secundario: **Agrícola**

4.- SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

Abastecimiento agua: **No existe red pública** Saneamiento: **NO** Recogida basura: **NO**

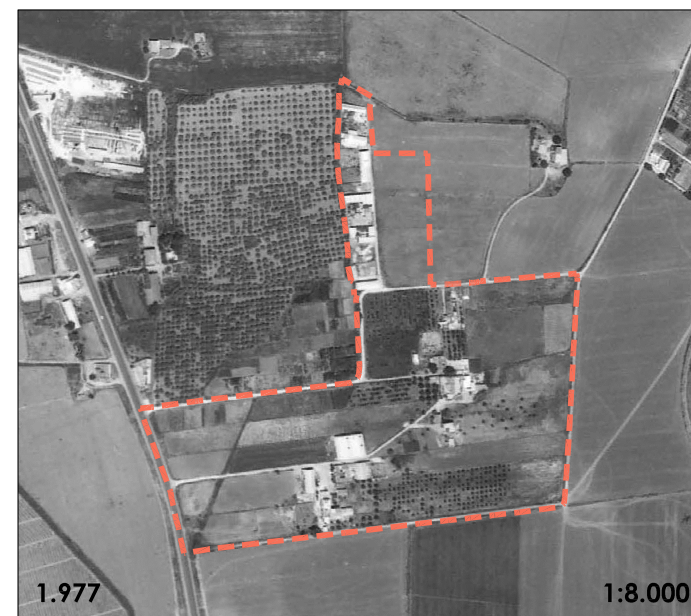
Electricidad: **SI** Alumbrado público: **NO** Transporte público cercano: **SI** Equipamientos: **NO**

5.- VIARIOS

Superficie Camino público: **2.056,32 m2**.

Camino privado de acceso a las parcelas: **3.325,22 m2**.

Conectividad y accesibilidad: Buena conexión con el barrio de San Jerónimo y la Macarena, y con el Municipio de la Algaba a través de un autobús del Consorcio Metropolitano de Transporte.



30 JUN. 2016

Sevilla,
Sevilla, Gerencia de la Carretera de la Algaba



CUADRO-1

NÚCLEO CARRETERA DE LA ALGABA			
Nº PARC/ Nº EDIF.	SUP. CONSTRUIDA M²	SUP. PARCELA M²	SUP. CONSTRUIDA VIVIENDAS M²
01/1	182,38	564,48	
02/1	158,82	503,46	
03/1	317,77	317,77	
04/1	136,07	1.053,42	136,07
04/2	93,66		
04/3	173,32		
05/1	39,26	874,93	39,26
05/2	146,50		
06/1	126,45	572,66	126,45
06/2	241,32		
07/1	88,73	415,74	88,73
07/2	124,83		
07/3	107,07		
08/1	61,96	1.793,15	61,96
08/2	324,39		
08/3	96,63		
08/4	118,60		
08/5	56,80		
08/6	208,79	1.009,61	70,69
09/1	70,69		
09/2	21,38		
09/3	36,20	1.235,09	18,70
010/1	18,70		
011/-	-	1.897,25	
012/-	-	935,76	
013/-	-	1.477,72	
014/1	157,37	969,94	157,37
014/2	17,70		
014/3	53,61		
014/4	95,69		
014/5	24,47		
014/6	7,25	1.029,86	58,10
015/1	58,10		
015/2	7,56	1.743,96	
016/-	-		
017/1	106,01	2.082,18	106,01
017/2	107,22		107,22
017/3	72,13		
017/4	68,22		
017/5	143,33		
017/6	91,68	5.459,71	
018/1	216,56		
018/2	162,77	10.217,61	
019/1	885,78		

CUADRO-2

NÚCLEO CARRETERA DE LA ALGABA			
Nº PARC/ Nº EDIF.	SUP. CONSTRUIDA M²	SUP. PARCELA M²	SUP. CONSTRUIDA VIVIENDAS M²
020/1	156,40	6.984,89	156,40
020/2	137,59		137,59
020/3	55,30		
020/4	11,64		
020/5	82,66		
020/6	38,10		
021/1	192,26	2.157,31	192,26
022/1	148,80	2.964,97	148,80
022/2	149,61		
023/1	199,55	5.045,38	
024/1	107,72	4.894,82	
025/1	140,48	6.047,35	140,48
026/1	281,99	5.813,99	
027/1	107,05	107,05	107,05
028/1	154,20	154,20	154,20
029/1	125,68	560,52	125,68
030/1	117,65	117,65	117,65
031/1	300,31	1.628,87	300,31
031/2	198,63		198,63
031/3	108,97		
031/4	36,58	5.510,84	
032/1	233,38		
032/2	13,50	1.894,11	
033/1	676,04		
033/2	22,50	1.902,45	161,63
034/1	161,63		
035/1	318,67	2.167,61	
035/2	349,40		
035/3	343,25	7.750,69	
036/1	224,44		
037/1	130,47	9.070,29	130,47
037/2	40,85		40,85
037/3	73,79		73,79
037/4	122,77		122,77
037/5	47,63		47,63
037/6	52,27		52,27
037/7	84,08		
037/8	134,61		134,61
037/9	114,49		
SUP. TOTALES	11.486,94	98.927,28	3.513,63

- CAMINO PÚBLICO A LAS PARCELAS
Sup. 2.056,32 m²
- CAMINO PRIVADO DE ACCESO A LAS PARCELAS
Sup. 3.325,22 m²
- VIVIENDAS
- ALMACENES/NAVES
- LÍMITE NÚCLEO Sup. 104.054,53 m²

CARRETERA DE LA ALGABA

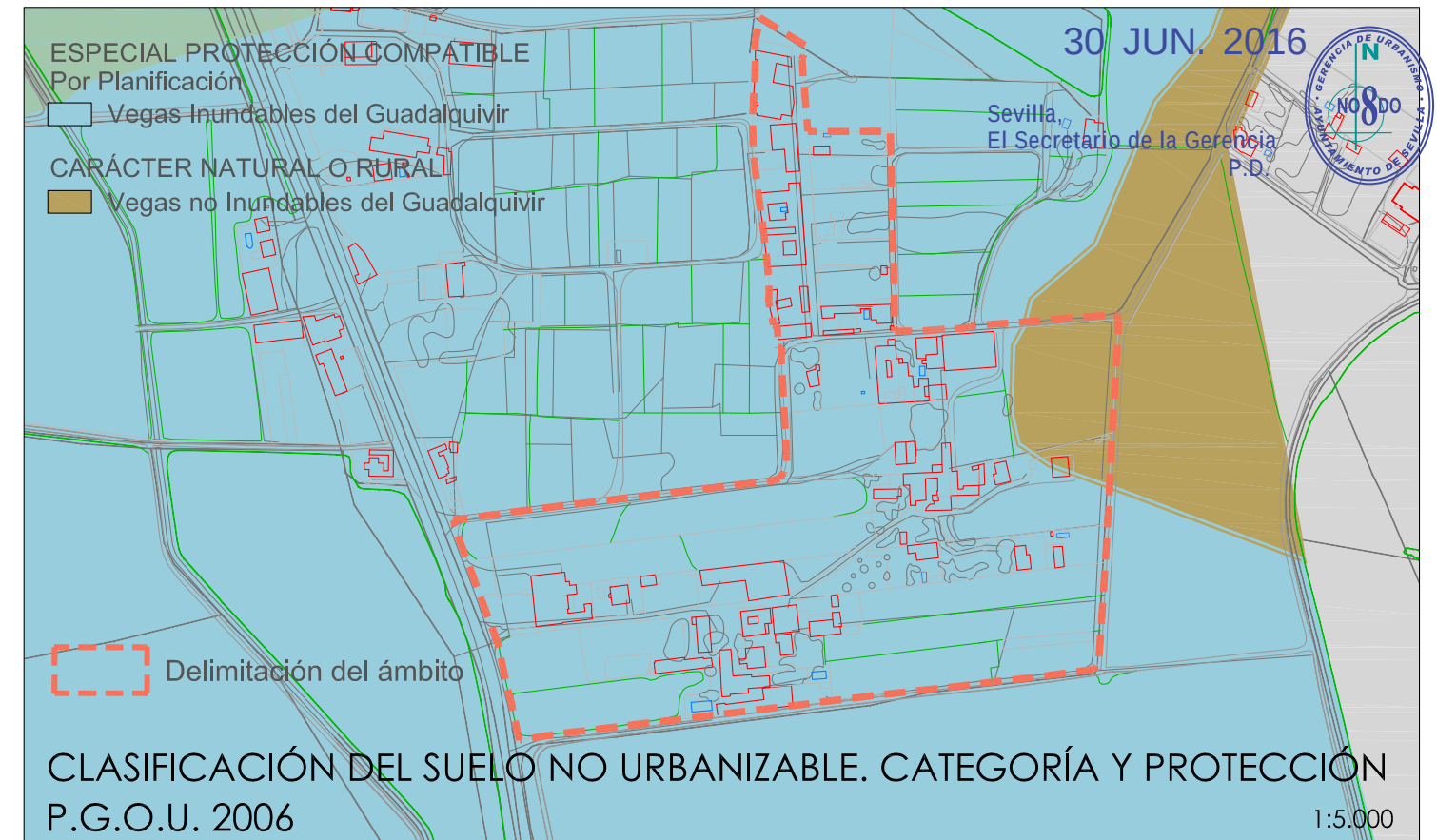
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla, en sesión celebrada el día 30 JUN. 2016

PARCELAS Y EDIFICACIONES

- Camino público a las parcelas
- Camino privado de acceso a las parcelas
- Viviendas
- Almacenes/Naves
- Limite Núcleo



1:5.000

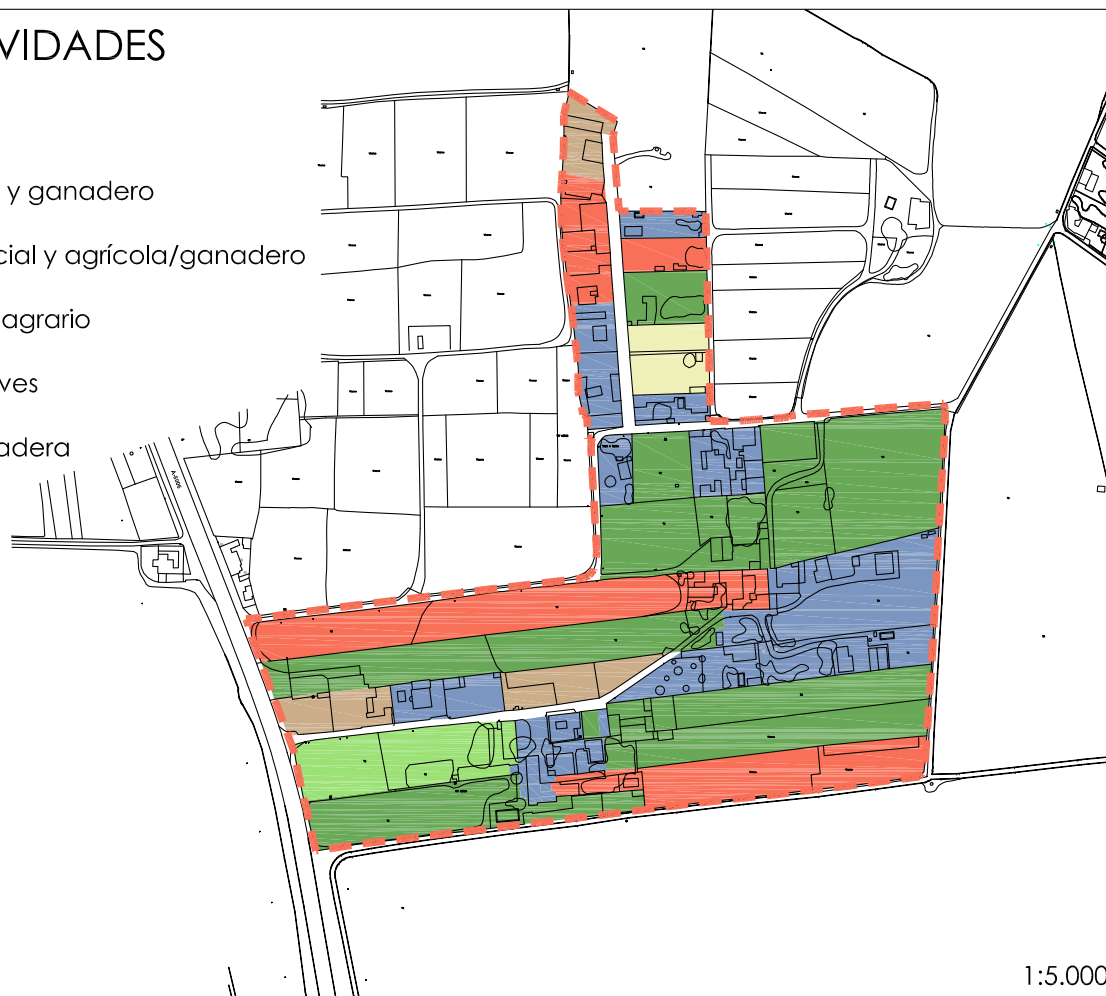


CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. CATEGORÍA Y PROTECCIÓN P.G.O.U. 2006

1:5.000

USOS Y ACTIVIDADES

- Agrícola
- Mixto. Agrícola y ganadero
- Mixto. Residencial y agrícola/ganadero
- Residencial no agrario
- Almacenes-naves
- Actividad ganadera
- Sin uso



1:5.000



SISTEMA DE PROTECCIÓN: PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA 2009

30 JUN. 2016Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.**DIAGNÓSTICO**

El núcleo denominado Carretera de la Algaba, tiene su origen en la agrupación de edificaciones entorno a dos casas rurales que, originariamente, formaban parte de la conocida como Huerta de Nuestra Sra. De los Dolores. La primera referencia fotográfica es del año 1.977. En esta imagen ya se percibe un nuevo crecimiento interior, organizado en parcelas muy pequeñas a modo de callejuela. Se localiza al norte del término municipal de Sevilla, en el distrito Macarena. Su ámbito geográfico es reconocible, entre invernaderos y grandes parcelas rurales. Su accesibilidad es relativamente buena, a través de la carretera de acceso al municipio de la Algaba, desde donde la conexión a otras zonas de la ciudad se garantiza con transporte público frecuente. El uso principal es residencial no agrario y mixto residencial-agrícola. El uso secundario es exclusivo agrícola.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla clasifica estos suelos como No Urbanizable de Especial Protección Compatible por Planificación, vega inundable del Guadalquivir, a excepción de una parcela situada en el extremo noreste que tiene una clasificación de suelo no urbanizable de carácter Natural o Rural.

PROPUESTA

Este núcleo posee un ámbito reconocible y una estructura interna mínima y tiene una densidad de viviendas por hectáreas muy baja de 2,88 Viv./Ha. Aunque el tamaño medio de las parcelas supera los 2.000m², sin embargo más del 60 % de ellas está muy por debajo de esta superficie. Frente a estas parcelas de menor tamaño, encontramos grandes parcelas de hasta 10.000 m². El porcentaje de consolidación es del 94,6 %.

Conforme a lo dispuesto en el decreto 2/2010 de 2 de enero, en el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el Suelo No Urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y según las Normas Directoras para la redacción del Avance de Planeamiento, Orden de 1 de marzo de 2013, el conjunto de edificaciones denominadas carretera de la Algaba, por localizarse mayoritariamente sobre suelo no urbanizable de especial protección, en la vega inundable del Guadalquivir, no puede ser considerado como asentamiento urbanístico, apartado 3 del capítulo III del 2/2010, y solo podrían ser reconocidas como **Agrupación de edificaciones en Suelo No Urbanizable**.