



PGOU Alcolea del Río

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN
MARZO 2018

*Francisco Peña Fernández, Guillermo Martínez Martínez, Rocío Martín Bautista,
Rafaèle Genet Verney, Emma Luengo López, José Luis Santana Mochón*

CRÉDITOS

El presente documento ha sido elaborado por el siguiente equipo redactor:

Equipo Redactor:

Francisco Peña Fernández, Arquitecto.

Guillermo Martínez Martínez, Arquitecto.

Rocío Martín Bautista, Arquitecta.

Rafaèle Genet Verney, Arquitecta.

Emma Luengo López, Arquitecta y Geóloga.

José Luis Santana Mochón, Abogado

Asesoría ambiental:

Alicia Orozco Cebada, Lcda. Ciencias Ambientales.

Jesús Yesares García, Geólogo.

Asesoría en infraestructuras:

Sonia García Moreno, Ingeniera de caminos.

Asesoría financiera y económica:

Luis Vázquez Hernández, Economista.

B

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. El modelo territorial propuesto.....	3
2. Sistemas generales y locales.....	9
3. Suelo urbano.....	31
4. Suelo urbanizable.....	37
5. Suelo no urbanizable.....	41
6. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.....	51
7. Justificación de la idoneidad ambiental	53
8. Justificación de la ordenación de las zonas de riesgos.....	57
9. El patrimonio.....	59
10. Justificación del POTA.....	69
11. Definición y justificación de las áreas de reparto.....	75
12. Justificación sobre la propuesta de VPO.....	81
13. Justificación de los estándares del artículo 17.....	83
14. Tablas resumen.....	85
15. Programación y evolución de los recursos.....	93
16. Vigencia del PGOU y criterios y circunstancias para su revisión.....	95

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

1.1. CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

El modelo propuesto se basa en determinaciones estructurales que proponen revalorizar los aspectos principales de la identidad territorial y urbana de Alcolea del Río. El Plan General pretende encontrar una coherencia entre las características del municipio, los procesos de ocupación y la utilización del suelo actual y previsible a medio plazo. Por otra parte, el Plan General se ajusta a la legislación urbanística que incide significativamente en la ordenación del Municipio. También el Plan General se adecúa a los planes territoriales vigentes y las directrices del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (en adelante POTA) tanto a nivel de su propio crecimiento como a nivel de la estructura del territorio, consolidando a Alcolea del Río como núcleo urbano incorporado a la red de ciudades de carácter rural de Andalucía. En cada apartado se exponen los motivos que justifican la adopción de determinaciones de entre otras alternativas posibles. Se definen a continuación las grandes líneas del modelo territorial propuesto para Alcolea del Río, justificando su coherencia urbanística; en apartados posteriores se detalla cada uno de los aspectos específicos de la propuesta.

1.2. EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

El municipio de Alcolea del Río cuenta con un único asentamiento de población en el cual residen 3.397 habitantes (Padrón 2016), de los cuales 23 habitantes están instalados en cortijadas en suelo no urbanizable. Esta estructura mononuclear es típica de los municipios andaluces de este carácter y corresponde a un esquema clásico de crecimiento paulatino en el cual la población se va agrupando para poder gozar de mejor calidad de vida por la concentración de servicios urbanos, dotaciones y servicios terciarios sin estar desvinculada del suelo agrario productivo organizado alrededor del núcleo, en los terrenos de mayor potencial agrícola.

La propuesta se fundamenta en la evolución histórica del núcleo y sus últimos crecimientos urbanos, así como en datos económicos y sociales de la última década. En efecto el municipio ha crecido históricamente de

manera espaciada y ordenada estructurándose en los ejes viarios y en la distribución del parcelario agrícola, pero en los últimos años Alcolea del Río ha visto, como muchos otros municipios, crecer desmesuradamente su actividad inmobiliaria para crear suelos urbanos que en la actualidad siguen sin ser ocupados en su totalidad.

El crecimiento propuesto se ajusta no sólo a las limitaciones legales sino también a las necesidades reales de la población tanto en dimensión y cualificación. Se propone un crecimiento programado a largo plazo ya que existen aún numerosos suelos residenciales sin edificar. El nuevo crecimiento incluye una diversidad tipológica a nivel residencial que fomente nuevos tipos de vida urbana y una complementariedad de usos mediante la creación de suelos industriales compatibles con usos terciarios para fomentar la actividad urbana del núcleo.

1.3. EL SISTEMA VIARIO

A escala regional el municipio de Alcolea del Río está situado en el eje Córdoba-Sevilla en dirección este-oeste, y entre Cazalla de la Sierra y Carmona en dirección norte-sur. Estos ejes se corresponden con las vías de la red autonómica y provincial A-436 y SE-4104.

A una escala territorial las relaciones comarcales, con Lora del Río, Villanueva del Río y Minas, Tocina y Cantillana, entre otros, se realizan por la carretera autonómica A-436, y en sentido norte-sur con el núcleo de Carmona mediante la carretera SE-4104.

Alcolea del Río se encuentra a 50 km de Sevilla -trayecto que se efectúa en 41 minutos-, a 90 km de Córdoba -trayecto de se efectúa en 1 hora y 20 minutos-. A nivel comarcal está a 18 km (20 min) de Carmona y a 15 km (17 min) de Lora del Río, siendo Carmona la ciudad a la cual la población de Alcolea del Río acude con más frecuencia por sus servicios y sus dotaciones. Igualmente en dirección a Carmona se conecta el municipio con la autovía A-4, que permite dirigirse a las grandes capitales provinciales.

La posición geográfica de Alcolea del Río en el cruce de la A-436 y de la SE-4104 es sin duda una ventaja y una oportunidad a nivel de articulación territorial. Esta localización permite relaciones más estables con los municipios colindantes y sobre todo con Carmona.

1. El modelo territorial propuesto

Está prevista una variante de la A-436 en la cercanía de Alcolea del Río para desviar el tráfico y limitar así la circulación en el margen norte del núcleo. El Plan prevé completar esta estructura viaria mediante un vial que circunde Alcolea del Río al sur para limitar el tránsito externo al núcleo que en la actualidad atraviesa el casco urbano.

Hoy en día Alcolea del Río cuenta con tres accesos de características muy distintas, es necesario analizarlos y ordenarlos de manera específica según sus particularidades. Desde una consideración visual la entrada sur del núcleo desde la SE-4104, proveniente de Carmona, es un acceso de poca perspectiva por su topografía plana. La presencia de la antigua depuradora en el margen izquierdo del acceso a Alcolea del Río supone además una limitación para ordenar y hacer más accesible y reconocible la margen del Río Guadalquivir. Por otra parte el parque a la derecha de este acceso ofrece una imagen cuidada del núcleo. El Plan propone la clasificación de la antigua depuradora como Sistema General de Equipamiento vinculado al espacio libre del borde del río Guadalquivir para mejorar el acceso sur al núcleo.

El acceso norte por la carretera A-436 ofrece una vista segregada, pasamos de la subestación eléctrica a un suelo residencial de reciente creación, y luego a un suelo industrial vetusto hasta llegar a la rotonda principal que sirve al núcleo. En el sentido contrario, desde el este, nos encontramos por un lado el polideportivo y la nueva zona industrial bordeada de un parque lineal, y del otro lado terrenos agrícolas hasta encontrarnos directamente con el suelo urbano residencial. El plan propone al norte, la consolidación de la zona residencial y la transformación de la zona industrial vetusta en una zona residencial y terciaria para revitalizar el margen de la carretera. En el acceso este el Plan propone una nueva ordenación basada en la creación de suelos industriales, que amplían el suelo actual que ha llegado a los límites de su ocupación. En el otro margen se proponen crecimientos residenciales con una franja de uso pormenorizado terciario en el borde de la carretera como zona de transición entre los diferentes usos. El conjunto permite la mejora sustancial de las fachadas de la carretera en todo su recorrido por el núcleo. Supone también la creación de un nuevo foco de atracción lineal mediante la creación de zonas de uso pormenorizado terciario. Es necesaria la mejora de la urbanización del margen de la carretera A-436 para permitir una mejor continuidad entre las distintas zonas.

1.4. ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO

La organización del territorio de Alcolea del Río se estructura adecuándolo a las características naturales del municipio, reconociendo tres clases de espacios ambientales: el espacio agrícola, el espacio de lomas y el espacio de cauce del Río Guadalquivir. Cada uno de ellos posee características orográficas, de cobertura de suelo y parcelarias diferenciadas que es fundamental conservar y estructurar para la protección ambiental del municipio y su desarrollo económico agrario.

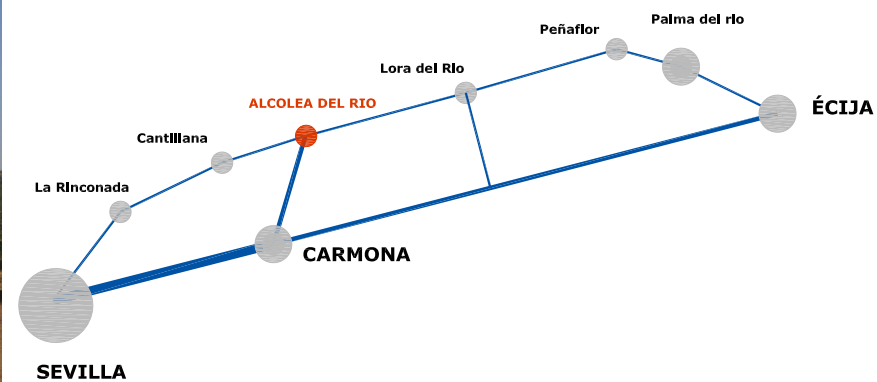
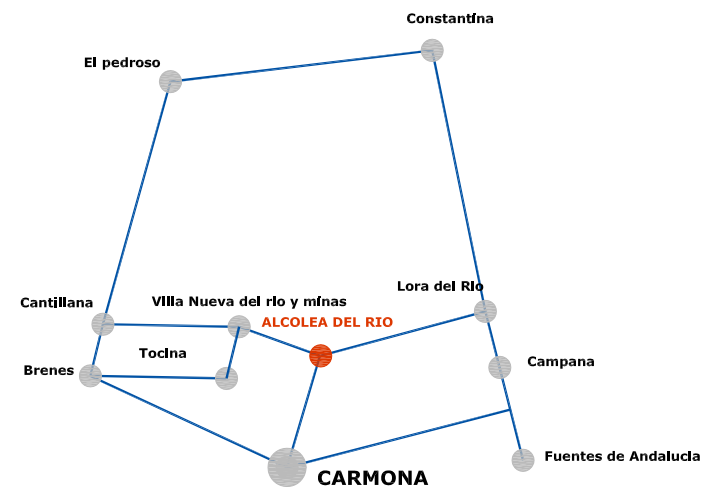
A nivel normativo es importante destacar las afecciones existentes y los ámbitos de protección de los suelos no urbanizables mediante vinculaciones a legislaciones sectoriales como los montes públicos, y los Bienes de Interés Cultural. Igualmente las vías pecuarias, afecciones hidráulicas de dominio público e inundabilidad, así como las afecciones de carreteras y de vías ferroviarias son consideradas como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica. Además existen tres tipos de espacios protegidos, que corresponden a los espacios de identidad natural, agrícola y paisajística que el plan considera esencial proteger.

1.5. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.) Alcolea del Río, junto con otros núcleos de su entorno -desde Gerena hasta Posadas-, conforma una Red de Ciudades Medias interior. Las estrategias de actuación sobre estas Redes deben, por una parte, garantizar un adecuado acceso de la población a los servicios básicos mediante formas de organización adaptadas a la baja densidad y débil demanda, y por otra asegurar su mejor integración en el Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía.

Los objetivos que establece el P.O.T.A. para las Redes de Ciudades Medias son:

- Impulsar el potencial de las ciudades medias andaluzas para generar redes urbanas, capaces de alcanzar umbrales y economías de escala que mejoren la competitividad del conjunto.
- Preservar modelos urbanos relacionados con la importante herencia cultural y contenedores de formas urbanas y de convivencia propias.



Esquemas de la articulación territorial de Alcolea del Río

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALCOLEA DEL RÍO



1. El modelo territorial propuesto

- Apoyarse en las ciudades medias para completar el esquema de articulación regional, valorando el papel que desempeñan como elementos de engarce entre los grandes Centros Regionales y el mundo rural andaluz.

Las determinaciones relativas a las Redes de Ciudades Medias se dirigen a:

- El impulso a los procesos de integración y trabajo en red de las ciudades medias, capaces de establecer y gestionar procesos de desarrollo territorial.

- El apoyo y la consolidación de sistemas productivos locales compartidos, mediante estrategias coordinadas para la dotación de suelo para actividades productivas y la incorporación de la innovación tecnológica a los procesos económicos.

- Integrar a las ciudades medias en los principales ejes de articulación regional (red viaria de alta capacidad, red ferroviaria, infraestructuras y servicios de telecomunicaciones, dotaciones intermodales)

- Establecer unos adecuados niveles de dotación en equipamientos y servicios, incluyendo aquellos de carácter más especializado de manera que contribuyan a potenciar la madurez y la diversificación económica y funcional de las ciudades medias.

Para la consecución de dichos objetivos, a nivel municipal, el Plan instrumental las siguientes Líneas Estratégicas:

1- Mejora del modelo territorial incorporando en su articulación viaria un nuevo vial que permite una mejor articulación a nivel territorial, uniendo la carretera A-436 y SE-4104.

2- Acabado y Mejora del borde urbano, creando nuevas fachadas mediante la ordenación de los crecimientos urbanos periféricos y emplazamiento de sistemas generales que generen una mejor conexión con la red de caminos rurales y incentiven las relaciones supramunicipales, proyectando una nueva imagen de Alcolea del Río.

3- Implantación de nuevos usos pormenorizados como el uso terciario en suelo urbano y turístico en suelo no urbanizable. El fomento de la variedad tipológica residencial creando un municipio más equilibrado y acorde con las necesidades plurales de la sociedad actual, que sirva de

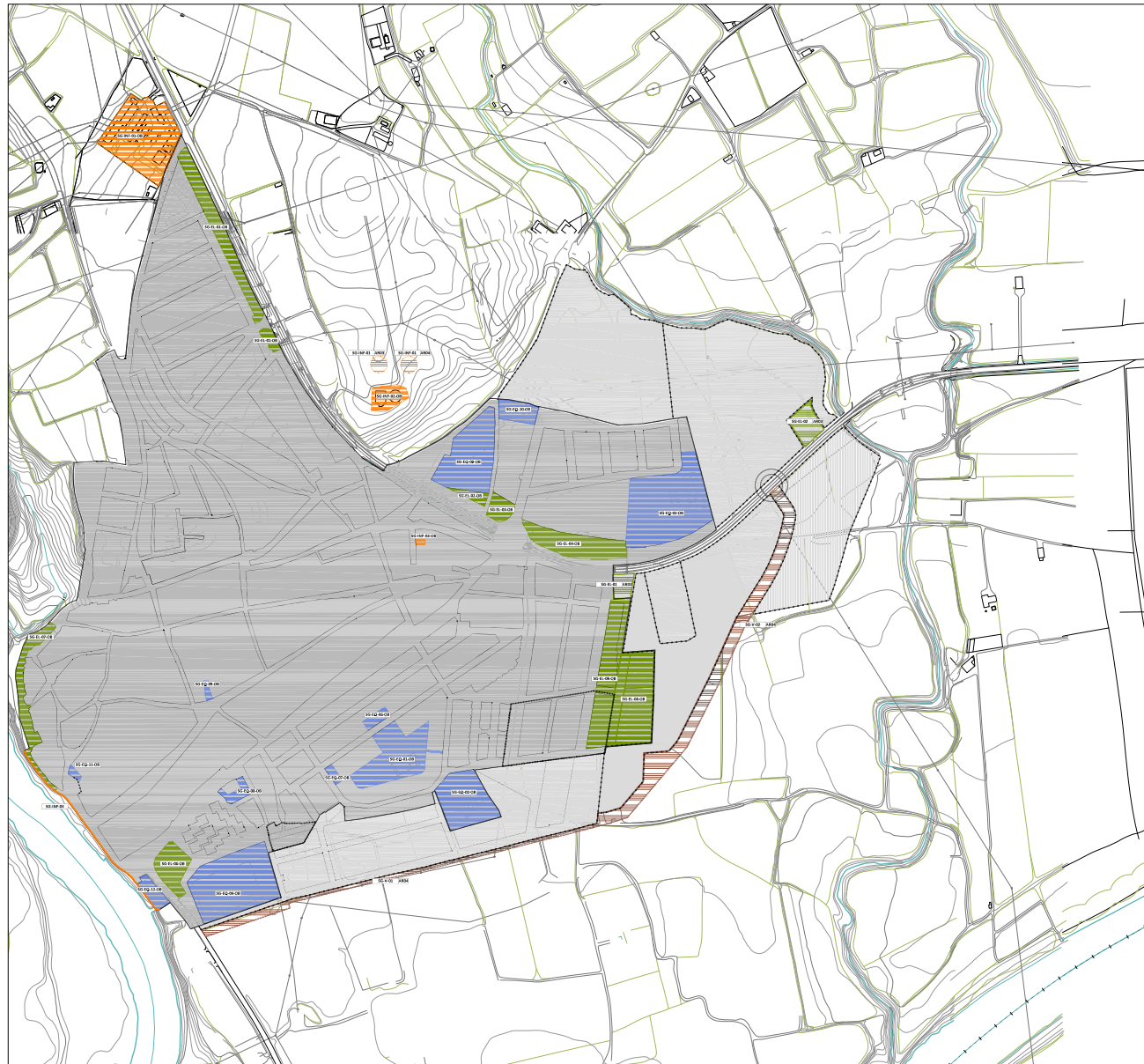
foco de atracción para los municipios colindantes.

4- Ampliación de oferta de suelo industrial en la proximidad del núcleo y en las arterias viarias principales favoreciendo su desarrollo como foco de actividad económica.

5- La categorización del suelo no urbanizable mediante la creación de una normativa específica para cada tipo de suelo que mejore los sistemas productivos locales y los procesos de control y desarrollo rural.

6- El mantenimiento y promoción de los valores singulares y característicos de Alcolea del Río, actuando a nivel territorial potenciando su calidad paisajística y protegiendo el patrimonio cultural, la red de caminos históricos, y a nivel urbano las morfologías y tipologías tradicionales.





SISTEMAS GENERALES

DELIMITACIÓN DE SUELO

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SUELO NO URBANIZABLE

SISTEMAS GENERALES

- ESPACIOS LIBRES OBTENIDOS
- EQUIPAMIENTOS OBTENIDOS
- INFRAESTRUCTURAS OBTENIDAS
- VIARIO OBTENIDOS
- ESPACIOS LIBRES NO OBTENIDOS
- EQUIPAMIENTOS NO OBTENIDOS
- INFRAESTRUCTURAS NO OBTENIDAS
- VIARIO NO OBTENIDOS

IDENTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS

- SUELO: ÁREA DE REPARTO A LA QUE SE ASOCIA
- NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
- EL ESPACIO LIBRE
- EQUIPAMIENTOS
- INFRAESTRUCTURAS
- VIARIO

SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

- SUELO: ÁREA DE REPARTO A LA QUE SE ASOCIA
- NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
- EL ESPACIO LIBRE
- EQUIPAMIENTOS
- INFRAESTRUCTURAS
- VIARIO

SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS

- 35-10-01-01: CIP ARQUEOLÓGICO DE CERVANTES
- 35-10-01-02: RES LAS ACEBAS
- 35-10-01-03: POLIDEPORTIVO Y PISCINA MUNICIPAL
- 35-10-01-04: CAMPO DE FÚTBOL A.P. HIDALGO
- 35-10-01-05: AYUNTAMIENTO
- 35-10-01-06: POLICÍA LOCAL
- 35-10-01-07: CONSULTORIO MÉDICO
- 35-10-01-08: MERCADO, GUARDERÍA Y CASITA MUNICIPAL
- 35-10-01-09: CEMENTERIO
- 35-10-01-10: PUNTO LIMPIO
- 35-10-01-11: BIBLIOTECA
- 35-10-01-12: CASA DE LA CULTURA

SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

- 35-10-01-01: PP-2 y UA-6 (DE LAS NNSS)
- 35-10-01-02: CEMENTERIO
- 35-10-01-03: PP-1 (DE LAS NNSS)
- 35-10-01-04: PP-1 (DE LAS NNSS)
- 35-10-01-05: FERIA
- 35-10-01-06: PARQUE ENTRADA SUR
- 35-10-01-07: FACHADA OESTE (RIBERA DEL RÍO)
- 35-10-01-08: AMPLIACIÓN FERIALE ESTE
- 35-10-01-09: AMPLIACIÓN FERIALE NORTE
- 35-10-01-10: ZONA INDUSTRIAL

SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS

- 35-10-01-01: CENTRAL ELÉCTRICA
- 35-10-01-02: DEPÓSITOS DE AGUAS
- 35-10-01-03: TELEFÓNICA

SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

- 35-10-01-01: CONEXIÓN S-4104
- 35-10-01-02: VIARIO EXTERIOR

SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS

- 35-10-01-01: NUEVO DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, ÁREA RESIDENCIAL
- 35-10-01-02: NUEVO DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, ÁREA INDUSTRIAL
- 35-10-01-03: MURO DE DEFENSA DEL SUELO URBANO FRENTE A LA INUNDABILIDAD

E: 1/10.000

2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

2.1. CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

Alcolea del Río es un municipio con las características propias de un asentamiento rural. Sus dotaciones son mínimas y responden a la demanda inmediata de sus habitantes. Sus comunicaciones viarias le permiten acceder con relativa facilidad a los municipios colindantes de mayor entidad.

En este tipo de asentamiento rural de tamaño pequeño es difícil diferenciar los sistemas generales de los sistemas locales, ya que la mayoría de los sistemas locales son utilizados por la casi totalidad de la población con igual fluidez que un sistema general. Sin embargo, a nivel urbanístico, la obtención de suelos para dotaciones es de naturaleza distinta para ambos casos.

El Plan General propone la obtención de los sistemas generales necesarios para la articulación global del municipio y del núcleo mediante mecanismos urbanísticos estructurados y reglados. Estos mecanismos permiten no solo la consecución del suelo sino en muchos casos también la urbanización de los mismos. En efecto, los propietarios de suelos urbanizables, además de las cargas de urbanización internas del sector, aportan conforme a lo regulado en el artículo 113 de la LOUA, costes de enlace y urbanización de sistemas generales con carácter de “canon” de urbanización que forma parte de los recursos en el estudio de viabilidad económica de las áreas de reparto.

2.2. SISTEMAS DE COMUNICACIÓN

A nivel territorial el sistema de comunicación municipal se compone de una densa red de vías de diferentes categorías, a la cual se puede asociar una amplia red de vías pecuarias clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, y también una no menos importante red de caminos rurales dentro del término municipal. Esta última está incluida en el catálogo de patrimonio cultural del Plan General para su protección y su puesta en valor.

En el municipio la única carretera perteneciente a la red autonómica es la carretera A-436, de Villaverde del Río a Lora del Río:

Origen: Int. A-460 (Villaverde del Río). Final: Int. A-431/A-455/A-457R (Lora del Río).

Descripción: Arteria principal de la red viaria de Alcolea del Río, atraviesa de oeste a este el término, discurriendo por el norte del núcleo urbano.

El segundo eje viario de relevancia del municipio de Alcolea del Río es la carretera SE-4104, de Alcolea del Río a la Estación de Guadajoz, que está incluida en la red provincial de carreteras:

Origen: Int. A-431. Final: Estación de Guadajoz

Descripción: Partiendo del núcleo urbano se dirige hacia el sur, cruza el río Guadalquivir, la vía del ferrocarril y llega hasta la estación de Guadajoz.

A nivel de movilidad territorial el nuevo trazado de la carretera A-436 recogido, que proyecta la Consejería de Obras Públicas y Transportes, es sin duda la mayor transformación de la articulación del municipio a nivel territorial. Al igual que las demás carreteras del municipio, una vez ejecutada, será considerada como sistema general de comunicación. En la actualidad, como se trata de un proyecto todavía sin ejecutar, el Plan General indica su trazado de manera orientativa, sin incorporarlo al listado de sistemas generales.

La red de vías pecuarias del municipio es de gran interés, pues articula toda la zona central y norte del término municipal.

En total existen 8 vías pecuarias clasificadas, no estando ninguna de ellas deslindada hasta la fecha.

- Cordel de Maribenito:

Ancho legal: 40 varas (33,4 m)

Longitud dentro del término municipal: 2,5 km

- Cañada Real de Córdoba a Sevilla:

Ancho legal: 90 varas (75,15 m)

Longitud dentro del término municipal: 7 km

2. Sistemas generales y sistemas locales

- Cañada de la Rejolla o Santa Bárbara:

Ancho legal: 90 varas (75,15 m)

Longitud dentro del término municipal: 3,5 km

- Cañada de la Algarroba:

Ancho legal: 90 varas (75,15 m) y 40 varas (33,4 m)

Longitud dentro del término municipal: 3 km.

- Cañada llamada Regajo de la Mujer:

Ancho legal: 90 varas (75,15 m)

Longitud dentro del término municipal: 9 km

- Cañada de los Saladillos:

Ancho legal: 90 varas (75,15 m)

Longitud dentro del término municipal: 4 km

- Vereda de Mamblano:

Ancho legal: 30 varas (25,05 m)

Longitud dentro del término municipal: 500 m

- Colada llamada de la Servidumbre de las Peñas:

Ancho legal: 30 varas (por su necesidad presente quedará reducida a 5 m)

Longitud dentro del término municipal: 1km

En suelo urbano el plan establece una jerarquización del viario en coherencia con el funcionamiento de la movilidad urbana y estructura de la ciudad en sus distintos niveles.

Se consideran como sistema general de comunicaciones el existente obtenido de los desarrollos urbanísticos y los ejes estructurales principales del núcleo.

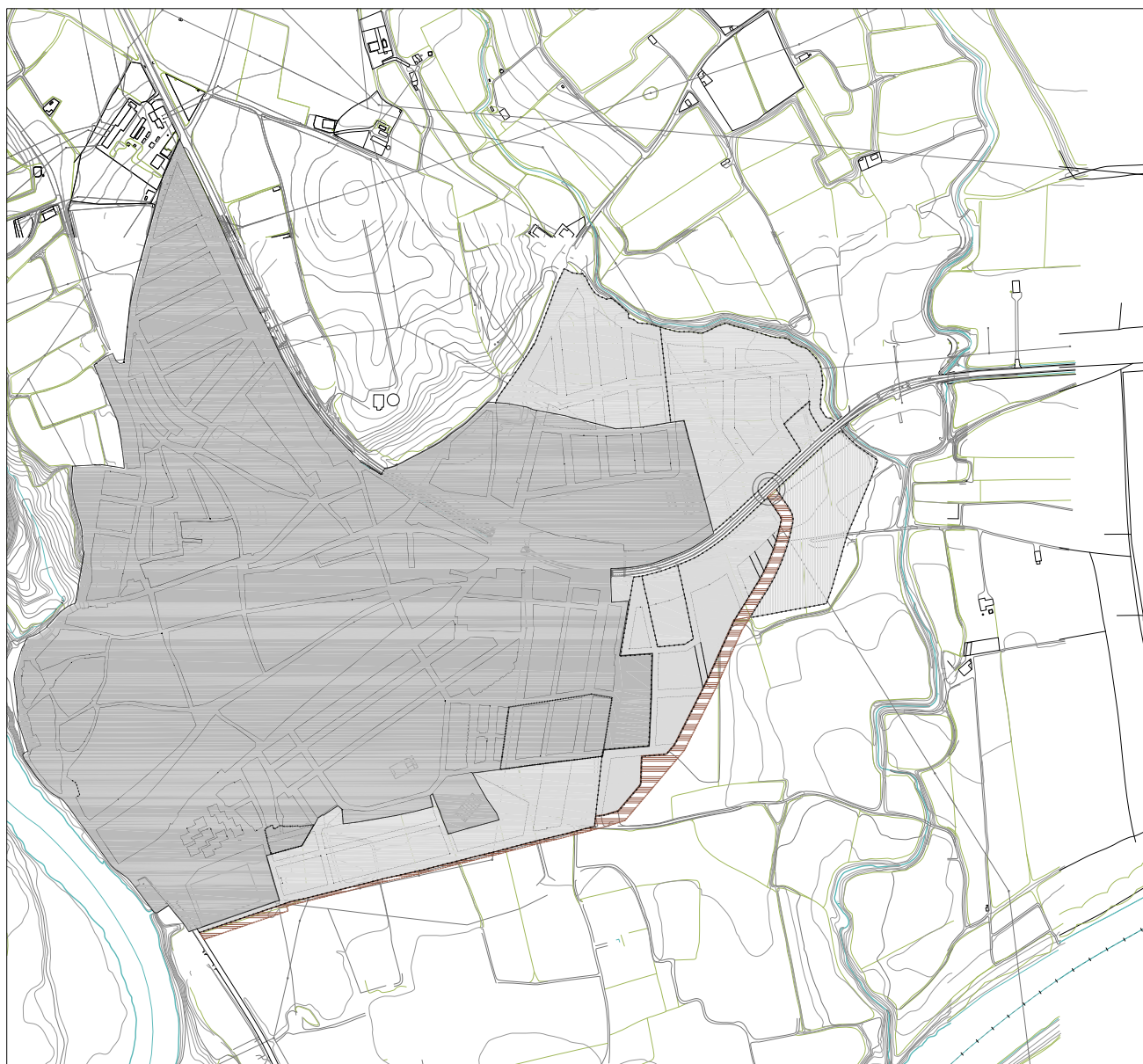
El Plan considera como red básica del núcleo urbano los viales que confluyen en el lugar principal del núcleo, la plaza donde se encuentra el Ayuntamiento. Junto con la plaza de la Ermita configuran los dos elementos centralizadores del casco antiguo. Es necesario considerar todo el ámbito

con una misma estética urbana propia de los núcleos tradicionales. Sin embargo a nivel de movilidad sería útil diferenciar dos zonas: la primera de vocación peatonal en la cercanía de la iglesia y de la plaza 3 de Abril, y el resto en la que estaría permitido una mayor circulación de vehículos.

La mayoría de las zonas consolidadas del núcleo se estructuran con una trama viaria muy clara. En efecto los perfiles de los viales suelen ser casi idénticos en todo el núcleo, con un mínimo de urbanización y de espacio peatonal. El viario es en general muy homogéneo y es poco frecuente encontrar calles sin salida. El plan propone ordenanzas de urbanización que detallan los criterios a seguir para la reurbanización de estos viales y unas pautas a seguir en los nuevos crecimientos.

El plan General propone para los nuevos crecimientos residenciales una estructura viaria parecida a la del núcleo existente, apoyándose en sus ejes principales y respetando la escala del mismo. En estos suelos se pretende la creación de un vial de mayor amplitud, con una fachada edificada más alta que serviría de variante a la travesía principal del núcleo. Por otro lado en las zonas industriales se prevé la creación de un viario a escala de las necesidades económicas y de movilidad propias de dichos suelos.

Para mejorar la jerarquización del viario local el Plan General establece una serie de perfiles viarios que definen y estructuran la red urbana. Estos perfiles podrán ser utilizados en los crecimientos urbanos para la organización viaria de los mismos y para la remodelación paulatina del viario existente del núcleo.



SISTEMAS GENERALES Y LOCALES VIARIO

DELIMITACIÓN DE SUELO

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SUELO NO URBANIZABLE

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES VIARIO

- SISTEMAS GENERALES VIARIO NO OBTENIDOS

E: 1/10.000

Sistemas Generales de Comunicaciones

2. Sistemas generales y sistemas locales

2.3. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

Durante bastantes años Alcolea del Río sólo contaba con un espacio libre relevante: el parque situado a la entrada sur del núcleo. Sin embargo en el casco urbano encontramos numerosas plazas de muy pequeña entidad que gozan de buenas calidades ambientales y que participan de la riqueza urbana del núcleo. Hablamos aquí de la plaza Tres de Abril, de la plaza de la Constitución y de la plaza de España. Estas plazas están protegidas por las NN.SS. por su interés ambiental, referido a la tipología. Posteriormente el desarrollo de los sectores clasificados por las Normas Subsidiarias, mediante las cesiones de espacios públicos, conformaron plazas y parques a escala local. Al sur encontramos espacios libres lineales de poco uso, ya que se encuentran debajo de la línea de media tensión que atraviesa el núcleo. En esta zona del núcleo, excepto la plaza triangular de la calle Olivo, no existen espacios libres a escala de barrio. Del otro lado de la carretera la creación de la zona industrial permitió la revalorización de todo el borde de la carretera A-436, desde el cementerio hasta el polideportivo. Es sin duda la actuación de espacios libres más importante para el municipio. Sin embargo, aunque este espacio palia las deficiencias a nivel local, no supone una mejora para el resto del núcleo urbano a nivel global.

La Adaptación Parcial clasifica como sistemas generales la casi totalidad de los sistemas locales del núcleo para conseguir llegar al estándar estipulado por la ley de entre 5 y 10m² de sistemas generales de espacios libres por habitante. Pero esta clasificación es errónea ya que, por sus características formales y su vocación, estos espacios no pueden ser considerados como sistemas generales de espacios libres. Podemos decir que en la actualidad el núcleo tiene una gran deficiencia tanto en sistemas generales de espacios libres como en sistemas locales.

El frente del río Guadalquivir es sin duda un espacio con gran potencial para convertirse en un verdadero espacio libre de calidad. Su calidad ambiental en la cercanía del río es evidente. El Plan clasifica este espacio como sistema general de espacios libres para revitalizar este ámbito como un conjunto unitario desde la entrada del núcleo al sur, con la clasificación de la antigua depuradora como sistema general de equipamiento, hasta la calle Manuel Navarro al Norte. Esta clasificación debe ser complementada con una urbanización unitaria que ponga en valor la relación con el río Guadalquivir.

La urbanización de los suelos urbanizables en tramitación y los clasificados por el nuevo Plan permitirán la creación de nuevos espacios libres a escala local para completar los existentes. El Plan clasifica además dos suelos como sistemas generales de espacios libres para completar la red existente. Estos son adscritos a los sectores de suelo urbanizable lindantes.

La creación de estos nuevos sistemas generales permite cumplir con los requisitos del artículo 10 de la LOUA, que estipula la necesidad de conseguir un estándar de entre 5 a 10 m² espacios libres por habitante.

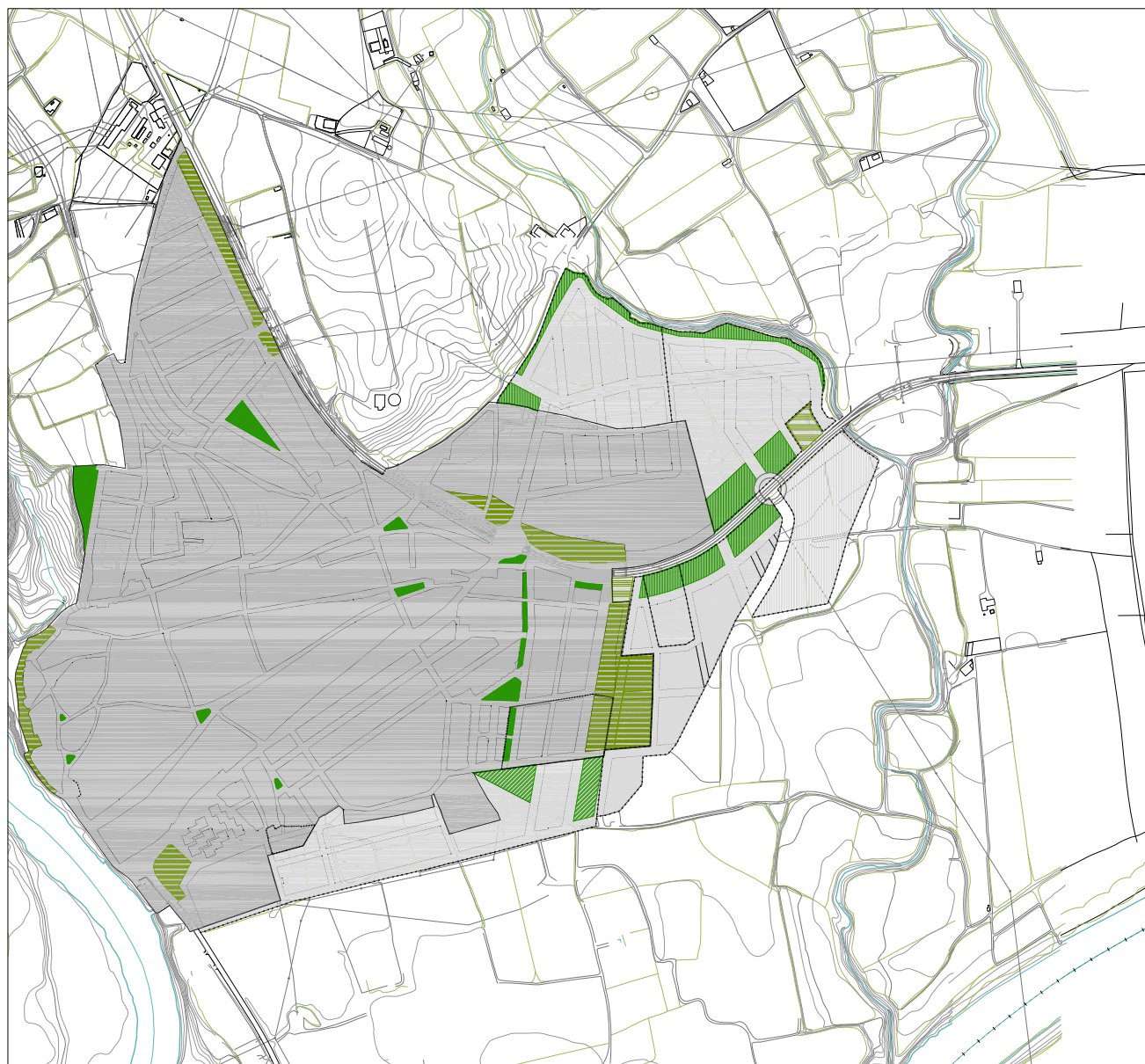
A nivel local el Plan General propone, en su normativa, criterios de ordenación para que los espacios libres de nueva creación sean adaptados al tejido urbano en el cual se ubica.

Tabla 1: Cumplimiento del artículo 10 de la LOUA

Población	
Población existente	3.473 hab
Población prevista	1.179 hab
Población Total	4.652 hab

Relación de SS.GG. de Espacios Libres por habitante	
Ratio art. 10 LOUA	5 a 10 m ² s/hab
Ratio NNSS vigentes (Ad.P.) real	4,53 m ² s/hab

Previsión PGOU	
Superficie SSGG Espacios Libres Prevista	27.036 m ² s
Ratio PGOU	5,81 m ² s/hab



- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE ESPACIOS LIBRES**
- DELIMITACIÓN DE SUELO**
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
 - DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE
- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
- SUELO URBANO
 - SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO
 - SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
 - SUELO NO URBANIZABLE
- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE ESPACIOS LIBRES**
- SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES OBTENIDOS
 - SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES NO OBTENIDOS
 - SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO
 - SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

E: 1/10.000

Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres

2. Sistemas generales y sistemas locales

2.4. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS

El municipio cuenta con una oferta de equipamientos adecuada a su tamaño. Es importante determinar el carácter público o privado, el régimen de tenencia del suelo, y el servicio que prestan.

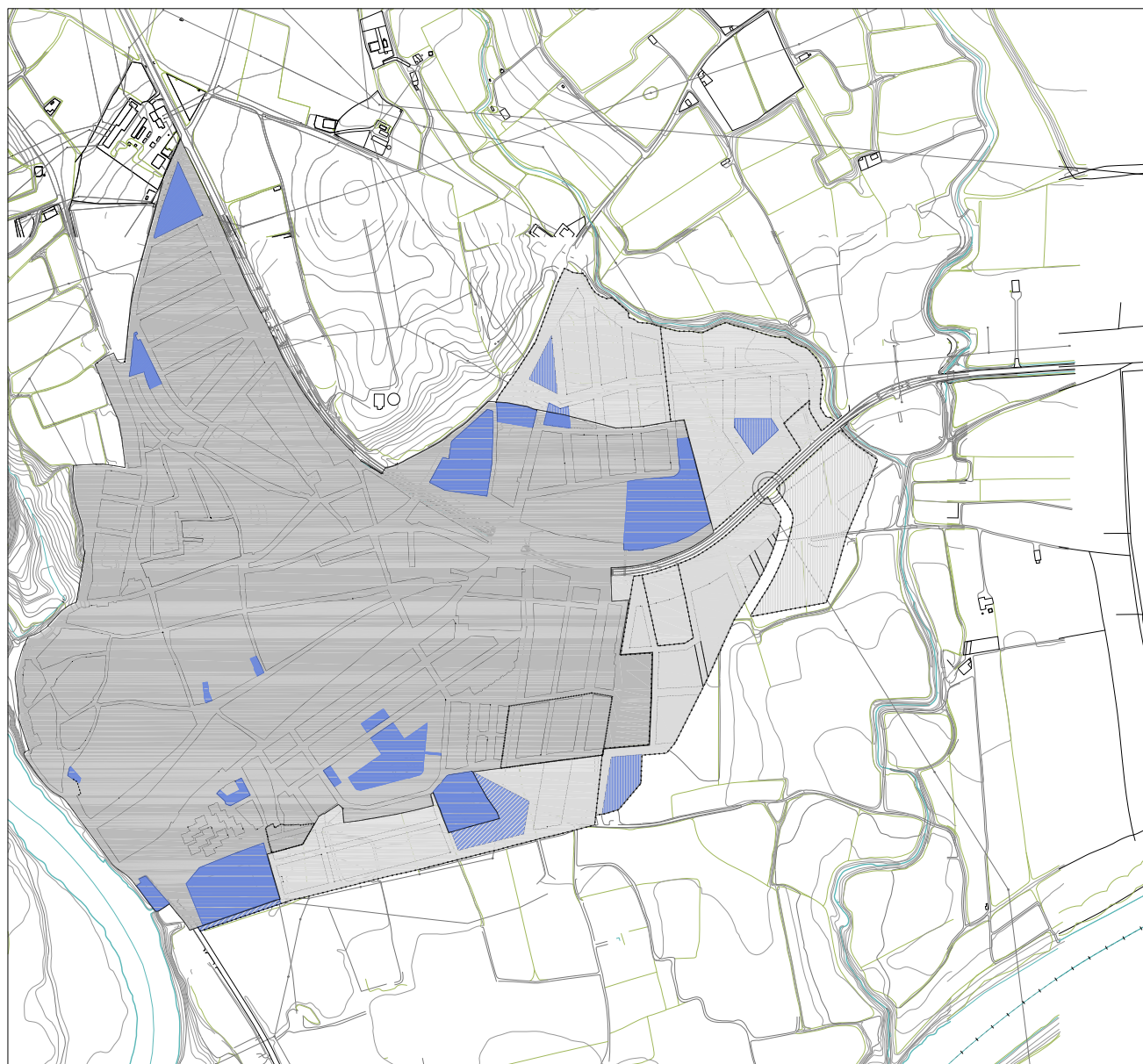
Los equipamientos docentes del municipio cubren las necesidades de la población actual en las distintas etapas de la educación, su reparto en el municipio no es muy equilibrado ya que todos los centros se encuentran en la zona sur del núcleo a poca distancia los unos de los otros. A nivel deportivo Alcolea del Río cuenta con un campo de fútbol situado detrás de la barriada de San Juan Bautista y una pista deportiva situada en el instituto. Las NN.SS. han permitido el desarrollo de un complejo deportivo en la cercanía del polígono industrial. Este complejo del polideportivo municipal es sin duda la gran aportación a la dotación deportiva del municipio, ya que las otras instalaciones no cubren las necesidades básicas de la población.

Alcolea del Río sólo cuenta con un consultorio localizado en la calle Virgen del Rosario. Éste abarca las necesidades básicas de la población. Para consultas especializadas los habitantes de Alcolea del Río se tienen que desplazar hasta Carmona, que cuenta con un centro de salud, o Sevilla.

Tanto a nivel docente como deportivo y sanitario, los planes parciales de ordenación que desarrollen los nuevos crecimientos deberán tener en cuenta las necesidades futuras del municipio.

A nivel cultural el municipio tiene carencias dotacionales. Encontramos la Casa de la Cultura, donde se reúnen las asociaciones del municipio, situada en la calle Antonio Machado en el Real Pósito -protegido por las NN.SS. y rehabilitado hace poco-, y la Biblioteca Municipal junto a la Plaza Tres de Abril.





- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE EQUIPAMIENTOS**
- DELIMITACIÓN DE SUELO**
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
 - - - - - DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - · - · - DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE
- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
- SUELO URBANO
 - SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO
 - SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
 - SUELO NO URBANIZABLE
- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE EQUIPAMIENTOS**
- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS OBTENIDOS
 - SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO
 - SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

E: 1/10.000

Sistemas Generales y Locales de Equipamientos

2. Sistemas generales y sistemas locales

2.5 SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

2.5.1. INTRODUCCIÓN

Para que un suelo pueda ser considerado como suelo urbano consolidado debe contar con toda la red de servicios urbanísticos precisos, es decir que tiene que estar urbanizado con las siguientes redes: red eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de agua potable, saneamiento, y telefonía. Por otro lado el municipio tiene que contar con un servicio de recogida de residuos urbanos y un punto limpio.

En Alcolea del Río, la mayoría del suelo urbano posee dichas infraestructuras. El nuevo Plan General deberá establecer las carencias y prever las respuestas urbanísticas para solucionarlas. Por otro lado el plan tiene que programar las infraestructuras para el futuro crecimiento del núcleo.

En este apartado se detalla para cada tipo de infraestructuras: la situación actual, sus deficiencias, si las hubiese, y la previsión de las nuevas necesidades del municipio en función de sus recursos y de la programación de los usos de los nuevos suelos.

2.5.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Marco legislativo:

- Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio (Medio Ambiente), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de aguas
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto 60/2011, de 21 de enero, sobre las normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua.

Estado Actual:

Disponibilidad. Fuente de suministro:

El municipio de Alcolea del Río recibe el servicio del Ciclo Integral del Agua a través del Consorcio Aguas del Huesna.

El abastecimiento de agua potable de Alcolea del Río procede del Embalse de Huesna, ubicado sobre la Rivera del Huesna, afluente por la margen derecha del Guadalquivir, ubicado en los términos municipales de El Pedroso y Constantina.

Con una capacidad de 140 hm³, y adscrito a la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir, la presa del Huesna, del tipo de escollera con una pantalla asfáltica, posee una cota de coronación de 280 metros, y una cota de salida mínima en la obra de toma de 230 m. El volumen que regula anualmente la presa del Huesna, al 95% de garantía, es de 50 hm³ de agua de muy alta calidad. De uso exclusivo para abastecimiento humano el agua que almacena es de primer uso, dada la cercanía al nacimiento del río. Del total de agua que almacena la presa el Consorcio Aguas del Huesna tiene asignados por el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir 30,2 hm³.

En la Rivera del Huesna, aproximadamente 10 Km aguas abajo de la presa -en las cercanías del Cerro La Chimenea-, existe una estación de bombeo que consta de dos bombas verticales que elevan 530 litros/seg a 176 metros, y otras dos que elevan 266 litros/seg a la misma altura. El agua es bombeada hasta la Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) "Las Chimeneas" durante las horas de menos coste de la energía, la ETAP se alimenta a partir de una balsa de agua bruta.

La ETAP (estación de tratamiento del agua potable) "Las Chimeneas" se encuentra ubicada en el término municipal de Villanueva del Río y Minas y tiene capacidad para tratar 1.060 l/s.

El primero de los procesos de potabilización se inicia con la adición de permanganato potásico para oxidar materia orgánica, manganeso y hierro. Seguidamente se realiza un tratamiento con carbón activo en polvo, para la eliminación de olores y sabores.

Posteriormente el agua se somete a un proceso de aireación para favorecer aún más la oxidación de la materia orgánica. En este punto se añade sulfato de alúmina, un coagulante que facilita la unión de partículas para

su posterior eliminación en el proceso de decantación.

En una segunda fase se añade polielectrolito que facilita la floculación de las partículas para que decanten por gravedad. A continuación el agua es sometida a una precloración, dejando que el agua limpia continúe su proceso de tratamiento hacia los filtros de arena. Tras un proceso de post-cloración para desinfectar el agua, ésta es conducida hacia la red de distribución general. Si la demanda de consumo es inferior en litros a la producción de la ETAP, el agua es almacenada en una balsa de agua tratada. Si por el contrario la producción es inferior al consumo se hace uso del agua almacenada en la balsa de agua tratada, con capacidad para 12.000 m³.

La planta también dispone de un edificio de almacenaje y preparación de reactivos que completan las instalaciones de la ETAP del Consorcio del Huesna.

Desde la ETAP, el agua es distribuida a los depósitos de los municipios del Consorcio.

Garantía de reservas de agua potable:

Los depósitos de cabecera de Alcolea del Río se encuentran ubicados a 47 m de cota, en el lugar conocido como La Tarayuela.

Entre los dos depósitos de que dispone la localidad tienen una capacidad de regulación de 1.450 m³. Uno de ellos, de 400 m³ de capacidad, es de forma rectangular, encontrándose en un buen estado de conservación. El otro, de forma circular y de 800 m³ de capacidad, es de reciente construcción. Inyectan el agua a una red de conducciones de diámetros entre 150 y 250 mm de más de 10 kilómetros de longitud. Actualmente este último se encuentra fuera de servicio.

Analíticas realizadas:

Los análisis anuales realizados en el abastecimiento de Alcolea del Río en cumplimiento del RD-140/2003, son las siguientes:

- Dos análisis de tipo control en la red de abastecimiento
- Seis análisis de tipo grifo del consumidor en instalaciones interiores

-Un análisis de tipo completo en la red de abastecimiento

El consorcio de Aguas del Huesna, del que forma parte el municipio de Alcolea del Río, dispone de una concesión para el aprovechamiento de un caudal continuo de 683 l/s, sin que pueda sobrepasarse un volumen máximo anual de 21,53 Hm³, con destino al abastecimiento urbano de los términos municipales suministrados por el consorcio. Por tanto se trata de una concesión genérica para todos los municipios suministrados por el consorcio en la que no se hace asignación particular de volumen a ninguno de los municipios consorciados.

Estructura de la red:

La red de alimentación se compone de tres zonas de abastecimiento con tuberías de diámetros distintos y de distintos materiales.

La primera tubería general parte del depósito, y transcurre por la carretera A-431 para abastecer la zona norte del núcleo hasta parte alta de la calle Córdoba. Su diámetro es de 150 mm y es de fundición. El resto del sector norte se compone de tuberías de polietileno a la excepción de las calles Córdoba y Huelva que son de fibrocemento.

La segunda tubería, de mayor tamaño (250 mm), abastece la casi totalidad del núcleo de Alcolea del Río. Se subdivide en ramales de menor entidad por el conjunto urbano tradicional y su ensanche. La mayor parte de esta red es de fibrocemento y el resto de polietileno.

La tercera tubería general abastece el suelo industrial con una tubería de 150 mm que se va subdividiendo con tubería de 110 o 90 mm. Excepto el primer tramo de fundición, el resto de la red del suelo industrial es de polietileno.

La red de abastecimiento del plan parcial PPR1 se enganchará a la red principal del núcleo mediante un tubo de fundición de 200 mm de diámetro. El sector se suministrará mediante tuberías de Polietileno de 110 mm de diámetro.

No existen sectores del suelo urbano que no cuenten con abastecimiento de agua.

2. Sistemas generales y sistemas locales

Tabla 1: Volumen suministrado en los cinco últimos años (datos disponibles)

	2009	2010	2011	2012	2013
m3 suministrados	266.558	257.765	247.263	276.589	289.463

Tabla 2: Volúmenes facturados en los cinco últimos años (datos disponibles)

	2009	2010	2011	2012	2013
m3 facturados	127.655	158.507	162.742	196.673	199.140
m3 facturados municipales	25.914	21.841	26.760	30.064	34.014

Tabla 3: Volúmenes facturados de uso industrial en los cinco últimos años (datos disponibles)

	2009	2010	2011	2012	2013
m3 facturados industrial	23.876	22.356	24.913	23.843	25.799

Tabla 4: Estimación de pérdidas de la red (datos disponibles)

	2009	2010	2011	2012	2013
M ³ Suministrados	266.558	257.765	247.263	276.589	289.463
M ³ Facturados	127.655	158.507	162.742	196.673	199.140
M ³ Facturados municipal	25.914	21.841	26.760	30.064	34.014
M ³ Facturados industrial	23.876	22.356	24.913	23.843	25.799
M ³ Facturados Total	177.445	202.704	214.415	250.580	258.953
Pérdidas (Suministro -Facturado)	89.113	55.061	32.848	26.009	30.510
Pérdidas (%)	33%	21%	13%	9%	11%

Tabla 5: Variación de la población en los cinco últimos años

	2013	2014	2015	2016	2017
Población	3.404	3.402	3.414	3.397	3.473

Tabla 6: Evolución del consumo en los cinco últimos años (datos disponibles)

Particulares	2009	2010	2011	2012	2013
Facturada (m3/mes)	10.638	13.209	13.562	16.389	16.595
Facturada (m3/día)	349,74	434,27	445,87	538,83	545,59
Consumo l/hab-día	102,74	127,65	130,60	158,62	157,09

Ayuntamiento	2009	2010	2011	2012	2013
Facturada Municipal (m3/mes)	2.160	1.820	2.230	2.505	2.835
Sup. Equipamientos (Ha)	5,47	5,47	5,47	5,47	5,47
Consumo l/s-Ha	0,1060	0,0893	0,1094	0,1229	0,1391

Industrial	2009	2010	2011	2012	2013
Facturada (m3/mes)	1.990	1.863	2.076	1.987	2.150
Sup. Industrial (Ha)	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75
Consumo l/s-Ha	0,2757	0,2581	0,2876	0,2753	0,2979

2. Sistemas generales y sistemas locales

Tabla 7: Demandas según usos en suelo urbano no consolidado

Denominación	Uso Global	Superficie (m2s)	Nº viviendas	Habitantes	Equipamientos (m2)	Espacios libres (m2s)	TOTAL
SUNC-API-01	Residencial	14.747	48 viv.	115	1.087	1.631	
SUNC-R-01	Residencial	1.957	12 viv.	29	313	391	
TOTAL		16.704	60 viv.	144	1400	2022	
Índice de Consumo				250 l/s-hab	1 l/s-Ha	3 l/m2-día	
Demanda (l/día)				36.000	12.097	6.067	
Demanda (m3/día)				36,00	12,10	---	48,10

Tabla 8: Demandas según usos propuestos por el PGOU en suelo urbanizable ordenado

Denominación	Uso Global	Superficie (m2s)	Nº viviendas	Habitantes	Equipamientos (m2)	Espacios libres (m2s)	TOTAL
SUO-R-01	Residencial	46.000	154	369,6	5.939	5.423	
TOTALES		46.000	154	369,6	5.939	5.423	
Índice de Consumo				250 l/s-hab	1 l/s-Ha	3 l/m2-día	
Demanda (l/día)				92.400	51.313	16.269	
Demanda(m3/día)				92,40	51,31	---	143,71

Tabla 9: Demandas según usos propuestos por el PGOU en suelo urbanizable sectorizado

Denominación	Uso Global	Superficie (m2s)	Nº viviendas	Habitantes *	Industrial (m2t)	Terciario (m2t)	Equipamientos (m2s)	Espacios libres (m2s)	TOTAL
SUS-R-01	Residencial	38.971	167	585			3.741	4.677	
SUS-R-02	Residencial	6.428	23	80			514	643	
SUS-I-01	Industrial	38.908	0	0	23.345		1.556	3.891	
SUS-I-02	Industrial	48.235	0	0	28.941		1.929	4.824	
TOTAL		132.542	190	665	52.286	0	5.812	14.034	
Índice de Consumo				250 l/s-hab	0,5 l/s-Ha	0,5 l/s-Ha	1 l/s-Ha	3 l/m2-día	
Demanda (l/día)				166.250	225.875	0	50.214	42.101	
Demanda(m3/día)				166,25	225,87	0,00	50,21	---	442,34

* Población obtenida con el ratio de 1hb por cada 40m2t de uso residencial

Dotación. Consumo:

El consumo del sistema de Huesna es de 17,08 Hm³, en el año 2013, siendo el consumo anual del municipio de 289.463m³/año y de 793m³/día. La citada concesión dispone de una capacidad suficiente para asumir dicho consumo.

Diagnóstico:

Se aprecia un diseño general de la red de abastecimiento extensamente ramificado a partir de las tres arterias principales de distribución. En cuanto a los elementos integrantes de la red, gran parte de la misma se compone de tuberías de fibrocemento, su contenido cuenta con fibras de amianto. Sería necesario sustituir por tuberías de polietileno. Las tuberías de polietileno y de fundición son materiales comúnmente empleados en las redes de agua potable y constituyen la mayor parte de la red de Alcolea del Río. Los sistemas ramificados en caso de rotura producen una ausencia de agua en la zona posterior a la avería que además de los consiguientes inconvenientes para los usuarios, supone un gran problema en caso de incendio. Además, las tuberías cercanas a los extremos sufren los efectos de la falta de circulación de agua estancándose y deteriorando la calidad del agua. Por tanto, se recomienda la transformación a sistema reticular de modo que las arterias secundarias formen anillos dentro de las principales y a su vez las conducciones terciarias formen una malla en el área que abastecen. Por otra parte también se puede observar un aumento en el consumo por habitante y día, tendencia que se deberá tener en cuenta en el dimensionado de la demanda futura.

Demanda Futura:

En primer lugar se evalúa la demanda de agua necesaria en base a las superficies de crecimiento previstas en el PGOU, distinguiendo usos.

Para uso residencial, se establece un valor de 2,4 hab./vivienda, tamaño medio de hogar definido por la Junta de Andalucía y una dotación máxima, según el Plan hidrológico del Guadalquivir de 250 l/hab·día.

En los sectores con uso industrial, para los que el Plan establece la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación (EUC), se habrá de hacer la previsión de demanda de suministro con carácter independiente de la red municipal de abastecimiento. No obstante, se mantiene una dotación de 0,5 litros por segundo y hectárea (l/s·Ha).

En los equipamientos se considera una dotación de 1 l/s·Ha.

Los espacios libres no se computarán a efectos de consumo de agua potable, debiendo utilizarse agua de riego. Para su dimensionado se estima un consumo de 3 l/m²·día para las zonas verdes y el baldeo y limpieza de espacios libres.

Estas previsiones se hacen para un dimensionado suficiente de la red, que sea capaz de soportar una demanda real más ajustada, pero también que pueda absorber aumentos en los consumos.

En las siguientes tablas se muestran para cada uso y suelo la dotación requerida:

Tabla 9: Demandas según usos propuestos por el PGOU en suelo urbanizable sectorizado

Tabla 10: Demandas según usos propuestos por el PGOU

A partir de estos datos, se obtiene la demanda total prevista por los crecimientos del PGOU.

Para el cálculo de la demanda la población estimada se ha calculado con la hipótesis más desfavorable, de la siguiente manera:

- habitantes actuales según censo de 2017: 3.473 hab

- habitantes en Suelo Urbano no consolidado y Suelo Urbanizable Ordenado, en ámbitos con viviendas ya definidas en el planeamiento anterior, se asigna el ratio de 2,4 habitantes por vivienda según Orden de 29 de septiembre de 2008:

hab. Sunc API__ 48 viv__ 115 hab

hab Sunc FUE__ 0 viv__ 0 hab

hab Sunc____ 12 viv__ 29 hab

hab. SUO____ 154 viv_ 370 hab

2. Sistemas generales y sistemas locales

Tabla 10: Demandas según usos propuestos por el PGOU

Denominación	Uso Global	Superficie (m2)	Residencial (nº viviendas)	Habitantes	Industrial (m2)	Terciario (m2)	Equipamientos (m2)	Espacios libres (m2)	TOTAL
SUNC		16.704	60	144			1.400	2.022	
SUO		46.000	154	369,6			5.939	5.423	
SUS		132.542	190	665	52286	0	5.812	14.034	
TOTALES		195.246	404	1.179	52.286	0	13.151	21.479	
Demanda (l/día)				294.650	225.875	0	113.624	58.370	
Demanda (m3/día)				294,65	225,87	0,00	113,62	---	634,15

Tabla 11: Demanda total

	Demanda (m3/día)	Demanda (m3/año)	Demanda (l/s)
Actual	793,05	289.463	9,18
PGOU	634,15	231.464	7,34
TOTAL	1.427	520.927	16,52

Tabla 12: Capacidad de los depósitos

	Demanda (m3/día)	Demanda Punta (m3/día)
Actual	793	1.586
PGOU	634	1.268
TOTAL	1.427	2.854

- habitantes en Suelo Urbanizable Sectorizado se asigna el ratio de 1 persona por cada 40 m²t de la edificabilidad residencial propuesta, según el criterio del artículo 10.1.A.c.1) de la LOUA:

hab SUS__	26.596,60 m ² t__	665 hab
Total:		<u>4.652 hab</u>

Demanda total:

Añadiéndole a los consumos futuros la demanda correspondiente a la población actual, se estima la disponibilidad real de recursos hídricos.

Tabla 11: Demanda total

Se comprueba que, el caudal total estimado necesario para garantizar el suministro, casi duplica el actual, pero dado que el consorcio de Aguas del Huesna, del que forma parte el municipio de Alcolea del Río, dispone de una concesión para el aprovechamiento de un caudal continuo de 683 l/s, si puede cubrir esta necesidad, dado que se trata de una concesión genérica sin una asignación particular de volumen a ninguno de los municipios consorciados.

Demanda futura:

La capacidad de los depósitos en servicio es de 400 m³, debiendo tener capacidad para la demanda en periodo punta de un día y medio, empleándose un coeficiente punta de 2, según las recomendaciones de la Junta de Andalucía.

En función de los datos recogidos, se calcula una capacidad mínima de:

Tabla 12: Capacidad de los depósitos

A la vista de los resultados, se hace necesario aumentar la capacidad de los depósitos.

La capacidad total de almacenaje existente -incluyendo el depósito de 800m³ de la Tarayuela que habría que poner en servicio para garantizar el suministro- ascendería a 1.200m³, por lo que se deberá aumentar la capacidad en 1.654m³, hasta alcanzar el máximo previsto de 2.854m³.

Se propone la construcción de dos depósitos con una capacidad de 850m³

cada uno, para su ubicación se prevé una reserva de suelo de 1.000m². En todo caso este fraccionamiento se propone para ajustarlo al ritmo del desarrollo de los suelos.

Se han definido dos reservas de suelo de 500m² cada una, en forma de sistema general, asignando una al área de reparto de los crecimientos residenciales, y la otra al área de reparto de los crecimientos industriales, para que, conforme al crecimiento y la demanda, se materialicen los depósitos que en su momento se consideren necesarios.

Los nuevos depósitos se integrarán a la red, conectándose con los depósitos existentes mediante tubería de diámetro adecuado.

Por otro lado, el plan de ordenación de la red de abastecimiento indica la localización del enganche de los nuevos sectores a la red de agua potable.

Conclusiones:

La red de agua potable de Alcolea del Río es adecuada para las necesidades del municipio pero es insuficiente para el crecimiento del núcleo. Para el desarrollo de los nuevos suelos será obligatoria la creación de nuevos depósitos de agua en la cercanía de los existentes.

2.5.3. SANEAMIENTO

Marco legislativo:

- Ley de 9/2010 de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- Real Decreto Ley 11/1995 de 28 de diciembre por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996 de 15 de marzo de desarrollo del real decreto ley 11/1995 de 28 de diciembre por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas

Estructura de la Red:

La red de saneamiento es de tipo unitario, aguas pluviales y residuales unidas, y, cubre, en líneas generales, la totalidad del núcleo urbano reco-

2. Sistemas generales y sistemas locales

ge las aguas del núcleo urbano y, a través de tres puntos, vierte directamente sobre el río Guadalquivir.

Está prevista la construcción de una estación depuradora al sureste del núcleo que dará servicio a los núcleos de Villanueva del Río y Minas y a Alcolea del Río.

Estación depuradora de Aguas Residuales (EDAR):

Las aguas se vierten al río Guadalquivir en tres puntos de vertido, con un deficiente nivel de depuración.

La autorización de vertido de la CHG para Alcolea del Río tiene el número de expediente: AY0368/SE967. No consta que dicha autorización de vertidos tenga un volumen concesional admitido.

Existe un “Proyecto Constructivo de agrupación de vertidos de Alcolea del Río y Villanueva del Río y transporte a la EDAR de Alcolea del Río” (Clave: A5.341.1004/2111, Expediente: 004937) y un “Anteproyecto y Pliego de Bases de la EDAR de Alcolea del Río” (Clave: A5.341.1004/0411, Expediente: 004937), ambos de fecha mayo de 2011.

La parcelas catastrales previstas para albergar la futura EDAR se encuentra situada en el término municipal de Alcolea del Río, junto a la carretera A-436, en dirección sureste, están señaladas en la planimetría, pendientes de la redacción definitiva del proyecto.

La EDAR en principio se dimensionaría para tratar los caudales de 9.800 habitantes equivalentes, y la línea de tratamiento constará básicamente de un proceso de aireación prolongada con desbaste previo y decantación secundaria, así como una línea de tratamiento de fangos consistente en espesador por gravedad y deshidratación con centrífuga.

Resulta prioritaria la ejecución de estos proyectos.

Capacidad actual y consumo:

El vertido del núcleo urbano de Alcolea del Río en el año 2013, contando con el rendimiento de la red y un coeficiente de retorno de 0,80 se estima

en 231.570 m³.

Diagnóstico:

El aspecto más destacable de la red de saneamiento existente es que se trata de una red unitaria, es decir, circulan conjuntamente aguas residuales y pluviales. Se hace necesario ir desdoblado la red, haciéndola separativa, para así reducir el volumen aportado a la futura estación depuradora. Igualmente los tramos de red con tubería de hormigón en mal estado deben sustituirse por tuberías de PVC.

Demanda - Necesidades futuras:

La demanda calculada para el suministro de agua es, en total incluyendo los desarrollos contemplados en el PGOU, de 520.927 m³/año total. Tomando un coeficiente de retorno de 0,80 -indicado por el consorcio de Aguas del Huesna- el volumen de vertidos estimado total sería de 416.742 m³/año, con un diseño punta (incrementado en un 50%) de 625.113 m³/año.

Tabla 13: Capacidad de la depuradora

Tabla 13: Capacidad necesaria de la depuradora

	Demanda (m ³ /año)	Retorno estimado 80% (m ³ /año)
Actual	289.463	231.570
PGOU	231.464	185.171
TOTAL	520.927	416.742
Diseño punta:		625.113

En los nuevos crecimientos, se ejecutarán redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. Las aguas pluviales se verterán a cauce público mediante la correspondiente autorización administrativa, mientras que las aguas residuales se conducirán a la EDAR a través de colectores. El plano de ordenación de la red de saneamiento indica donde los nuevos sectores se deben conectar a la red y si existe modificación de la estructura existente.

Conclusiones:

Es crítica la necesidad de la construcción de la EDAR, dado que sin ello ninguno de los desarrollos previstos es viable.

Por otra parte se debe ir desdoblado la red de saneamiento, convirtiéndola en separativa, para no saturar ni sobrepasar la capacidad de la estación depuradora prevista.

2.5.4. RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA**Legislación aplicable:**

La red eléctrica del municipio Alcolea de Río se rige por la Ley 54/1997, del 27 de noviembre, del sector eléctrico y el Real Decreto 842/2002, del 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

Suministro actual:

El suministro eléctrico de Alcolea del Río es de 15.000 voltios, se realiza mediante líneas de Alta Tensión que suministra la subestación del municipio situada al norte del conjunto urbano y las de Los Rosales y Cantilla. Las líneas de alta tensión existentes se encuentran principalmente en la zona sur del municipio a la altura del núcleo urbano. La mayoría atraviesan el municipio desde el este y el oeste para conectar los municipios de Villanueva del Río y Minas y Lora del Río con la subestación. La línea de alta tensión proveniente de Carmona es la única que atraviesa el núcleo y los suelos urbanizables. En su paso por el conjunto urbano las NNSS clasificaron este suelo como espacios libres, dejando una distancia de 9 metros de ancho para el paso de la línea.

Consumo:

Según la información aportada por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía el consumo eléctrico de Alcolea del Río en el año 2012 fue de 22.064 MW/h, lo que supone -con una población de 3.397 habitantes en 2016- un consumo medio por habitante de energía eléctrica de 6,49 MW/hab.h. El consumo residencial supone 3.774 MW por Hora, lo que supone un consumo de 1,11 MW/hab.h.

El sector de actividad que mayor consumo de energía eléctrica genera es el sector comercio-servicios (61%), seguido de la agricultura (18,07%) y el sector residencial (17,10%). El sector industrial, por el contrario, sólo supone un 0,24%.

2. Sistemas generales y sistemas locales

Tabla 14: Cuadro de consumo de energía eléctrica por sectores

CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA POR SECTORES (MW/h)

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Año	Agricultura	Industria	Comercio-Servicios	Sector residencial	Administración-servicios públicos	Resto	Total
2011	3.198	306	13.571	4.159	834	154	22.220
2012	4.379	192	14.167	4.193	718	116	23.765
2013	3.541	109	14.863	3.954	712	99	23.277
2014	3.691	103	14.334	3.587	754	50	22.519
2015	4.219	106	13.751	3.532	717	34	22.360
2016	3.986	52	13.460	3.774	737	55	22.064

Tabla 15: Demanda eléctrica relativa al PGOU

Denominación	Superficie (m2)	Residencial (nº viviendas)	Industrial (m2)	Terciario (m2)	Equipamientos (m2)	Espacios libres (m2)	TOTAL
SUNC	16.704	60			1400	2022	
SUO	46.000	154			5939	5423	
SUS	132.542	190	52.286	0	5812	14034	
TOTALES	195.246	404	52.286	0	13.151	21.479	
Índice de consumo		5.750 w/viv	125 W/m2	100 W/m2	100 W/m2	1,5 W/m2	
Demanda (W)		2.322.860	6.535.725	0	1.315.090	32.218	10.205.893
Demanda (MW)		2,3229	6,5357	0,0000	1,3151	0,0322	10,21
Coef. Simultaneidad							0,75
Pot. Cálculo							7.654.420 W

El consumo de energía eléctrica se ha mantenido a lo largo de los últimos años en términos globales y en consumo por persona. De hecho entre los años 2013 a 2015 decreció, y en 2016 volvió a aumentar.

Tabla 14: Cuadro de consumo de energía eléctrica por sectores

Diagnóstico:

La Subestación situada al norte del núcleo urbano es el único punto de alimentación para la red de Alcolea del Río. En caso de avería se podría producir un corte de electricidad para toda la red del municipio. La red eléctrica de distribución se encuentra en buenas condiciones, no presentando problemas destacables.

Necesidades futuras:

Es necesario establecer las necesidades eléctricas para los nuevos crecimientos previstos para el PGOU. En primer lugar se establece el consumo posible de los nuevos desarrollos aplicando lo establecido en el Reglamento Eléctrico de Baja Tensión. El grado de electrificación considerado en este documento para las viviendas es de 5750 w, mientras que para los equipamientos y locales comerciales se aplica una demanda energética de 100 w/m². Para industrias se calcula la demanda con 125 w/m². A efectos de incluir en el cómputo los espacios libres, se contempla el alumbrado de los mismos, aplicando un consumo de 1,5 w/m². Los resultados obtenidos se muestran en la tabla correspondiente a la demanda relativa al PGOU.

En el plano de Ordenación de la red eléctrica se establecen los puntos de enganches de los nuevos sectores a la red existentes. En el suelo industrial será necesaria la modificación de la red de alta tensión existente ya que una línea de baja tensión atraviesa los sectores.

Tabla 15: Demanda eléctrica relativa al PGOU

Conclusiones:

En principio será necesaria la adecuación de la red de Media Tensión exis-

tente a los nuevos crecimientos, así como la previsión de localizar transformadores de Baja Tensión dentro de los sectores. La modificación de estas líneas debe ser objeto de un proyecto técnico para su adecuada valoración. Las distintas cargas deberán asumirse dentro de los costes de urbanización de los futuros desarrollos.

2.5.5. ALUMBRADO PÚBLICO

Red de alumbramiento público:

Una parte importante del consumo eléctrico municipal viene dado por el alumbrado público que supone un elevado gasto para la administración local. Según las NNSS, existen en Alcolea del Río 655 lámparas, correspondientes a 556 luminarias, la mayoría de ellas de vapor de sodio (VSAP).

El plano de las NNSS de Alumbrado público las reparte por sectores:

Sector 1: Sector comprendido entre las calles Antonio Manchado, Luis Cernuda, Betis, Josefa Bover y plaza de la Concordia. Este sector es diferente tanto en lámparas como en la sección del cable. La sección es de 2 por 4 y de 2 por 2,5. Tiene 30 lámparas de vapor de mercurio de 80W.

Sector 2: Sector comprendido entre las calles Virgen del Consuelo y Virgen del Rosario. La sección es de 2 por 4 y de 2 por 2,5. Tiene 30 lámparas de vapor mercurio de 80W. Tiene 15 lámparas de vapor mercurio de 80W. La longitud es de 350m. La iluminación es insuficiente.

Sector 3: Sector formado por la calle Miguel Hernández y la barriada San Juan Bautista. El sector tiene 28 lámparas de vapor de mercurio de 80 - 220W. La instalación es muy vetusta y hay corto circuito. La sección de cable es de 3 por 4,2 y de 2 por 2,5.

Sector 4: Sector alrededor de la plaza de la Constitución. El sector tiene 4 lámparas de vapor mercurio de 125W. La instalación es buena.

Sector 5: Avenida Príncipe Felipe. Instalación buena realizada recientemente con 48 puntos de luz de encendido de guardia (300m). La sección es de 4 por 16, 4 por 10 y 4 por 6. Lámparas de vapor de mercurio de 125W. La prolongación de la avenida esta sin iluminación en 250 metros.

2. Sistemas generales y sistemas locales



Farola tipo1



Farola tipo2



Farola tipo3



Farola tipo4



Farola tipo5



Farola tipo6



Farola tipo7



Farola tipo8



Farola tipo9



Farola tipo10



Farola tipo11



Farola tipo12



Farola tipo13



Farola tipo14

Sector 6: sector comprendido entre las calles Jaén, Cádiz, Madrid, Virgen del Rosario, Sevilla, Plaza del trabajo, Jesús, Francisco Delgado, Plaza de Andalucía, Pedro Pérez, Pedro Aguilar, Facundo Montero, José Pérez, Rai-mundo Navarro, y Huelva. Tiene 120 puntos de luz. Este sector es de nueva instalación con dos líneas trifásicas a 380 V más neutro. La sección es de 4 por 16, 4 por 10, 4 por 6, 3 por 2,5 y de 2 por 2,5. Las lámparas son de vapor de mercurio de 125 W, con una longitud de 2.290m.

Sector 7: sector comprendido por las calles Córdoba, Manuel Navarro, Blas Infante, Barriada San Andrés, Málaga, Gonzalo de Córdoba, Ángel Ganivet, Churruca, Murillo, Plaza de España, Gravina, Portugal, Plaza de la Autonomía, Plaza Tres de Abril y Mariana Pineda. Longitud de 1.700 m. El sector es de reciente creación y trabaja con corriente trifásica de 220 V. Lleva dos líneas con diferentes secciones: 3 por 16, 3 por 10, 3 por 6, 3 por 4, 3 por 2,5 y 2 por 2,5. Existen un total de 90 lámparas de vapor de mercurio de 1205 W.

Sector 8: sector comprendido por las calles Colon, Calatrava, José Rodríguez, Pablo Picasso, Rafael Alberti, Federico García Lorca. Este sector tiene una mala instalación, algunos cables desnudos con una secciones de 2 por 4 y 2 por 2,5. Tiene 25 lámparas de vapor de mercurio de 80 W, y una longitud de 700m.

Tipos de farola

Existen en la actualidad unos 14 tipos de farolas en el núcleo urbano, las cuales se diferencian en el cuadro siguiente y en el plano de alumbrado. Es necesaria la unificación de los criterios estéticos y de potencia para una mayor sostenibilidad urbanística.

Estructura existente

Existen numerosas carencias en la zona norte del núcleo en la cual existen varias calles de cierto ancho con muy pocas farolas. Es necesaria una nueva estructuración de la red actual para dar un mayor servicio a la población y reducir los gastos generados por un mal uso lumínico.

Demanda futura:

Las nuevas zonas deberán tener un alumbrado adecuado a la normativa vigente y en acuerdo con los criterios estéticos previsto por el Ayuntamiento.

2.5.6. ENERGÍAS RENOVABLES

De titularidad privada, existen en el municipio dos plantas de energía fotovoltaica, “Las Lumbreras” situada en Polígono 4, parcela 60 y “El Tesoro”, situada en Polígono 7, parcela 33. Además hay una instalación fotovoltaica municipal de conexión a red de 20 kW sobre la cubierta de la grada del campo de fútbol.

2.5.7. CICLO DE RESIDUOS URBANOS

Legislación aplicable:

Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Punto limpio:

Como infraestructura ligada a la gestión de residuos el municipio de Alcolea del Río cuenta con un Punto Limpio municipal, situado en el polígono industrial.

Con este centro se complementan los sistemas de recogida de residuos domiciliarios, pues se incluye la recogida de otros residuos que no pueden ser depositados en los contenedores de la vía pública, como residuos voluminosos (muebles, enseres, electrodomésticos, etc.) o residuos de la construcción y demolición de obras menores en pequeñas cantidades, lo cual evita su vertido incontrolado.

2. Sistemas generales y sistemas locales

Estructura de la red:

La gestión municipal de residuos se realiza a través de la disposición de contenedores de materia orgánica y recogida selectiva distribuidos en diferentes puntos del núcleo urbano.

Diagnóstico:

Es necesaria una colocación de puntos de recogida repartidos de manera equitativa y proporcional en todo el núcleo, en relación a la cantidad de población de cada zona y las distancias entre dichos puntos.

Necesidades futuras:

Los nuevos sectores residenciales contarán con nuevos puntos de recogida de residuos, que se instalarán de acuerdo con la normativa vigente. Los nuevos polígonos industriales contarán con su propio punto limpio. Se localizarán en los lugares de mayor accesibilidad y de menor impacto visual.

Conclusiones:

Es necesaria la estructuración completa de la red en función de la legislación vigente en materia de residuos, en función de la cantidad de población de cada zona y de las distancias entre puntos de recogida. Por otro lado los nuevos puntos de recogida de residuos deberán colocarse en los lugares de mayor accesibilidad y de menor impacto ambiental y visual.

2.5.7. RED DE TELECOMUNICACIONES

Legislación aplicable:

Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

Red existente:

Según los datos del Instituto de estadísticas y de cartografía de Andalucía, existían en el municipio en el año 2013: 858 líneas telefónicas y 384 líneas de adsl en servicios.

Necesidades futuras:

Los nuevos suelos residenciales e industriales deberán contar como lo especifica la legislación vigente, con una red de telecomunicaciones que dé servicio a todas las parcelas.

Conclusiones:

Es necesaria la ampliación de la red de telecomunicaciones en suelo urbano consolidado y la ampliación de la misma en los futuros crecimiento del núcleo.

2.5.8. CONCLUSIONES GENERALES

Todas las redes de infraestructuras parecen contar con bastantes carencias que es necesario estudiar de manera cualitativa y cuantitativa junto a la empresa suministradora. Se deberá determinar si existe déficit en el dimensionado de la red, distribuciones deterioradas u obsoletas, etcétera, para poder programar su modificación o adecuación. Igualmente es imprescindible programar las infraestructuras y dotaciones de caudal necesarias para la incorporación y abastecimiento de los nuevos crecimientos.

3. SUELO URBANO

3.1. CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

Este apartado plantea las estrategias seguidas por el Plan General para el suelo urbano:

- Conservación, protección y mejora de la trama tradicional mediante el respeto de las morfologías y tipologías existentes y el fomento la cohabitación de usos compatibles y complementarios que proporcionen la heterogeneidad necesaria para su calidad urbana, y el mantenimiento de su actividad como garantía de vitalidad y pervivencia.
- La clasificación de suelo urbano y las actuaciones previstas sobre el mismo, detallando los ámbitos, espacios y elementos que requieran Especial Protección, las áreas que requieran actuaciones de Reforma Interior y los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, cuya realización mejore las condiciones físicas y dotacionales del núcleo existente.

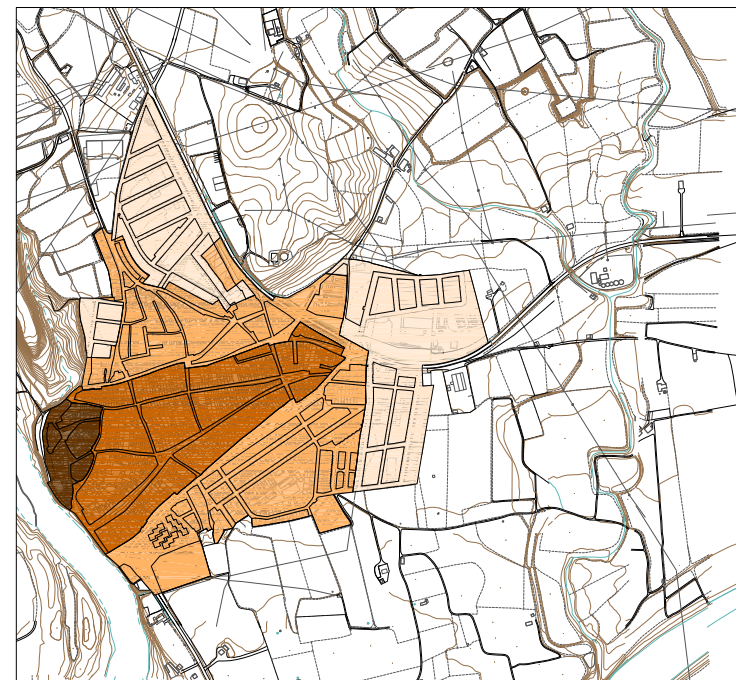
3.2. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Estrategias respecto a la evolución histórica del núcleo

Alcolea del Río ha tenido un desarrollo análogo al de otros núcleos urbanos de la zona. Con un entorno de tierras fértiles creció a un ritmo sostenido durante los siglos XIX y XX, desarrollando una estructura urbana reticular. Con edificación de viviendas unifamiliares en hilera y una parcelación muy menuda adaptada al parcelario agrícola en el que se asienta.

Actualmente la oferta de suelo edificable supera las necesidades del municipio a corto plazo. El suelo industrial, sin embargo, está consumido casi totalmente. En parte como consecuencia de la modificación de las NN.SS. que pasó suelo urbanizable industrial a residencial. También el mantenimiento y mejora de la actividad agropecuaria e industria complementaria de transformación configura una demanda real y conveniente que el nuevo planeamiento ha de considerar.

El Plan, propone un modelo acorde con este escenario de evolución del municipio. Contenido por las proyecciones y limitaciones de crecimiento, la extensión de la ciudad se estructura con la carretera A-436 como soporte, situando los suelos residenciales al sureste y los industriales al este del núcleo, en colindancia con los existentes.



Evolución histórica

Estrategias relacionadas con las morfologías y las tipologías urbanas.

En general las Normas Subsidiarias regulan de manera insuficiente las diferentes calificaciones del suelo urbano, esencialmente por omisión de algunas de condiciones de edificación que ha posibilitado actuaciones que pueden alterar la morfología histórica y tradicional de la ciudad.

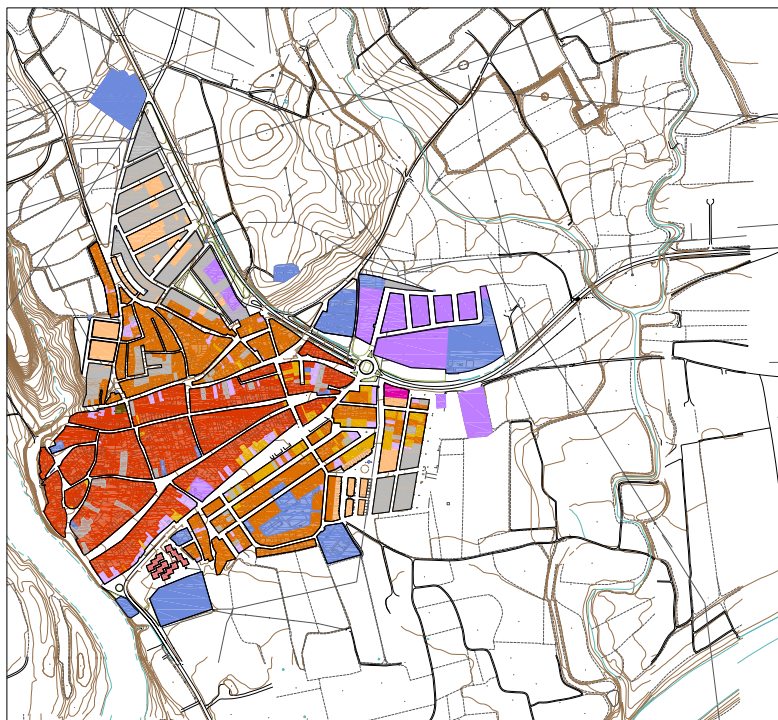
La edificación residencial, en consonancia con el tejido en el que se ubique, debe adecuarse a las formas tradicionales de construir la ciudad, protegiendo el núcleo existente a través de los parámetros citados de

3. El suelo urbano

parcelación, altura ocupación, uso y composición formal de su fachada urbana. Son parámetros, también, válidos para los desarrollos urbanos futuros, manteniendo los necesarios márgenes de libertad creativa, pero evitando las actuaciones cuya implantación y forma alteren el carácter y calidad urbana. En la edificación industrial las tipologías responden necesariamente a su función, formalizando grandes masas de edificación, por lo que el Plan concentra y sitúa esta clase de suelo de manera separada de los suelos residenciales estableciendo condiciones de adecuación ambiental en estos sectores.

Estrategias relacionadas con los usos globales y pormenorizados

El Plan mantiene el carácter mayoritario residencial de Alcolea del Río, proponiendo en su momento las compatibilidades de usos que mantengan la vitalidad de la ciudad existente, y excluyendo los que tengan condi-



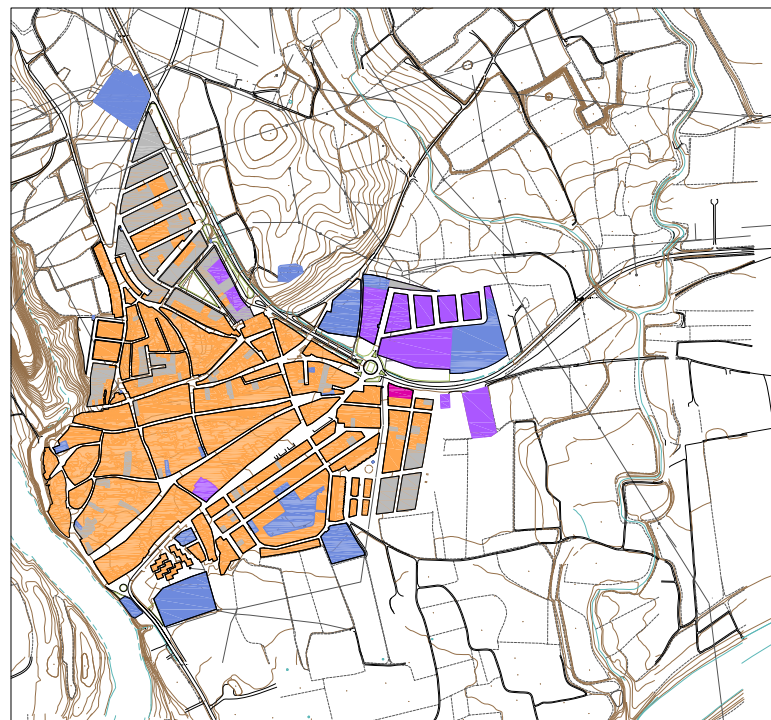
Morfología y tipología

ciones de incompatibilidad.

En suelo urbano, en el borde de la carretera A-436, se propone la delimitación de un ámbito de uso terciario comercial donde se localizan en la actualidad naves industriales antiguas degradadas. Este cambio de uso permite la revitalización de esta zona degradada del núcleo transformándola en un foco de atracción comercial para la población.

En el suelo industrial existente se propone la creación de una actuación aislada para tratar la continuidad con el suelo urbanizable industrial existente. Los usos del sector quedaran principalmente industrial y se permitirá la compatibilidad de usos con el terciario.

Por otro lado, se plantea también introducir el uso de turismo rural como actividad en auge vinculado a edificaciones existentes en el medio agrícola.



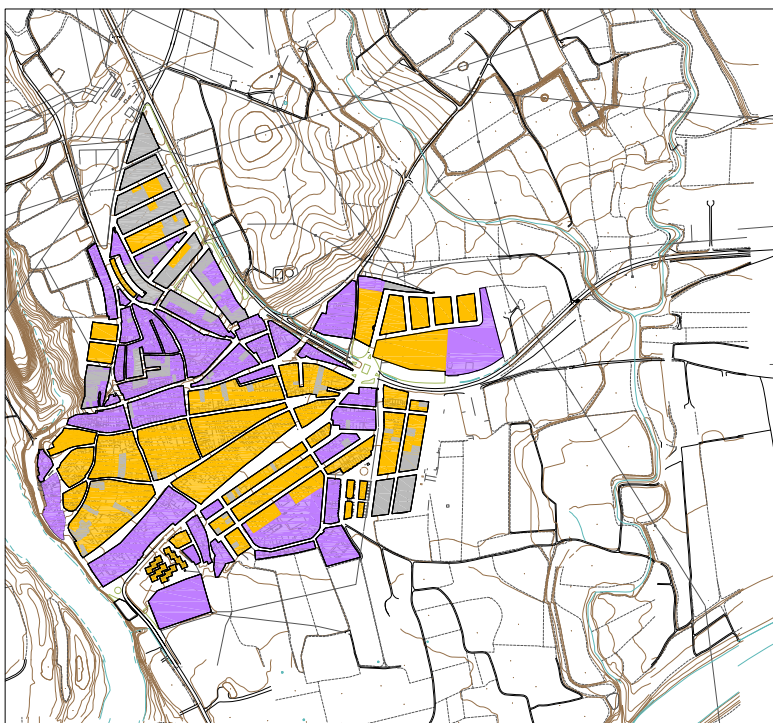
Usos

Estrategias relacionadas con la altura de la edificación

El Plan propone el mantenimiento de la altura en la ciudad existente a dos plantas coincidiendo con las determinaciones de la NN.SS vigentes. Se establece una regulación más pormenorizada en las ordenanzas respecto a la altura de planta y los semisótanos con objeto de mantener la homogeneidad de proporciones del patrimonio inmobiliario. Para los suelos industriales se fijan Ordenanzas de altura coherentes y adecuadas a los usos que se autoricen en dichos suelos. En ningún caso los usos compatibles podrán afectar la morfología de la zona.

Estrategias relacionadas con el estado de la edificación y del suelo

El Plan propone incentivar la regeneración del patrimonio inmobiliario urbano tanto en obra de nueva construcción como en obra de reforma



Estado de la edificación

y rehabilitación, manteniendo los patrones que han originado la actual morfología urbana.

En el tratamiento del suelo público se establecerán modelos en secciones viarias, mobiliario urbano características de los materiales. Si perjuicio de intervenciones integrales sobre el espacio público significado, plazas, borde de ribera, paseos periurbanos, etc.

Estrategias relacionadas con la movilidad

Como se expone en la memoria de información es necesario encontrar un equilibrio entre el carácter del viario y los distintos modos de movilidad. Por un lado potenciar el uso peatonal del espacio urbano, hacerlo atractivo y viable para todos, y por otro lado resolver los problemas de accesibilidad, tráfico, transporte y aparcamiento existentes que perturban el buen uso del espacio público.

El Plan General propone varias actuaciones urbanísticas para mejorar el uso de los viarios urbanos y adaptarlos a las necesidades de la población.

La propuesta de perfiles tipo, para los distintos viales, permite la sustitución paulatina de los viarios deficientes de acuerdo con criterios morfológicos tradicionales y adaptado a los desplazamientos actuales.

Con la creación de estas tipologías viarias el Plan General propone la especialización de algunos viales, y especifica las prioridades en modos de transportes en cada una de ellas.

Igualmente el Plan General pretende el enlace del viario urbano con los caminos rurales y las vías pecuarias, para fomentar el uso y la relación con el territorio, y la mejora de los accesos desde el exterior redefiniendo y ordenándolos.

Actuaciones asistemáticas en suelo urbano pendientes de ejecución

Las Normas Subsidiarias definían las 3 actuaciones simples previstas a cargo de la administración local.

ASV1: Se trata de la apertura de un vial que une la UA-1 situada al norte del núcleo a oeste de la calle Córdoba con el casco antiguo en la calle Ma-

3. El suelo urbano

nuel Navarro situada detrás de la iglesia. Esta actuación nunca se realizó por la pendiente muy importante de la zona.

ASV2: Se trata del borde urbano del río Guadalquivir que nunca llegó a urbanizarse. Se considera una zona de mucho potencial urbano y gran calidad urbana que es fundamental regenerar.

ASV3: Se trata de la apertura de un vial entre el lado del campo de fútbol, la antigua UA-4 y el suelo urbanizable PPR1. Esta actuación no se ejecutó ya que los suelos adyacentes no se desarrollaron.

ASE1: se trata del espacio libre delante del cementerio. Esta actuación se ejecutó durante la vigencia de las NN.SS..

El Plan propone mediante la creación de la Actuación Aislada AA-03 la unión de la ASV1 y de la AVS2 para tratar de manera conjunta toda la urbanización del borde del río Guadalquivir. Se amplió la delimitación del ámbito al sur con la misma voluntad de conseguir un conjunto urbano homogéneo.

Se mantiene la actuación ASV3- con el nombre de AA-01 para permitir la conexión del casco urbano con los nuevos suelos urbanizables. Se ha modificado ligeramente el límite de éste para ajustarlo al parcelario catastral y facilitar su gestión.

El plan crea una nueva actuación aislada:

La actuación AA-02, que permite la reordenación del límite del suelo industrial existente y facilita la conexión con el suelo urbanizable previsto.

Tabla 17: Actuaciones aisladas

Descripción	Denominación	Superficie (m2)
Apertura de viario -Expropiación	SUC-AA-01	292 m2s
Estudio de Detalle	SUC-AA-02	1.615 m2s
Reurbanización	SUC-AA-03	11.433 m2s

3.3. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La ciudad siempre ha crecido de forma gradual y acomodada al crecimiento. En los últimos años hemos conocido una efervescencia urbanística exagerada y un agudo declive posterior de la economía inmobiliaria. Los efectos de estos movimientos pueden ser nefastos para nuestras ciudades si no encontramos los mecanismos para resolver estos fenómenos. Por otro lado es necesario volver a crecimientos fundamentados y equilibrados para que la ciudad vuelva a ser un espacio de apropiación progresiva. El Plan General prevé los mecanismos urbanísticos necesarios para volver a un crecimiento paulatino adaptado a la morfología y la estructura de Alcolea del Río y a las necesidades de su población.

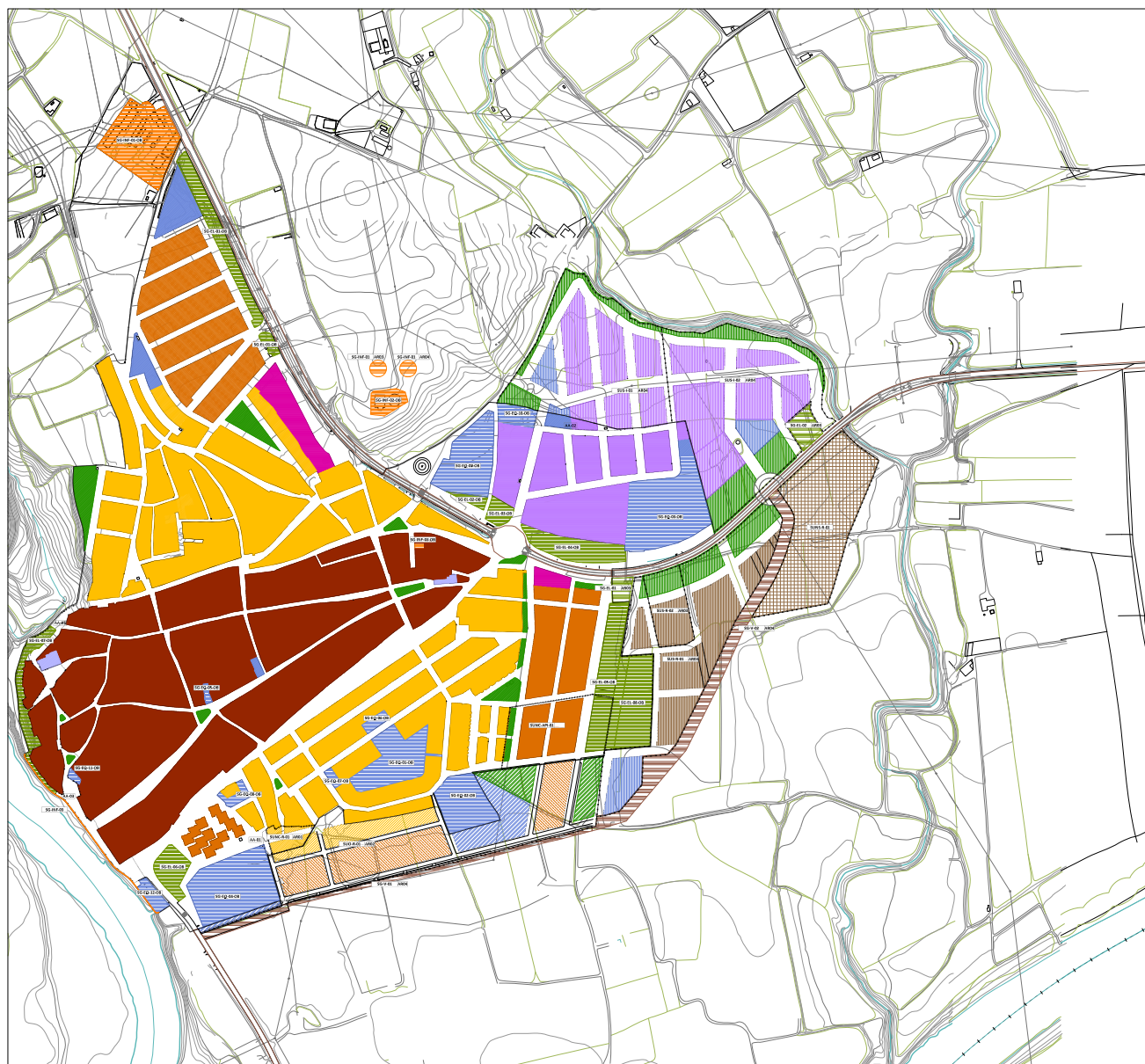
El primer instrumento de planeamiento general de Alcolea del Río han sido las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 17 de enero de 1968. Posteriormente se aprobaron las Normas Subsidiarias de 13 de mayo de 1992, (BOP de 7 de agosto de 1992). Se han aprobado cuatro modificaciones puntuales de diferente incidencia. Este instrumento ha sido adaptado a la LOUA, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias, aprobado el 26 de junio de 2012, (BOP de 25 de enero de 2013).

De las 9 unidades de actuación previstas en suelo urbano sólo se han desarrollado 5. Hablamos aquí de la UA-1, la UA-3, la UA-5, la UA6 y la UA7. Podemos decir que la UA-1 y la UA3 son las únicas que están edificadas en su totalidad. Las demás están parcialmente edificadas o incluso sin edificar por completo.

El Plan prevé eliminar la UA-2, que corresponde a una apertura de vial en la zona norte. La complejidad de su gestión hace inviable su desarrollo. Igualmente el Plan considera suelo urbano la UA-8 y la UA-9 por tratarse del interior de una manzana en la cual todas las parcelas tienen acceso al viario circundante.

La antigua UA-4 se convierte en el actual suelo urbano no consolidado SUNC-R-01. La modificación de su límite facilitará su gestión así como la de la AA-01. Se conserva su tipología y sus condiciones de edificabilidad.

La antigua UA-7b se convierte en SUNC-API-01, conservando sus condiciones de urbanización y edificabilidad.



Ordenación Pormenorizada

ORDENACIÓN PORMENORIZADA**DELIMITACIÓN DE SUELO**

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN ACTUACIONES AISLADAS
- DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE

ALINEACIONES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

- ALINEACIÓN EXTERIOR
- AJUSTE DE ALINEACIONES
- ALINEACIONES ORIENTATIVAS

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

- SECTOR 2000 — ÁREA DE REPARTO
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
USO GLOBAL — RESIDENCIAL
INDUSTRIAL
- TIPO DE ACTUACIÓN
- AI: ACTUACIÓN AISLADA
 - UANC-AP: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ámbitos con Planamiento Incorporado)
 - UANC: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - UAI: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
 - UI: SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO
 - UIS: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 - UISO: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES**SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS**

- SECTOR 2000 — ÁREA DE REPARTO A LA QUE SE ADSCRIBE
- NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
EL: ESPACIOS LIBRES
EQ: EQUIPAMIENTOS
INF: INFRAESTRUCTURAS
VI: VIARIO

SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

- SECTOR 2000 — OBTENIDO
- NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
EL: ESPACIOS LIBRES
EQ: EQUIPAMIENTOS
INF: INFRAESTRUCTURAS
VI: VIARIO

SISTEMAS GENERALES

- ESPACIOS LIBRES OBTENIDOS
- EQUIPAMIENTOS OBTENIDOS
- INFRAESTRUCTURAS OBTENIDAS
- VIARIO OBTENIDOS
- ESPACIOS LIBRES NO OBTENIDOS
- EQUIPAMIENTOS NO OBTENIDOS
- INFRAESTRUCTURAS NO OBTENIDAS
- VIARIO NO OBTENIDOS

CALIFICACIÓN DEL SUELO**SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO****URBANO CONSOLIDADO****RESIDENCIAL**

- Casco Tradicional
- Ensanche
- Unifamiliar Adosada
- Actuación Unitaria

TERCIARIO

- Zona Terciaria

INDUSTRIAL

- Zona Industrial

DOTACIONAL

- Equipamientos
- Espacios Libres Públicos
- Infraestructuras

INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

- Interés Público y Social

URBANO NO CONSOLIDADO**RESIDENCIAL**

- Casco Tradicional
- Ensanche
- Unifamiliar Adosada
- Actuación Unitaria

TERCIARIO

- Zona Terciaria

INDUSTRIAL

- Zona Industrial

DOTACIONAL

- Equipamientos
- Espacios Libres Públicos
- Infraestructuras

INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

- Interés Público y Social

URBANIZABLE ORDENADO**RESIDENCIAL**

- Casco Tradicional
- Ensanche
- Unifamiliar Adosada
- Actuación Unitaria

TERCIARIO

- Zona Terciaria

INDUSTRIAL

- Zona Industrial

DOTACIONAL

- Equipamientos
- Espacios Libres Públicos
- Infraestructuras

INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

- Interés Público y Social

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**RESIDENCIAL****INDUSTRIAL****TERCIARIO****EQUIPAMIENTOS****ESPACIOS LIBRES****SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO****USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL**

E: 1/10.000

4. EL SUELO URBANIZABLE

4.1 CRITERIOS GENERALES

El suelo Urbanizable de las NN.SS establecía tres sectores:

La ordenación pormenorizada del sector PPR-1 fue aprobada definitivamente el 21 de mayo de 2008, (BOP 21/01/2009). No se ha ejecutado, ni urbanizado; estando clasificado en la Adaptación como Suelo Urbanizable Ordenado.

El sector PPI-2 fue objeto de Modificación Puntual, aprobada definitivamente el 30 de noviembre de 1994 (BOP 27/01/1995). Se cambió el uso de industrial a residencial, denominándose PPR-2. El Plan Parcial se aprobó definitivamente el 27 de marzo de 2003, (BOP 29/07/2003). Se encuentra ejecutado y reconocido como Suelo Urbano consolidado en la Adaptación Parcial.

El Plan Parcial del sector PPI-1 fue aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 1999, (BOP 30/04/2001). Se encuentra ejecutado y reconocido como Suelo Urbano consolidado en la Adaptación Parcial.

El Plan prevé además de la incorporación del sector PPR-1 la creación de nuevos crecimientos adaptados a las necesidades del municipio a largo plazo y a las determinaciones vigentes relativas a la limitación de los crecimientos.

En el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se requería la elaboración de las alternativas consideradas en cuanto a los crecimientos propuestos en el documento del PGOU. Se formularon cuatro alternativas, todas conformes con las limitaciones establecidas en el POTA, y referidas en el Avance del PGOU, sometido a nueva información pública. Estas alternativas iban desde el crecimiento cero al determinado en el primer documento de Avance, las otras dos alternativas contemplaban un crecimiento exclusivo de suelo industrial y un crecimiento ponderado de suelo industrial y suelo residencial, se optó por esta alternativa última, denominada Alternativa 3.

Esta alternativa, considerada como estrategia de crecimiento en la que se

ha basado la propuesta de suelo urbanizable, parte del previsible incremento de actividades productivas y una consecuente y progresiva demanda de suelo industrial. El crecimiento de actividades genera, indudablemente, una dinámica de población que puede traducirse en crecimiento absoluto, pero también en movilidad residencial, disminución de la unidad familiar, esponjamiento, mejora de condiciones de habitabilidad, etc. Entendemos necesario ofrecer suelos que reúnan condiciones, dentro de límites de prudencia, alternativas a la oferta actual de residencia.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo presentado en Diciembre de 2015 pone de manifiesto a través de datos objetivos y específicos indicios de la consolidación de una demanda de vivienda que la oferta existente en el mercado no podría cubrir en un horizonte de medio plazo. Tampoco cubriría la demanda de viviendas protegidas inscrita en el RPMDVP, ya que la oferta actual de VP del municipio no es acorde a la que la demanda quiere o puede acceder

- En el suelo urbano consolidado y urbanizado la oferta se sitúa en el borde Noroeste de la ciudad con tipologías de edificación no demandadas por tamaño, costes y mantenimiento; y en un entorno social de compleja integración. En este suelo se contempla la construcción de 9 VP unifamiliares.

- En el suelo urbano no consolidado las circunstancias de la propiedad del suelo, económica, catastral e histórica han mantenido desde el anterior planeamiento no se prevé un desarrollo ágil de los pendientes de consolidar.

- El suelo Urbanizable ordenado existente en el borde Sureste del municipio, próximo al río, es la opción más deseada que en su momento generó un importante número de peticiones de adquisición, pero la inexistencia de la EDAR ha paralizado produciéndose el abandono de esos suelos en cuanto a intenciones de promoción. En este suelo se contempla la construcción de 47 VP unifamiliares.

- La necesidad y demanda de vivienda se genera de forma mayoritaria en población joven cuyo modelo de vivienda no responde a las tipologías existentes resultantes de la edificación de suelos urbanos consolidados o no ni al parque de vivienda vacía, dimensiones, número de estancias, costes de mantenimiento.

4. El suelo urbanizable

- El Índice de Reposición de población activa se sitúa en el 120%, indicador de la “salud” de la actividad económica en el municipio, avalada por el proceso de crecimiento y colmatación del polígono industrial, que el plan se propone aumentar
- El mantenimiento de unos índices de crecimiento de población y de nº de hogares reducidos pero sostenidos y la necesidad de reducir los índices de hacinamiento existente avalarían la propuesta de esta alternativa de crecimiento.

En este escenario, además de crear suelo industrial colindante e integrado con el existente para responder a la demanda para estos usos de actividades económicas, se ha previsto una zona de expansión del tejido residencial al sureste del núcleo próximas a estos suelos y al del Suelo Urbanizable Ordenado, que configuran el soporte para la extensión de la ciudad con una deseable cercanía de residencia, actividades y centro urbano. Ello con un dimensionamiento reducido y habilitando unas ofertas tipológicas más adecuadas a la demanda de nueva vivienda por parte de la ciudadanía.

Clasificación suelo

Como ya se ha planteado en el modelo anterior se ha tenido en cuenta la demanda y expectativas de una mayor actividad industrial relacionada con la transformación de productos agrícolas, e industrias alimentarias, planteando un crecimiento del tejido industrial existente ampliándolo hacia el este.

Por otra parte en este nuevo escenario se ha decidido clasificar nuevo suelo residencial, unos pequeños sectores en la parte sureste del núcleo, por debajo de la carretera, y mirando a la ribera del río.

Esta opción responde al convencimiento de que el Plan General no debe ser una respuesta cerrada a la situación actual, sino que debe plantear una organización y una estructura capaz de dar respuesta a las necesidades actuales, y a escenarios futuros, siendo lo suficientemente flexible como para permitir al municipio una adaptación

Sistemas Generales

Se ha previsto un sistema general viario consistente en un ramal exterior por el sur del núcleo que haga de enlace entre el suelo industrial existente

y previsto con el acceso sur del núcleo, que lo conecta con más directamente con la población de Carmona y con la ruta más corta desde el este de la comunidad autónoma, a través de la autovía A-92. Este vial aliviaría el tráfico pesado, y de tránsito normal, que atraviesa la población por la Avenida Príncipe Felipe, travesía de la SE-4104. A su vez este vial facilitará el acceso a las reservas de suelo residencial previstas.

Además se prevén sistemas de generales de espacios libres que cubran el ratio derivado del incremento de población, y mejora de los estándares actuales.

Usos

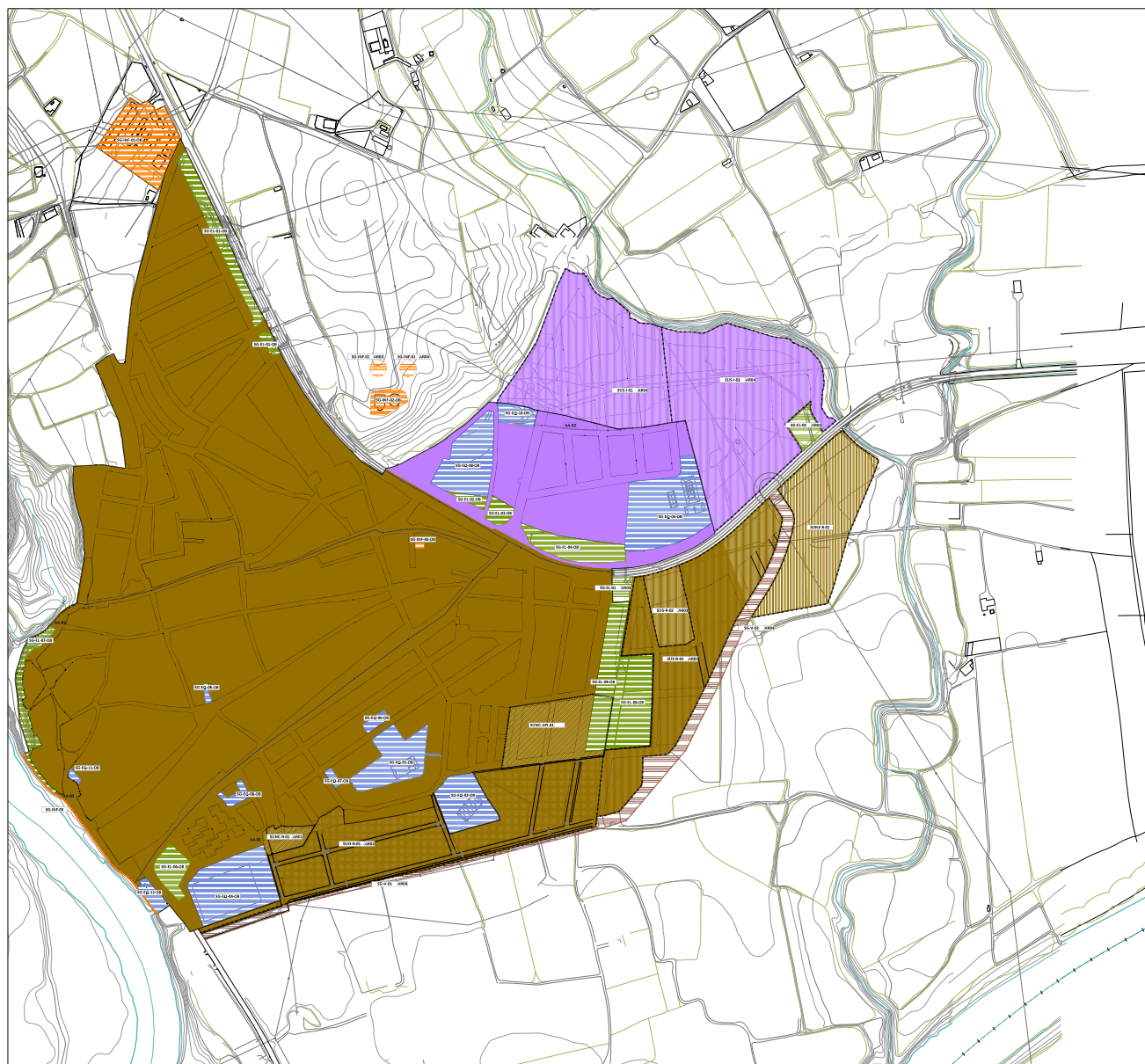
Además de la previsión de suelos para implantar usos industriales, se ha incluido la clasificación de suelos residenciales.

Esta decisión de incluir nuevos suelos residenciales al sur de Alcolea, a pesar de que exista suelo vacante para acoger nuevas viviendas en el núcleo, responde a la demanda en la población de crecer por esta zona, en detrimento de otras ya existentes, que a pesar de estar plenamente desarrolladas no se ven ocupadas por la edificación. La gente prefiere hacerse una casa en otra zona antes que otros solares disponibles, en este caso la demanda del mercado no se ajusta a la oferta existente, y por parte de la administración local se decide el aportar otras alternativas.

4.2. EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

El Plan General incluye como suelo urbanizable ordenado el sector residencial de las NN.SS. PPR-1 con planeamiento de desarrollo aprobado, que no han finalizado su proceso de gestión y urbanización. Se incorporan sus determinaciones estructurales y su ordenación pormenorizada. Tal como lo establece la adaptación parcial a la LOUA este suelo es considerado como suelo urbanizable ordenado.

Este sector se programa, al igual que el suelo urbano no consolidado, para el primer cuatrienio del Plan, teniendo en cuenta que ha realizado gran parte de su desarrollo urbanístico. Su consolidación aporta continuidad y mejora de la estructura existente.



Ordenación Estructural



4.3. EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Suelos urbanizables sectorizados de uso global residencial (Sectores SUS-R-01, y SUS-R-02)

Los nuevos sectores residenciales previstos por el Plan se encuentran a continuación del suelo urbano consolidado al sur-oeste, proponiendo el crecimiento natural del núcleo hasta el límite de la zona inundable, y limitando esta zona al norte con la carretera A-346. El borde oeste del que parte está ocupado por el suelo urbano y el sistema general de espacio libre previsto para el Ferial.

El límite sur-este los sectores se define por un sistema general viario que permite contornear el núcleo y distribuir los suelos. Dentro del proyecto de defina este viario se deberá tener en cuenta la proximidad de la zona inundable, e incluir medidas correctoras si fueran pertinentes.

Los dos sectores residenciales están afectados por la línea de no edificación de la carretera A-436, por lo que será necesario localizar en la franja afectada las cesiones locales de espacios libres de los sectores. Igualmente no podrá haber varias salidas a la carretera por lo que es imprescindible crear un vial de servicio en paralelo a los espacios libres.

La articulación de los sectores se desarrolla en continuidad del suelo urbano y en relación con la carretera A-436 y este nuevo sistema general viario que le es adscrito. Frente a estos últimos se localizarían usos terciarios compatibles con el uso principal residencial.

A nivel morfológico y tipológico el plan prevé conservar criterios formales y estéticos tradicionales, proponiendo para estos sectores la tipología de ensanche ya presente en la mayor parte del núcleo. Por lo tanto se respetará la altura de plantas en la totalidad del conjunto urbano.

Se prevé el desarrollo de los dos sectores, SUS-R-01 y SUS-R-02, para el primer cuatrienio del plan. Los dos sectores tendrán como sistema de actuación el de compensación y forman una misma área de reparto repartiéndose proporcionalmente los sistemas generales creados en el núcleo.

Suelos urbanizables sectorizados de uso global industrial (SUS-I-01 y

SUS-I-02)

Los nuevos sectores industriales previstos por el Plan se encuentran a continuación del suelo urbano industrial al norte. El borde sur de los sectores corresponde a la zona industrial existente y a la carretera A-436. Al oeste está delimitado por la orografía del cerro y al noreste por el arroyo del Sequillo.

A nivel de protección los sectores solo deben tomar en cuenta la cercanía del arroyo a nivel visual y ambiental. Por otro lado es necesario tener en cuenta la línea de no edificación de la carretera A-436, por lo que será imprescindible localizar en la franja afectada las cesiones de espacios libres del sector.

La articulación de los sectores se desarrolla en continuidad del suelo urbano industrial y en relación con la carretera A-436.

A nivel morfológico y tipológico, el plan establece criterios formales para la creación de suelo industrial así como para su compatibilidad con usos terciarios.

Se prevé el desarrollo del sector más cercano al núcleo, SUS-I-01, para el primer cuatrienio del plan y el sector SUS-I-02 para el segundo cuatrienio del plano. Los dos sectores tendrán como sistema de actuación el de compensación y forman una misma área de reparto repartiéndose proporcionalmente los sistemas generales creados en el núcleo que les están adscritos.

4.4. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El Plan General delimita un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado para completar la fachada Sur de Alcolea del Río colindante al sur a la carretera A-346. Este suelo tiene vocación de uso residencial que se señala como uso global preferente, estableciendo su incompatibilidad con el uso global industrial.

5. SUELO NO URBANIZABLE

5.1. CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

El Plan General clasifica como suelos no urbanizables conforme a lo establecido en la LOUA: los especialmente protegidos por la legislación sectorial específica, los especialmente protegidos por los instrumentos de planificación territorial y urbanística, los delimitados por su carácter rural o natural, y los que son soporte del hábitat rural diseminado.

Se han incluido dentro de los protegidos por Planificación urbanística los clasificados en las vigentes NN.SS..

El Plan categoriza y diferencia estos suelos en función de sus condiciones específicas y en relación con los límites de uso y explotación y características de sus valores a proteger.

5.2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Se ha clasificado como suelo no urbanizable de especial protección por legislación sectorial específica los espacios que se relacionan a continuación especificando la normativa de aplicación de cada uno:

1. Montes públicos, ámbito: SE-11501-JA DEHESA BOYAL, Deslinde BOJA nº 87 06/05/2010. En estos espacios será de aplicación la Ley de Montes 43/2003, la Ley Forestal de Andalucía 2/1992 y el Decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.

2. Bienes de Interés Cultural

- El ámbito de la ciudad romana de Arva está protegido por declaración como Bien de Interés Cultural (BIC) (04/06/1931) y protección establecida en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

5.3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

Se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística los espacios naturales que se relacionan a continuación, especificando la normativa de aplicación de cada caso:

1-Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística ESPACIO DE INTERÉS AGRÍCOLA:

Llano de regadío.

2-Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística ESPACIO DE INTERÉS NATURAL

Incluye espacios de tipologías y localizaciones muy distintas que cuentan con características paisajísticas y naturales singulares y de gran valor que deben ser protegidos con el fin de preservar sus particularidades:

- Zonas adehesadas
- Monte bajo
- Formaciones arboladas densas
- Vegetación de ribera
- Bosques de galería

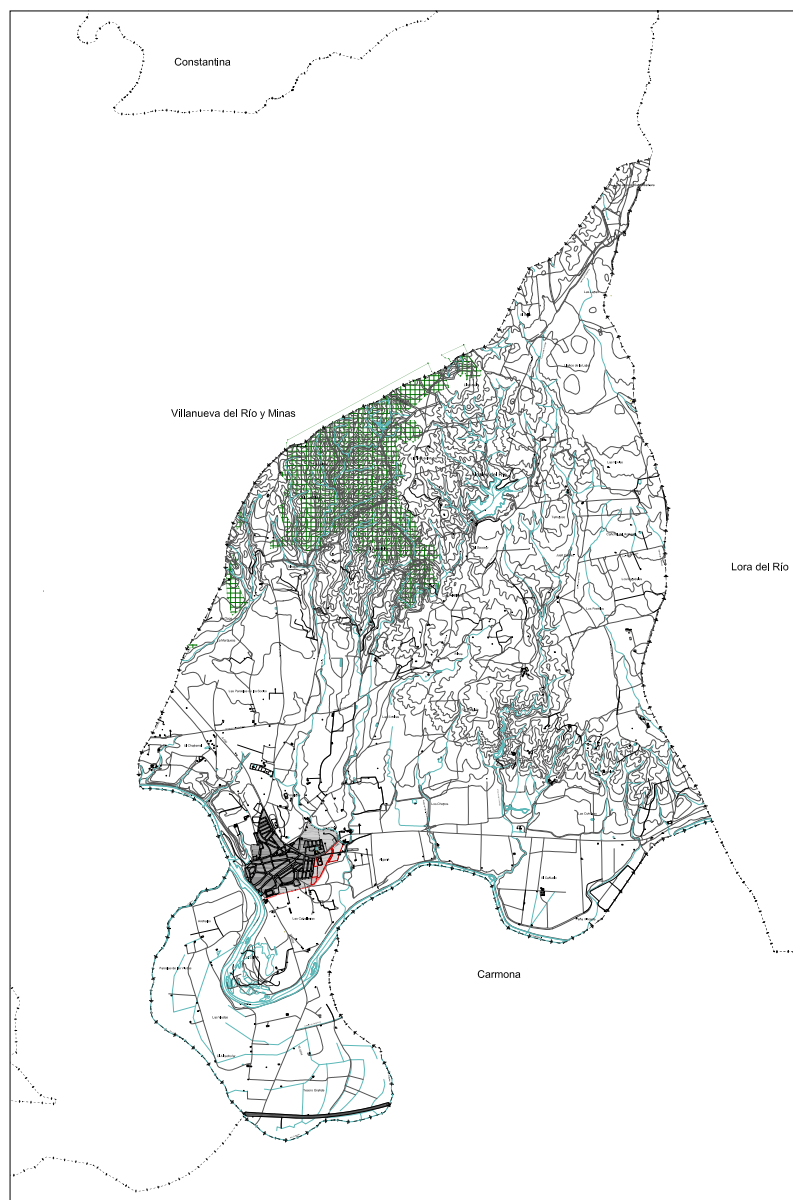
3- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística ESPACIO DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

- Ciudad romana de Arva
- Molinos de la Aceña
- Romería Virgen del Rosario

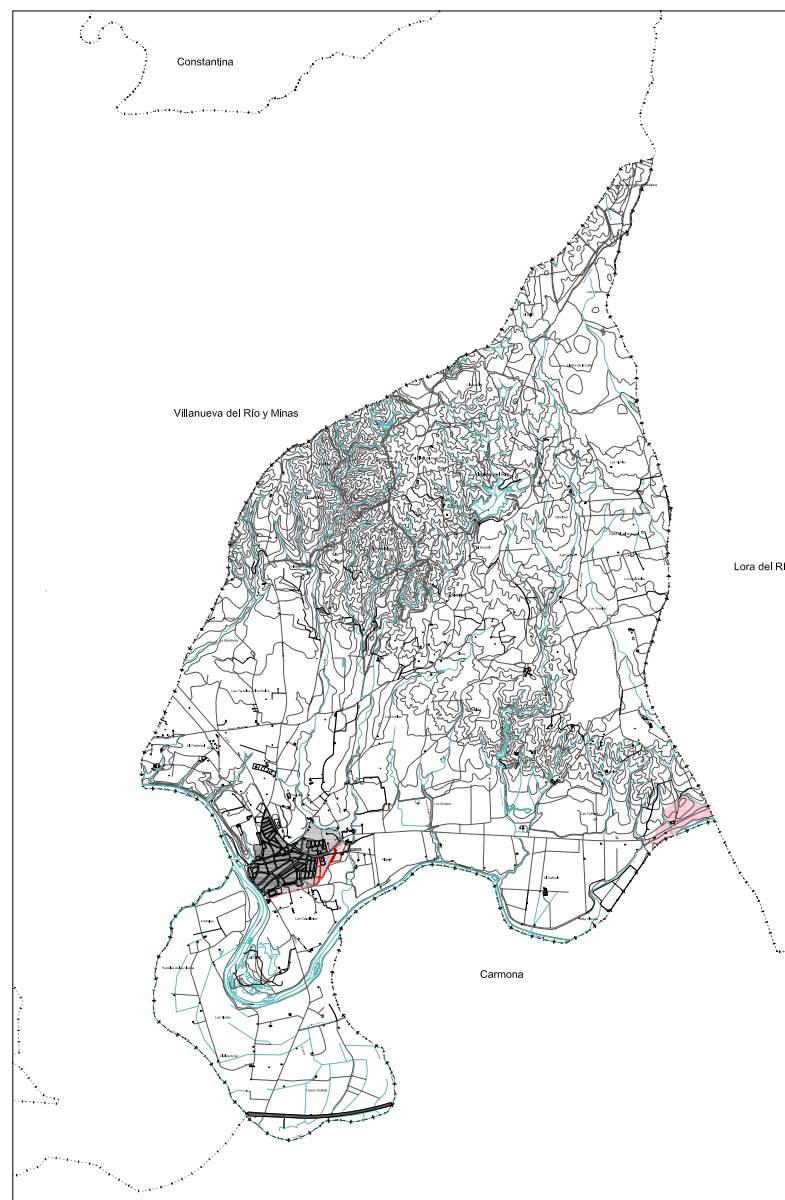
4 - Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO:

- Yc-0-Z0

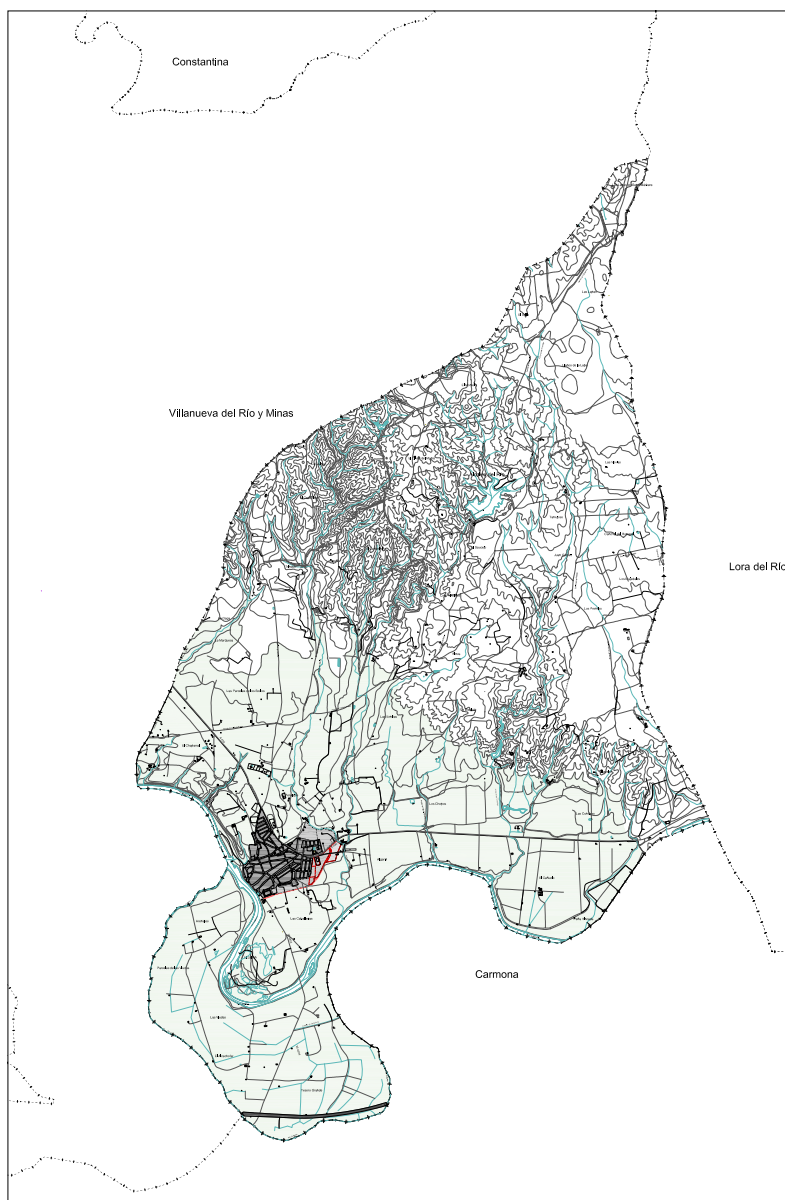
5. El suelo no urbanizable



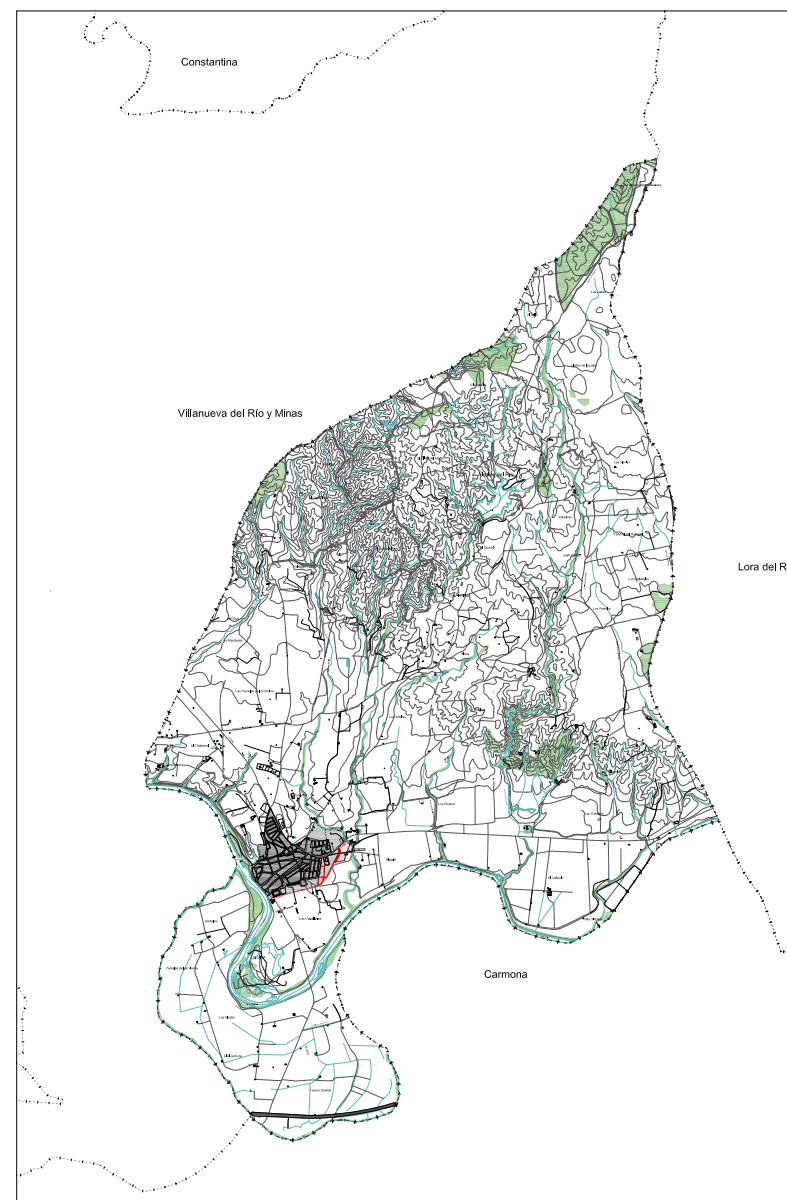
Montes públicos



Bienes de interés culturales

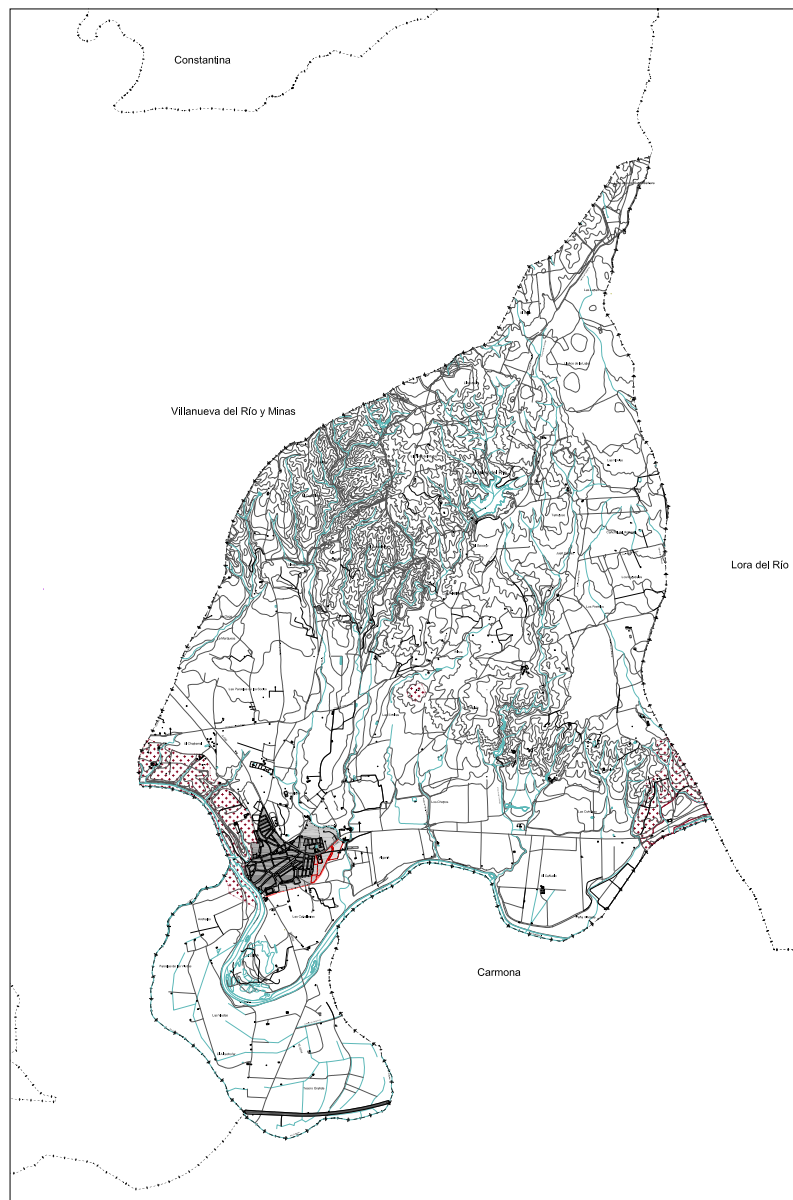


Espacios de interés agrícola: Llano de regadío

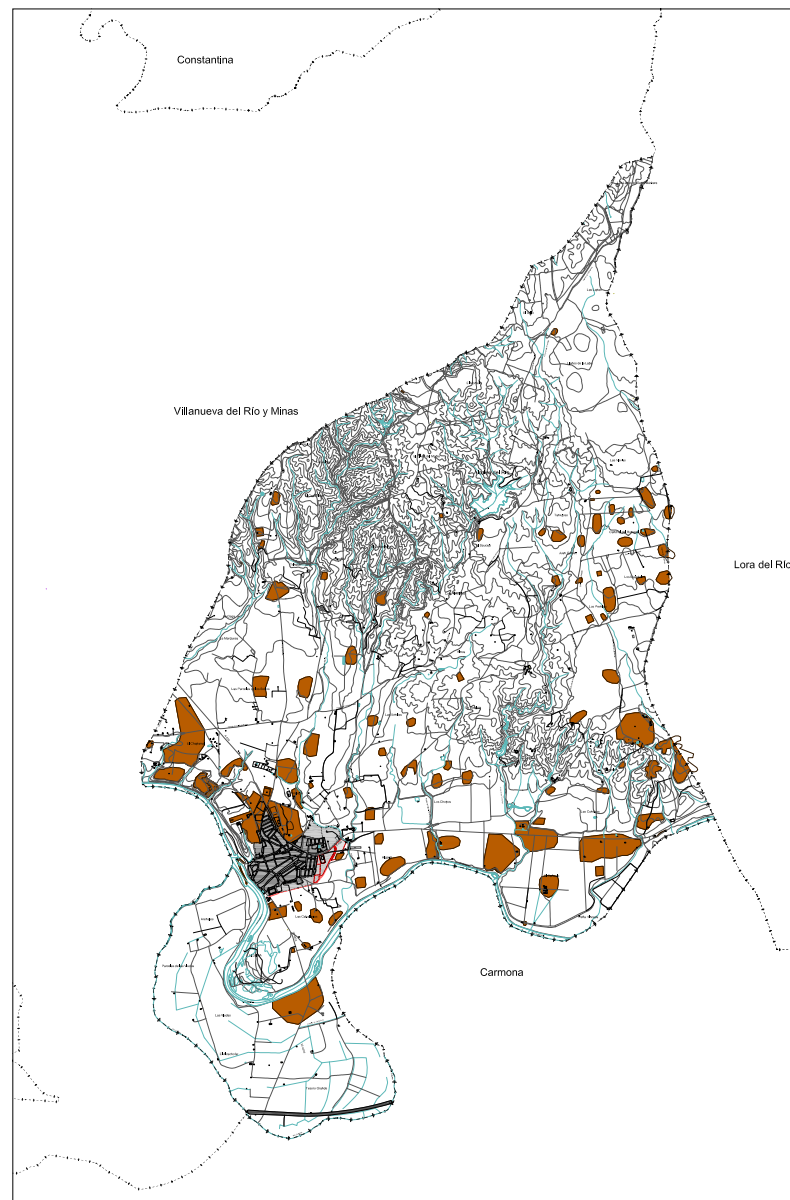


Espacios de interés natural

5. El suelo no urbanizable



Espacios de interés paisajístico



Yacimientos arqueológicos

5-Zonas inundables y dominios públicos hidráulicos

Se delimitan las zonas inundables establecidas por el proyecto Linde, Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir, Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de las Aguas. En estos ámbitos será de aplicación la Ley de Aguas 9/2010 para Andalucía y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico 849/1986 modificado por el Real Decreto 9/2008 y el Real Decreto 638/2016:

- ZI-01 Estudio hidrológico- hidráulico de los cauces Arroyo del Sequillo y del Tamujo
- ZI-02 Estudio EPRI (Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación) con referencia ES050APSR_BSG004. Cuenca hidrográfica del Guadalquivir.

Se delimitan los dominios públicos hidráulicos. En estos ámbitos será de aplicación la Ley de Aguas 9/2010 para Andalucía y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico 849/1986 modificado por el Real Decreto 9/2008 y el Real Decreto 638/2016:

- DPH-01 Estudio hidrológico-hidráulico de los cauces afectados por el PGOU de Alcolea del Río. Arroyos del Sequillo y del Tamujo.
- DPH-02 Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la segunda fase, segunda etapa del Proyecto Linde. Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir, Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de las Aguas.

6. Dominios públicos adyacentes de carreteras

Se delimitan los dominios públicos adyacentes de las carreteras autonómicas A-436 y SE-4104. En estos ámbitos será de aplicación la Ley de Carreteras de Andalucía 8/2001. (Art. 12.1).

Para la carretera A-436 se trata de una zona de protección de 8m desde borde de explanación, y para la carretera SE-4104 de una zona de 3m desde borde de explanación.

7. Dominios públicos de vía ferroviaria

El dominio público de la vía ferroviaria se regula por la Ley del Sector Ferroviario 39/2013 (Art. 13 LSF), Real Decreto 2387/2004 Reglamento del Sector Ferroviario (Art. 25 RDRSF).

Se trata de una zona de 8 metros a cada lado de plataforma desde el borde de explanación.

8. Vías pecuarias

El municipio cuenta con las siguientes vías pecuarias:

- VP1: Cañada Real de Córdoba a Sevilla
- VP2: Cañada Real de la Rejolla o Santa Bárbara
- VP3: Cañada de la Algarroba
- VP4: Cañada llamada Regajo de la mujer
- VP5: Cañada de los Saladillos
- VP6: Cordel de Maribenito
- VP7: Colada llamada de la servidumbre de las Peñas
- VP8: Vereda de Manblano

Están reguladas por la Ley 3/1995. Decreto 155/1998, y el Reglamento de las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

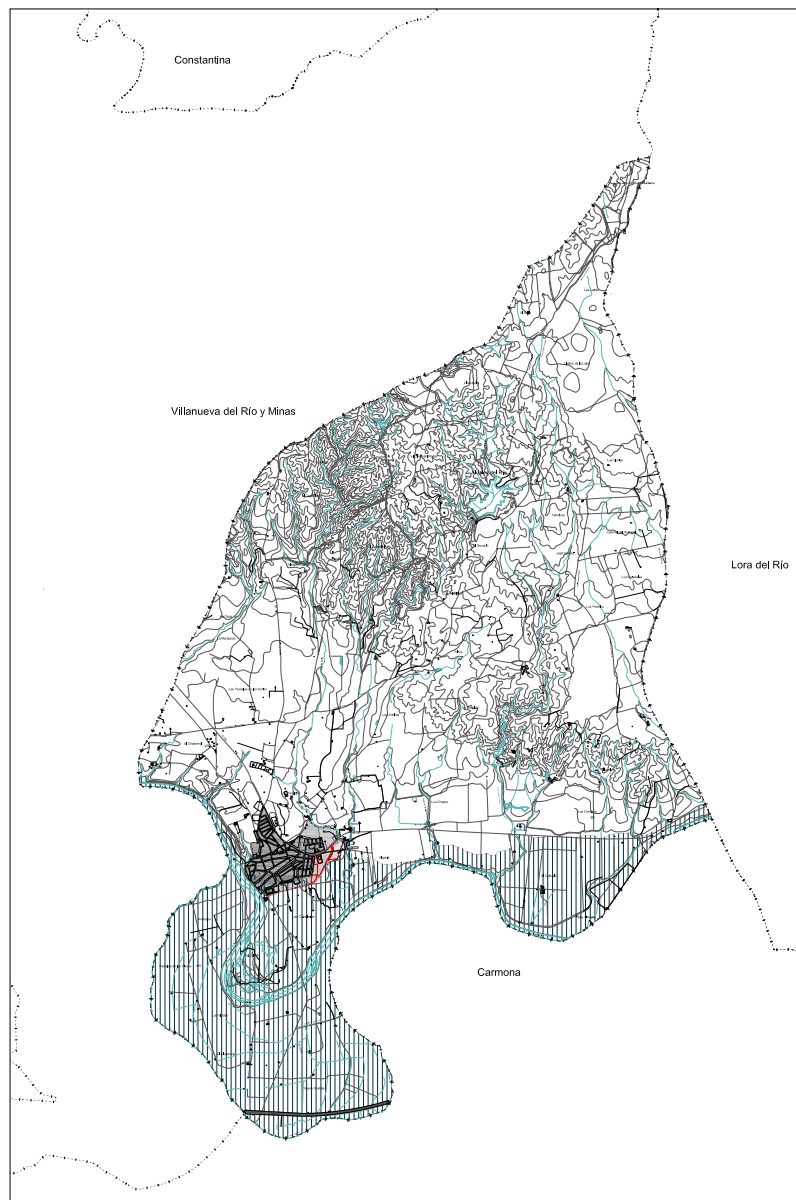
9. Red de Caminos

La extendida y diversificada red de caminos del término municipal de Alcolea del Río supone un patrimonio público de gran importancia, tanto territorial como histórico-cultural, al mismo tiempo que es un recurso decisivo para el fomento de las actividades agrarias, de ocio y turismo, adecuadas a la estrategia a seguir para un desarrollo sostenible.

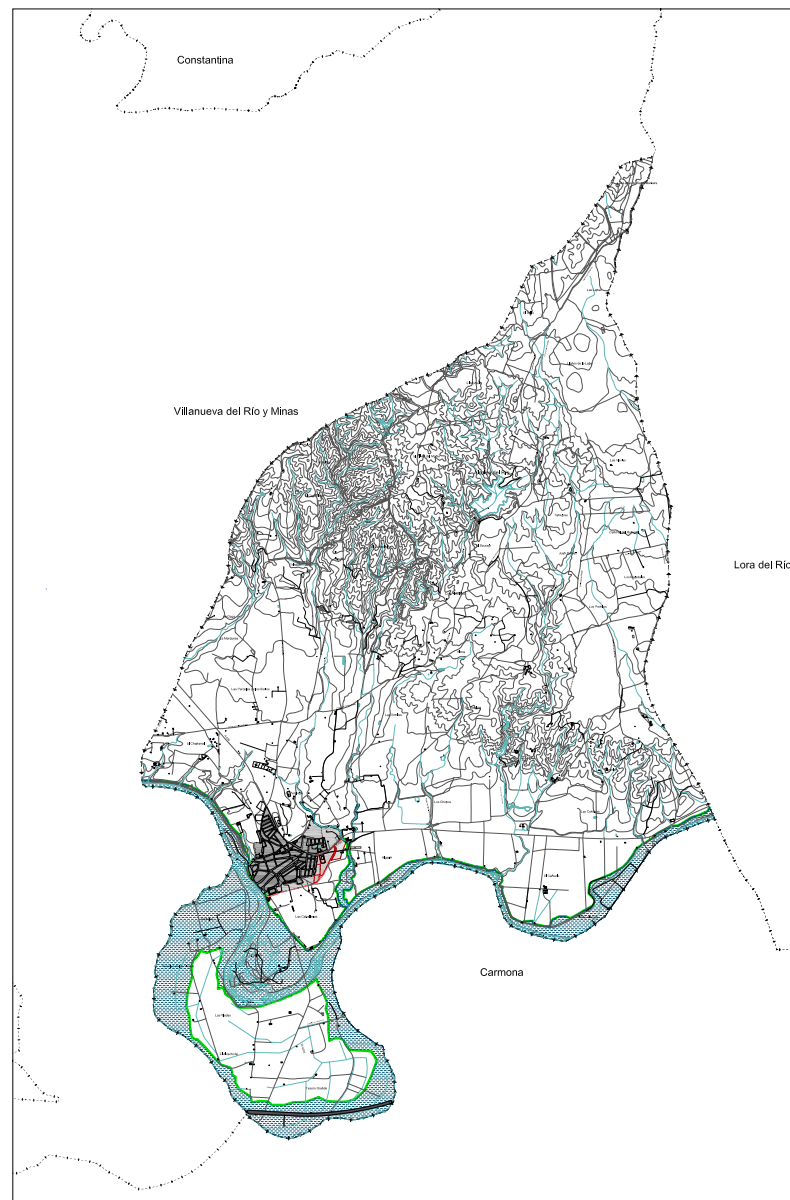
En conjunto presentan diversos tipos de problemas, siendo los menos los que se encuentran en buen estado de conservación. De su situación actual puede destacarse:

- La desaparición de algunos tramos y el peligro que corren algunos otros.

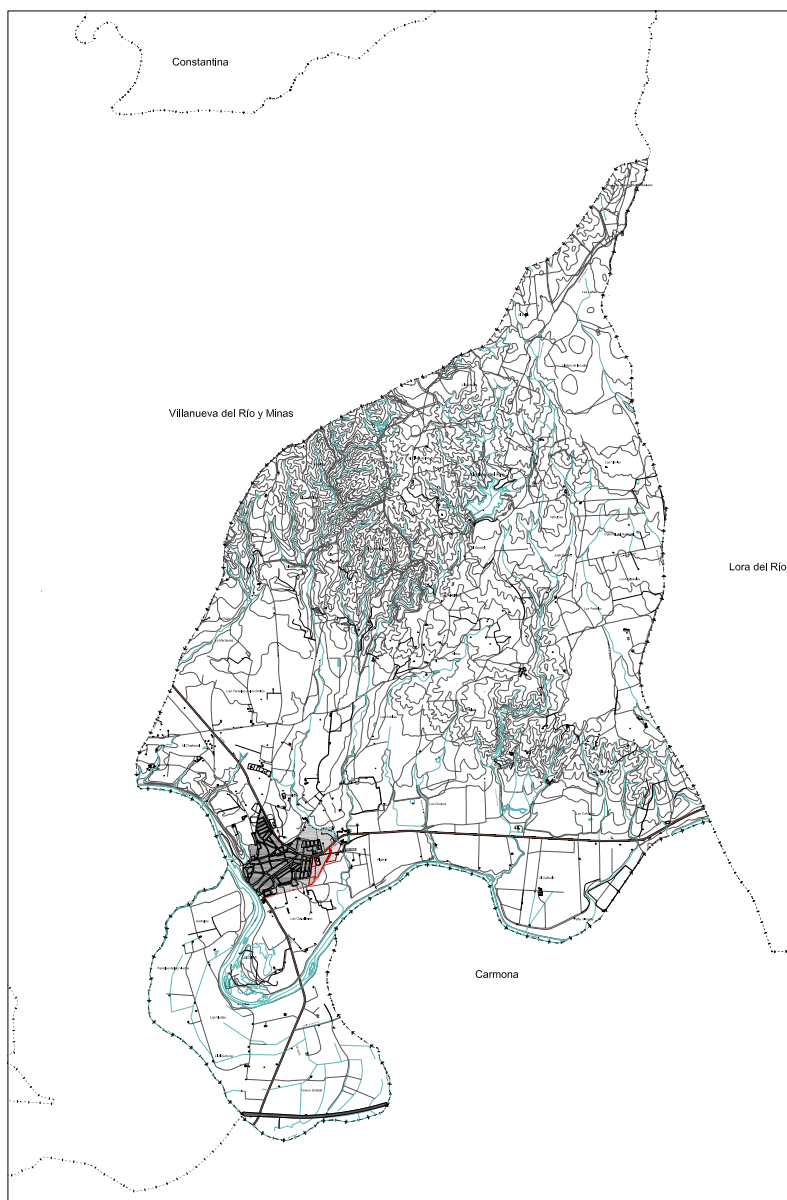
5. El suelo no urbanizable



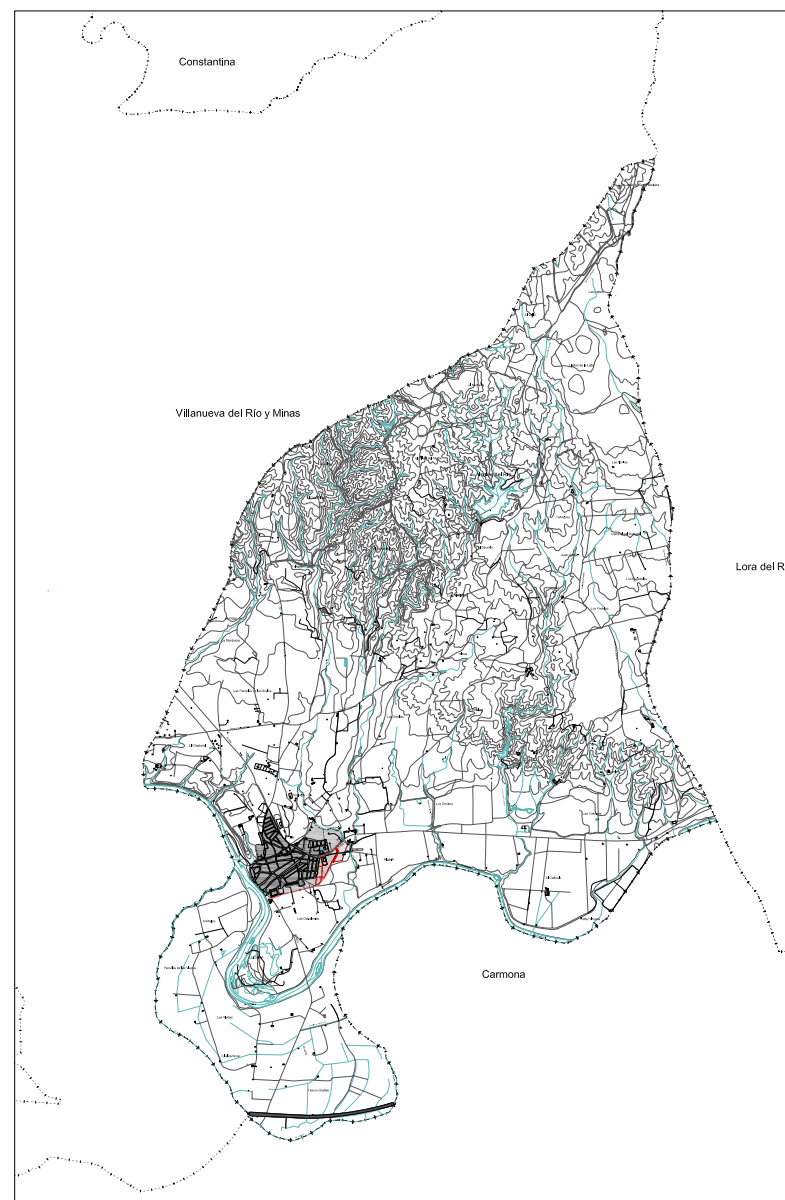
Zona inundable



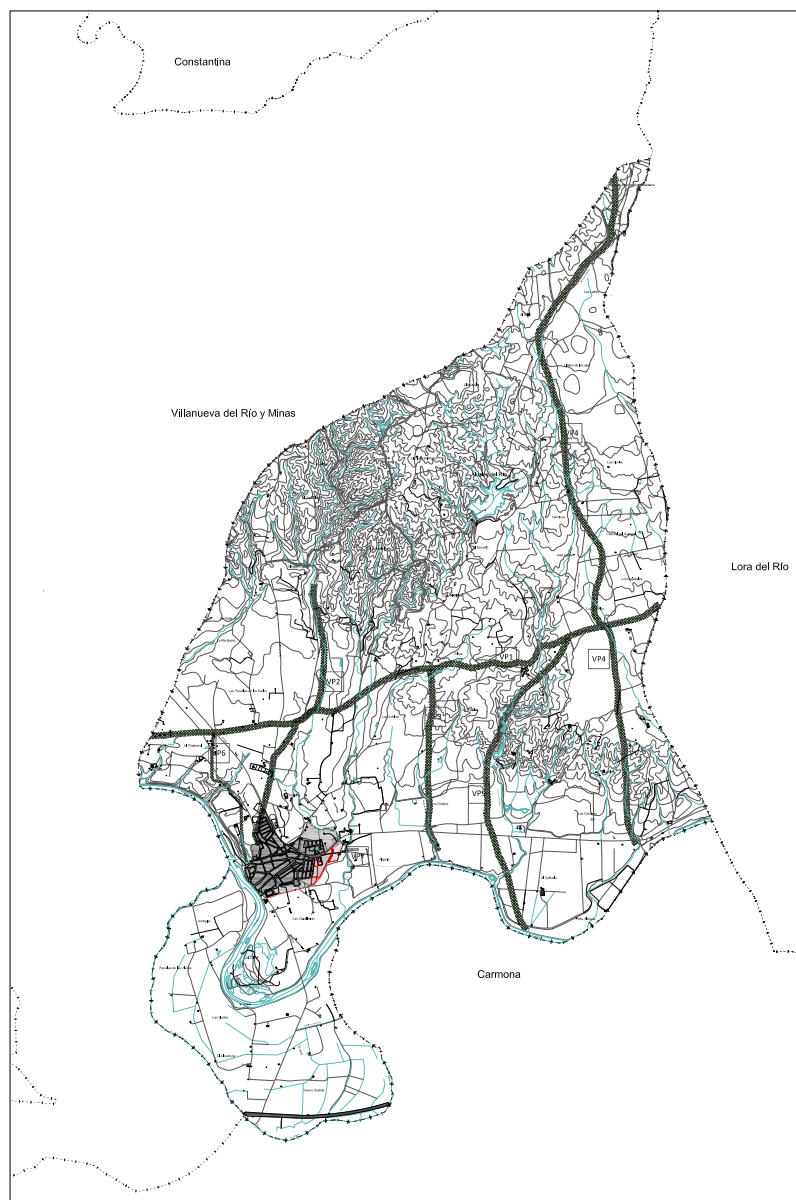
Dominio público Hidráulico



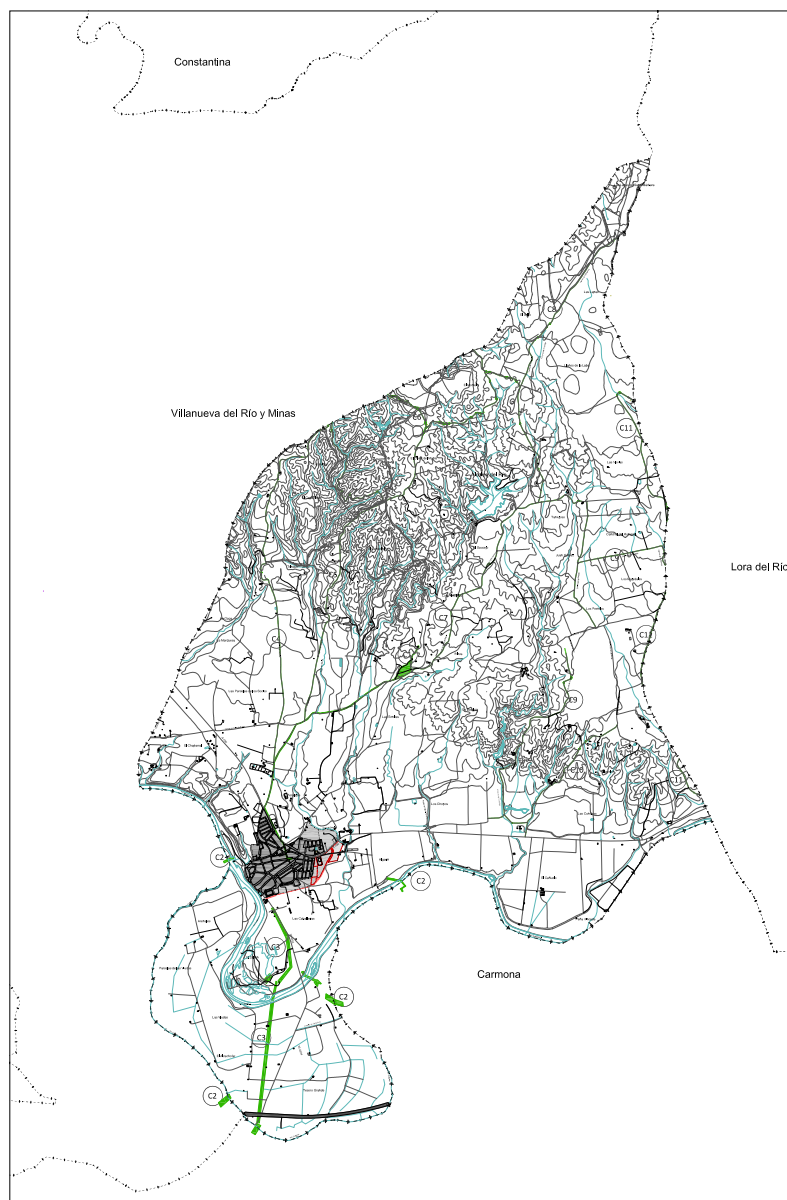
Dominio público adyacente de carreteras



Dominio público adyacente ferroviario



Vías Pecuarias



Caminos históricos

- El mal estado de conservación de gran parte de los itinerarios, con firmes irregulares y bacheados en el periodo seco, e intransitables con coche en los meses húmedos.
- La formación de arroyos en sus márgenes e incluso en su parte central, y en general con problemas de tipo ambiental (erosión, lodos, vados, etc.)
- La indefinición de las lindes en algunos tramos o la formación de matorrales en su interior.
- El estado de abandono de la red de pozos, fuentes y apoyos al viajero.
- La falta de rotulación de sus nombres y recorridos.
- La existencia de algunos caminos cortados con cadenas, como es el caso del Camino de Utrera a Alcolea del Río.

Se propone deslindar y recuperar el dominio público de los caminos municipales, tanto de los tramos desaparecidos como de los existentes en la actualidad, para su uso tanto en actividades productivas agrarias como en actividades de ocio y disfrute de la población, y de turismo.

Los caminos municipales identificados y reflejados en la cartografía del presente documento son:

- C1: Camino Romería Virgen del Rosario
- C2: Camino Romería Virgen de la Pastora
- C3: Camino paso de la Barcaza
- C4: Camino de los Socios
- C5: Camino del Candelero
- C6: Camino de Arriba del Monte
- C7: Vereda de Carnes de Roque
- C8: Camino de Constantina
- C9: Camino de las Paredes
- C10: Camino de las Lumbreras
- C11: Camino de los Premios
- C12: Paso de vados

5.4. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Se ha clasificado como suelo no urbanizable de carácter natural o rural los espacios naturales de vocación agrícola: los espacios de regadío y los espacios de secano.

Se especifican en la normativa de manera detallada las posibilidades de edificaciones vinculadas a la actividad, su localización y su volumetría. De igual modo se establecen las unidades parcelarias mínimas para cada tipo de cultivo.

Se fomenta en estos suelos el uso turístico en su categoría de turismo rural cumpliendo con estrictas medidas que impiden la construcción de viviendas unifamiliares.

5.5. SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Esta última categoría, por su definición y características, no se encuentra implantada en el municipio de Alcolea del Río, al referirse a la ocupación histórica del medio rural para su explotación agrícola, bien por agrupación de viviendas o cortijadas (sin llegar a formar núcleo), o mediante poblados de colonización; no hay que confundir este tipo de ocupación vinculada con las actividades agropecuarias tradicionales con la actual tendencia de establecer una segunda residencia en suelo rústico.

6. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

El Plan General establece medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos clasificando el suelo no urbanizable de manera estricta, regulada según las distintas leyes sectoriales de aplicación e incorporando nuevos suelos protegidos de protección paisajística, en los cuales se plantean restricciones de impacto visual incompatible con la formalización de núcleos.

Con carácter general e independiente de las medidas de clasificación en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc. El presente Plan establece en la Normativa Urbanística correspondiente al Suelo no Urbanizable las medidas para impedir la formación de núcleos de población, mediante artículos que limitan la segregación de parcelas, establecen una parcela mínima en acorde con las actividades rurales del suelo no urbanizable, limitan la implantación de servicios urbanos etc.

Por otra parte, más allá del alcance de la capacidad de planificación del presente instrumento urbanístico, uno de los factores más importantes es la gestión efectiva del mismo y la aplicación oportuna de las medidas de disciplina recogidas por la ley.



7. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL

7.1. CRITERIOS GENERALES

El Plan General garantiza mediante sus determinaciones normativas la idoneidad ambiental del territorio municipal, mediante la identificación y valoración de los impactos previsibles de las mismas, tanto en sus aspectos positivos como negativos, y el señalamiento de las medidas tendientes a controlar, reducir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente.

Bajo las prescripciones legales vigentes, entre las que destacan las contenidas en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental -y posterior modificación mediante la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal-, y en base a los objetivos marcados en este Plan, se apuesta por la protección de los espacios naturales de especial valor, la clasificación del suelo estrictamente necesario y con expectativas reales de materialización y la regeneración prioritaria de las zonas dentro del suelo urbano que presentan un deficiente estado de urbanización y edificación.

También se garantiza el abastecimiento de agua y su depuración y se fomenta la utilización de energías renovables en cumplimiento de las prescripciones del Código Técnico de la Edificación (CTE), la articulación territorial a través del sistema viario, considerando las vías pecuarias y la recuperación de los caminos históricos, la diversidad de usos en el suelo urbano, la adecuada dotación de zonas verdes y el mantenimiento de la ciudad compacta.

7.2. AGUA

El abastecimiento de agua potable de Alcolea del Río procede del Embalse de Huesna, ubicado sobre la Rivera del Huesna, afluente por la margen derecha del Guadalquivir, ubicado en los términos municipales de El Pedroso y Constantina.

Con una capacidad de 140 hm³, y adscrito a la Cuenca Hidrográfica del

Guadalquivir, la presa del Huesna, del tipo de escollera con una pantalla asfáltica, posee una cota de coronación de 280 metros, y una cota de salida mínima en la obra de toma de 230 m. El volumen que regula anualmente la presa del Huesna, al 95% de garantía, es de 50 hm³ de agua de muy alta calidad. De uso exclusivo para abastecimiento humano el agua que almacena es de primer uso, dada la cercanía al nacimiento del río. Del total de agua que almacena la presa el Consorcio Aguas del Huesna tiene asignados por el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir 30,2 hm³.

El consorcio de Aguas del Huesna, del que forma parte el municipio de Alcolea del Río, dispone de una concesión para el aprovechamiento de un caudal continuo de 683 l/s, sin que pueda sobrepasarse un volumen máximo anual de 21,53 Hm³, con destino al abastecimiento urbano de los términos municipales suministrados por el consorcio. Por tanto se trata de una concesión genérica para todos los municipios suministrados por el consorcio en la que no se hace asignación particular de volumen a ninguno de los municipios consorciados.

En cuanto a saneamiento y depuración, la red es de tipo unitario y actualmente vierte directamente al río Guadalquivir. Actualmente se está pendiente de la construcción de una EDAR, a cargo de la administración autonómica, que debe dar servicio a varios municipios.

La EDAR previsiblemente se situará al este de la población junto al río, donde verterá el agua depurada mediante tratamiento biológico por recirculación de fangos activos. Además debería contar con un sistema físico-químico de nitrificación-desnitrificación. Los lodos resultantes se emplearían en agricultura.

La capacidad de depuración de la EDAR prevista se estima en un caudal máximo de 661,50 m³/hora, correspondiente a 9.800 habitantes equivalentes.

Los nuevos crecimientos propuestos en el Plan de Alcolea supondrían un aumento de la capacidad de depuración total de 71,36 m³/hora, por lo entiende que la EDAR prevista debe tener capacidad suficiente para asumir dicha capacidad.

En los nuevos crecimientos las redes serán separativas para aguas pluviales y residuales. Las aguas pluviales se verterán a cauce público mediante la correspondiente autorización administrativa, mientras que las aguas

7. Justificación de la idoneidad ambiental

residuales se conducirán a la EDAR a través de colectores.

Como criterio general se han respetado las zonas de Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables, evitando en todo momento su clasificación dentro de los nuevos crecimientos; tan solo en el caso de infraestructuras y sistemas generales se ha planteado su uso dentro de las compatibilidades legales.

7.3. ENERGÍA

El Plan General considera la obligación de instalar placas solares para la captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura y paneles solares para la captación de energía solar fotovoltaica en cumplimiento de las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial y normativa de la edificación vigente.

En cuanto al alumbrado público las consecuencias asociadas a un mal diseño y funcionamiento suponen la emisión de una parte importante de la radiación luminosa hacia el hemisferio superior, con la consiguiente ineficiencia energética e impacto sobre la calidad del cielo nocturno (contaminación lumínica).

Entre los principales factores vinculados a la gestión eficiente y sostenible de la red de alumbrado urbano se encuentra la elección del tipo de lámparas y luminarias. En Alcolea del Río las lámparas son de VSAP con regulador de flujo, estando en proceso de cambio a LEDS en aquellas luminarias que no disponen de regulador. Esto garantiza la eficiencia energética, sin embargo, para la elección de luminarias se deberá tener en cuenta la minimización de la emisión de luz hacia el hemisferio superior, en cumplimiento con 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.

7.4. AIRE

En cuanto a la calidad del aire el municipio velará por el cumplimiento del 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, en el ámbito de sus competencias.

En relación a la calidad acústica, en cumplimiento del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, el PGOU de Alcolea del Río incluye un estudio acústico en el cual se establece una zonificación acústica que permita poner en marcha una nueva Política Pública de Gestión del Ruido y el Control Integral de la Contaminación Acústica en el Ámbito Municipal.

7.5. SUELOS CONTAMINADOS Y RESIDUOS

El Plan General deberá dar cumplimiento a lo recogido en el artículo 55 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

En el municipio de Alcolea del Río se realiza la recogida separativa de residuos contando con contenedores de restos, papel y cartón, vidrio y envases, distribuidos homogéneamente en la vía pública.

Además cuenta con un Punto Limpio municipal, consistente en un recinto cerrado con acceso de vehículos, viales, muelle de carga y descarga, contenedores para residuos específicos, nave de almacenamiento y cerramiento perimetral. Ubicado en una parcela de 1.470m², entre el polígono industrial existente y el cementerio municipal.

Con este centro se complementan los sistemas de recogida de residuos domiciliarios, pues se incluye la recogida de otros residuos que no pueden ser depositados en los contenedores de la vía pública, como residuos voluminosos (muebles, enseres, electrodomésticos, etc.) o residuos de la construcción y demolición de obras menores en pequeñas cantidades, lo cual evita su vertido incontrolado. Sin embargo, y aunque existe esta infraestructura, se ha podido comprobar in situ que en la actualidad se encuentra desmantelada y no ofrece servicio a la ciudadanía.

Se propone la reserva de suelo necesaria para Punto Limpio en los nuevos

polígonos industriales.

7.6. ARTICULACIÓN TERRITORIAL

La articulación territorial de Alcolea del Río queda garantizada a través de una red de carreteras que se complementa con los caminos municipales existentes.

El Plan tiene en consideración las zonas de afección de las carreteras y las vías pecuarias existentes clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica y Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

Además, el Plan propone deslindar y recuperar el dominio público de los caminos municipales, tanto de los tramos desaparecidos como de los existentes en la actualidad, para su uso en actividades productivas agrarias y en actividades de ocio y el turismo para el disfrute de la población.

7.7. ESPACIOS LIBRES

La LOUA establece que el Plan General debe dotar de una superficie de 5 a 10m² de sistema general de espacios libres por habitante.

El ratio real existente en Alcolea del Río es de 4,53 m²/hb, el documento de la Adaptación Parcial incluía diversos espacios que no reunían las condiciones de Sistema General (zonas de viario, pequeñas plazuelas) desvirtuaban esta relación. A partir del presente plan se han incluido los terrenos destinados a ferial como espacios libres, así como la incorporación de otros propuestos en las zonas de crecimiento del suelo urbanizable.

En cumplimiento de la LOUA este Plan General establece un estándar real entre 5 y 10 m² de espacios libres por habitante, situándolo en 5,81 m²/hb.

El Plan General a través de la normativa de urbanización pretende paliar las deficiencias cualitativas de los espacios libres existentes. Igualmente se propondrá para cada sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado la localización y función de los espacios libres locales.

Por otro lado Alcolea del Río cuenta con las ventajas de su implantación

en un entorno físico con cualidades paisajísticas excepcionales que compensan en gran medida los déficits urbanos. El Plan General propone la potenciación de estas vistas mediante la creación de miradores en el espacio urbano y la conexión de los espacios libres existentes y propuestos con la red de caminos rurales existente en el suelo no urbanizable para un mejor aprovechamiento de estos.

7.8. ESPACIOS DE VALOR AMBIENTAL

Los espacios de valor ambiental y los afectados por dominios públicos son clasificados por el Plan General como suelos no urbanizables en las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación específica:

- Bienes de Interés Cultural
- Dominio público Adyacente de carreteras
- Zona de Dominio público Hidráulico y zona de servidumbre.
- Zona inundable

-Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística:

- PEPMF-Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz: Zonas Húmedas Transformadas. HT-4 Reculaje del Embalse de Bornos
- RENPA: Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía
- Espacios de interés paisajístico
- Espacios de interés natural
- Espacios de interés agrícola o ambiental
- Red de Caminos Históricos
- Vías Pecuarias

-Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural

Con esto el Plan otorga la protección adecuada y establece los límites de uso y explotación coherentes con los valores a proteger de cada tipo de suelo.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS ZONAS DE RIESGOS

El Plan General ha delimitado y excluido del proceso de urbanización los suelos que por sus características físicas presentan amenaza de riesgos naturales.

En el municipio de Alcolea del Río el principal riesgo identificado es la inundabilidad de cauces. El Plan General garantiza la protección de los cauces considerando suelo no urbanizable de especial por legislación específica dominio público y zona inundable.

Para la delimitación de su ámbito y la regulación de los usos se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio) y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Según dicha legislación, se “entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces”.

Los usos próximos a los cauces naturales estarán sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que quedarán condicionados los usos y actividades que se desarrollen. Las dos zonas: servidumbre y policía mantendrán los fines que para ellas contempla el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En cualquier caso quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y ramblas así como en los terrenos inundables. Las extracciones de áridos, obras para instalación de piscifactorías o similares así como otras que afecten al dominio público hidráulico deberán obtener la autorización exigida por la legislación sectorial junto a la correspondiente licencia municipal y Estudio de Impacto Ambiental.

Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no se contradigan con lo dispuesto anteriormente.

La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice en desarrollo del Plan General, comprenderán las medidas necesarias para la mejor protección de estos cauces.

Para la correcta ordenación e integración de los terrenos inundables y

zonas de servidumbre y policía en el planeamiento urbanístico y su posterior ejecución, sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

-En los terrenos inundables de periodo de retorno 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

-En los terrenos inundables de periodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua por dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo, se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno es mayor a 0,2.

-En los terrenos inundables de periodo de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Además, cualquier modificación en la delimitación y clasificación del suelo no urbanizable por la alteración del mapa de riesgos requerirá la Revisión del PGOU.

8. Justificación de la ordenación de las zonas de riesgos

Para la elaboración de la propuesta del presente plan se ha contado con la información facilitada por el Servicio de Planificación Hidrológica, de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, perteneciente a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Inundabilidad del Suelo Urbano consolidado del núcleo de Alcolea del Río

A partir de la información sobre inundabilidad, aportada por la administración de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de sus últimos estudios, resulta como inundable parte del casco del núcleo de Alcolea del Río, suelo que se encuentra completamente consolidado.

Como medida correctora y prevención de esta inundabilidad se propone la construcción, tras el pertinente Proyecto de Ejecución, de un muro de contención ante la subida del nivel del río.

Se estima que este muro ocuparía al menos 700 metros lineales, debiéndose adaptar convenientemente a la cota del terreno y de inundabilidad en su desarrollo. Este muro se le estima un coste de ejecución de 253 €/ml, siendo el total de 177.072€, en este caso no se han considerado las correspondientes expropiaciones o compensaciones. La financiación deberá corresponder a las administraciones supramunicipales dada la naturaleza de los suelos afectados.

Las medidas correctoras definitivas deberán ser objeto del apropiado proyecto técnico de ejecución. Éste definirá las condiciones finales de dichas medidas correctoras, y en base a ellas se deberá realizar un Estudio Hidrológico Hidráulico de cómo estos nuevos elementos pueden llegar a influir en los cauces afectados.

Este EHH deberá estar elaborado y presentado para su validación en la administración competente en el plazo máximo de dos años desde el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

9. EL PATRIMONIO

9.1. CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

La ordenación del territorio no sólo hay que considerarla como soporte de una serie de actividades y elementos socio-económicos, sino también como soporte de otros elementos de carácter histórico, natural, etnológico, cultural, etcétera. Estos elementos aportan valores que no son sólo económicos, y que en conjunto definen el carácter de una ciudad, un territorio y una sociedad, conforman el soporte físico de una serie de valores patrimoniales; por tanto su preservación y conservación mantienen, como soporte, la memoria y la identidad característicos de esa población, su patrimonio.

Se considera por parte del Plan que el patrimonio es un elemento fundamental y estructurante del municipio, por lo que se propone organizarlo en un sistema equiparable a los que legislación establece para los elementos que componen los Sistemas de Espacios Libres, Infraestructuras o Equipamientos, de forma que llegue a componerse así un Sistema Patrimonial. Dentro de este sistema se incorporan los elementos culturales y paisajísticos presentes en el municipio bajo un discurso común y coherente.

Identificamos así, tanto en el ámbito territorial como urbano, elementos arquitectónicos, urbanísticos, arqueológicos, etnológicos, históricos y paisajísticos, elementos que pasarán a integrar este Sistema Patrimonial que se trata en conjunto dentro de las determinaciones del Plan, a través de la normativa, ordenanzas y la catalogación.

9.2. EL PATRIMONIO DE ALCOLEA DEL RÍO

El núcleo de Alcolea del Río se ha caracterizado por ser un punto de paso, de transición, entre la campiña y la serranía, y además situado junto al río Guadalquivir. Esta situación propició tanto el acceso a diversos recursos agrícolas y forestales, como una buena comunicación con el resto de la comarca y la región. Testimonio de estas actividades son los numerosos restos arqueológicos que se encuentran en el municipio y que relatan la historia de la comarca desde épocas anteriores a la romana.

Ha quedado constancia de los distintos asentamientos urbanos (Peñas de la Sal, Arva), y de villas y fincas en el entorno rural. La ocupación del territorio fue desarrollándose con el tiempo hasta configurar el actual núcleo. Dentro de la actual Alcolea del Río podemos reconocer un núcleo tradicional que no se vio ampliado hasta mediados del siglo pasado.

Se considera necesario identificar este Centro Histórico, acorde con el artículo 9 de la LOUA, entendiendo como tal el tejido urbano que se conserva dentro de la ciudad y en el que se reconocen los valores y rasgos del germen originario del núcleo actual. Las características de este tejido vienen definidas por el trazado de las calles, sus alturas, el parcelario, la tipologías de los edificios que lo componen, etcétera. Este centro, que históricamente se puede definir e identificar sobre la planimetría, también se reconoce a pie de calle, por mantenerse gran parte de las edificaciones originales y más significativas.

Junto con los asentamientos poblacionales, antiguos y actuales, se reconoce la red de comunicaciones, de caminos históricos, que ha vertebrado el municipio y ha dado soporte a las distintas actividades. También se tienen en cuenta los elementos naturales, de vegetación y ecosistemas singulares presentes.

Por otra parte creemos necesario considerar el paisaje como un elemento patrimonial, debiendo preservar las imágenes y vistas características que identifican al municipio, y mantienen su memoria y personalidad.

9.3. METODOLOGÍA

Dentro del ámbito del patrimonio el Plan General da continuidad a las protecciones reconocidas y establecidas hasta ahora por el planeamiento anterior, y las amplía con elementos inventariados por la administración autonómica, así como diversas propuestas que hace el propio Plan.

Se aporta una nueva estructuración de los elementos y la catalogación, así como una revisión de la normativa de protección, con la aspiración de aportar mayor claridad y proponer una herramienta adecuada para la gestión de este recurso.

Se propone la siguiente estructura para la organización de elementos patrimoniales, que se refleja tanto en la catalogación, como en la clasifica-

9. El patrimonio

ción y calificación del suelo:

Elementos Arquitectónicos:

- Arquitectura Religiosa
- Arquitectura Civil
- Arquitectura Medio Rural
- Arquitectura Industrial

Elementos Urbanísticos:

- Casco Tradicional
- Espacios Públicos

Elementos Etnológicos:

- Fuentes
- Molinos

Elementos Arqueológicos:

- Yacimientos

Elementos Históricos:

- Caminos
- Vías Pecuarias

Elementos Paisajísticos:

- Vistas
- Fondos

Elementos Arquitectónicos

Son todos aquellos elementos edificados con un valor singular y representativo. Los elementos religiosos son aquellos vinculados al culto. Dentro de la arquitectura civil se engloban el resto de edificaciones, residenciales o institucionales, localizadas en el núcleo de población. Como arquitectura del medio rural se agrupan las edificaciones situadas en el término municipal históricamente han estado vinculadas a la explotación agrope-

cuaria. Finalmente dentro de la arquitectura industrial se han incluido los edificios que han sido históricamente soporte del desarrollo industrial y económico del municipio.

Independientemente del desarrollo llevado a cabo en el Catálogo, a continuación se recogen los elementos que se han considerado para esta categoría:

Elementos arquitectónicos

Arquitectura Religiosa:

- Iglesia de San Juan Bautista
- Capilla de la Veracruz
- Antigua Ermita de Ntra. Sra. del Rosario
- Nueva ermita de Ntra. Sra. del Rosario
- Ermita de la Divina Pastora.

Arquitectura Civil:

- Vivienda en Calle Josefa Bover, 47
- Vivienda en Calle Antonio Pereira, 19
- Vivienda en Calle Antonio Machado, 51
- Vivienda en Plaza de España, 15
- Vivienda en Calle Portugal, 6
- Vivienda en Calle Antonio Machado, 48
- Vivienda en Calle Antonio Machado, 6
- Vivienda en Calle García Lorca, 4
- Vivienda en Calle García Lorca, 6
- Vivienda en Calle García Lorca, 10
- Vivienda en Plaza de la Constitución, 5
- Vivienda en Calle Ángel Ganivet, 2
- Vivienda en Calle Ángel Ganivet, 5
- Vivienda en Calle Antonio Machado, 44
- Vivienda en Calle García Lorca, 12
- Vivienda en Plaza de España, 13
- Barriada San Juan Bautista

Arquitectura Industrial:

- Cooperativa aceite en Avenida Príncipe Felipe, 21

Arquitectura en el Medio Rural:

- Molinos de la Aceña o de Saldaña
- Hacienda de El Tamoso
- Molino de la Peña de la Sal
- Hacienda del Olivar del Monte
- Cortijo de los Premios
- Casilla y zahurdón en el Tamoso
- Casa al norte de las Paredes
- Casa de los Cobos en Fuente Lumbreras
- Cortijo del Priorato o Cortijo de Paquito Panduro
- Cortijo al este del Camino de Guadajoz
- Cortijo de la Viuda o Cortijo de los Hermanos Romero
- Cortijo al oeste del Cortijo de la Viuda
- Casa al este del Camino de Guadajoz
- Casa al oeste del Camino de Guadajoz
- Casa al este del Camino de Constantina o Granja Fausto
- Casa con noria y alberca en Huerta Arriba o Peralejos
- Casa en La Valenciana o Rancho en abandono

Elementos Urbanísticos

Se han diferenciado como elementos urbanísticos aquellos que no son sólo una edificación, sino un conjunto, un tejido. El Centro Histórico -o Casco Tradicional- de Alcolea del Río, como el de muchos núcleos, no es sólo una foto fija de un grupo de edificaciones, es un conjunto de edificios, calles, volúmenes y texturas, fruto de unos criterios y formas de hacer ciudad, es el resultado de una cultura y un desarrollo mantenido en el tiempo; la forma de mantener este tejido no es la catalogación en su conjunto, sino la regulación de sus reglas y criterios mediante la formulación de una normativa y ordenanzas específicas. Por tanto esta conservación se basa en el control del proceso de renovación natural del tejido urbano y de sus elementos básicos (parcelación, viario, edificaciones, condiciones estéticas, etc.). Además se han mantenido los espacios urbanos característicos reconocibles y reconocidos en el anterior planeamiento.

Por tanto los elementos identificados serían:

- Plaza de España, Plaza de la Autonomía y Plaza del 3 de Abril
- Plaza de la Constitución, Calle Josefa Bover, Calle Antonio Machado y Calle Federico García Lorca
- Plaza de la Veracruz o del Trabajo

Elementos Etnológicos

Como elementos etnológicos se reconocen aquellos que son el soporte de una tradición, conocimientos, actividades o forma de hacer -dentro de esta definición cabría la propia ciudad tradicional-, y que son expresión relevante de la cultura tradicional. La conservación de estos elementos, independientemente de su valor singular, son -como todo el patrimonio- soporte de esa memoria y cultura. Estos son los elementos identificados por la administración autonómica dentro de la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía y los que proponemos:

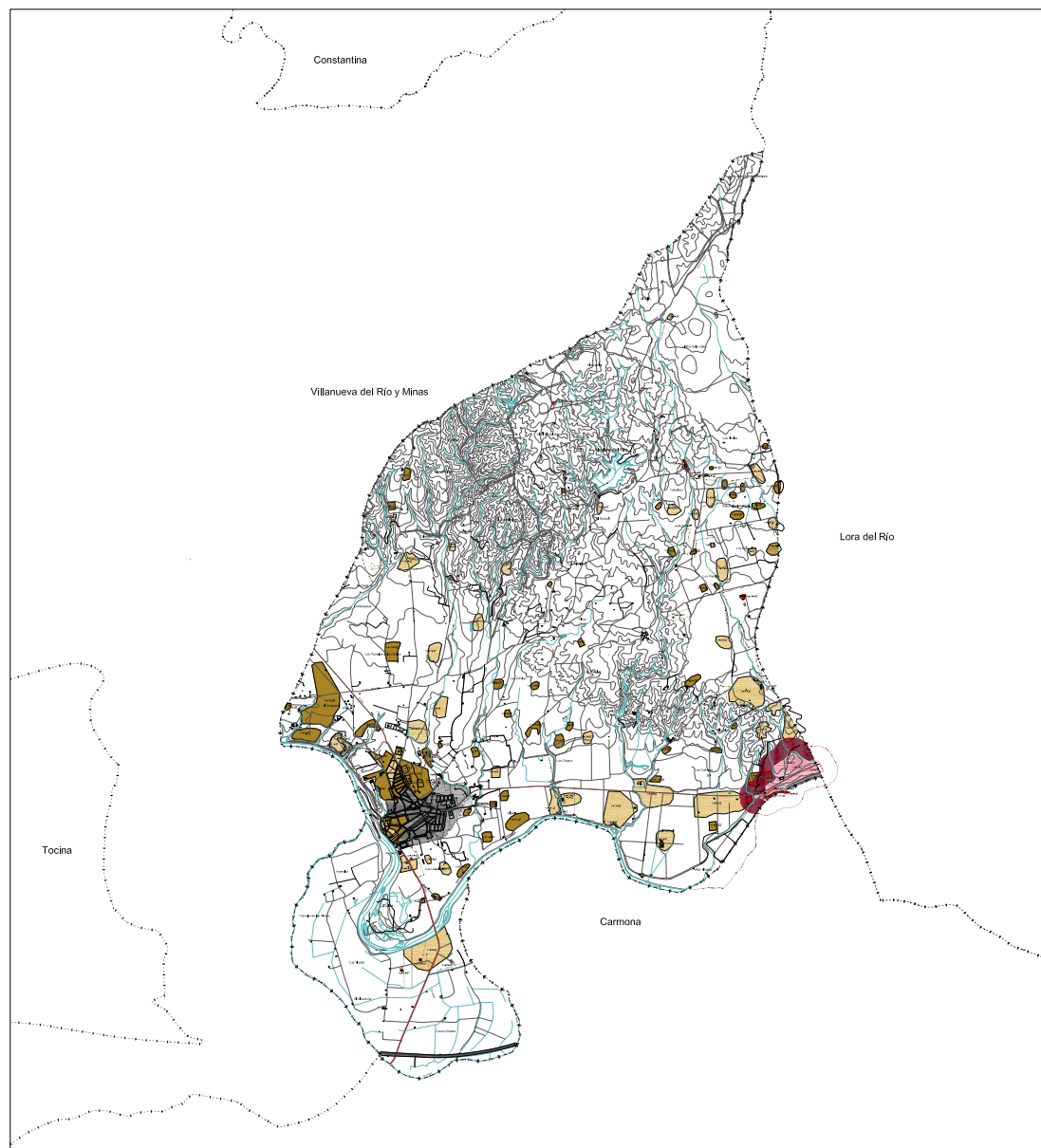
- Escudo nobiliario en vivienda de la Calle Josefa Bover, nº47
- Fuente del Comendador
- Azud y presa de la Peña de la Sal
- Muro de contención de la Peña de la Sal
- Casa del molino de la Peña de la Sal
- Central Hidroeléctrica Peña de la Sal
- Fuente de Las Lumbrera
- Fuente de El Tamoso
- Fuente de las Mezquitas
- Pozo junto a Casa de las Roza

Elementos Arqueológicos

Aquí se recogen los yacimientos, prospectados o no, que son la base para el conocimiento de las sociedades que nos precedieron.

Se relacionan a continuación los elementos identificados por la administración autonómica dentro de la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía, correspondientes con los elementos arqueológicos de la zona de protección integral (ZI) y Zona de protección preferente (ZII):

Elementos arqueológicos (ZI):



Patrimonio en Suelo no Urbanizable

CATÁLOGO Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN**DELIMITACIÓN DE SUELO**

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANO

- SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUELO NO URBANIZABLE

- SUELO NO URBANIZABLE

BIEN DE INTERÉS CULTURAL Y ENTORNO DE PROTECCIÓN

- Yc-01-ZI ELEMENTO BIC Ciudad romana de Arva (gaceta 04/06/1931)
- DELIMITACIÓN ENTORNO DE PROTECCIÓN BIC. Entorno BIC pendiente de delimitación: 20

ELEMENTOS CATALOGADOS**INMUEBLES EN SUELO NO URBANIZABLE**

- NIVEL DE PROTECCIÓN ESPECIAL- GRADO NI
Aq-24-NI Molinos de la Aceña o de Saldaña
Et-02-NI Fuente del Comendador
- NIVEL DE PROTECCIÓN GLOBAL- GRADO NII
Aq-03-NII Antigua Ermita Nuestra Señora del Rosario
Aq-26-NII Hacienda de El Tamoso
- NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL- GRADO NIII
Aq-25-NII Molino de la Peña de la Sal
Aq-27-NIII Hacienda del Olivar del Monte
Aq-28-NIII Cortijo de los Premios
- NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL- GRADO NIV
Aq-04-NIV Nueva Ermita Nuestra Señora del Rosario
Aq-05-NIV Ermita de la Divina Pastora
Aq-29-NIV Casilla y zahurdón en el Tamoso
Aq-30-NIV Casa al norte de las Paredes
Aq-31-NIV Casa de los Cobos en Fuente Lumbreras
Aq-32-NIV Cortijo del Priorato o Cortijo de Paquito Panduro
Aq-33-NIV Cortijo al este del Camino de Guadajoz
Aq-34-NIV Cortijo de la Viuda o Cortijo de los Hermanos Romero
Aq-35-NIV Cortijo al oeste del Cortijo de la Viuda
Aq-36-NIV Casa al este del Camino de Guadajoz
Aq-37-NIV Casa al oeste del Camino de Guadajoz
Aq-38-NIV Casa al este del Camino de Constantina o Granja Fausto
Aq-39-NIV Casa con noria y alberca en Huerta Arriba o Peralejos
Aq-40-NIV Casa en La Valenciana o Rancho en abandono
- Et-04-NIV Azud y presa de la Peña de la Sal
Et-05-NIV Muro de contención de la Peña de la Sal
Et-06-NIV Casa del molino de la Peña de la Sal
Et-07-NIV Central Hidroeléctrica Peña de la Sal
Et-08-NIV Fuente de Las Lumbrera
Et-09-NIV Fuente de El Tamoso
Et-10-NIV Fuente de las Mezquitas
Et-11-NIV Pozo junto a Casa de las Rozas
- LÍMITE PARCELA CATASTRAL

ÁMBITOS DE CAUTELA ARQUEOLÓGICAS**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DELIMITADOS**

- ZONA DE PROTECCIÓN INTEGRAL- ZI
- ZONA DE PROTECCIÓN PREFERENTE- ZII
- ZONA DE PROTECCIÓN NORMAL- ZIII

- Ciudad romana de Arva. BIC.
- La Peña de la Sal
- Termas de Arva
- Muro de contención del Puerto de Arva
- Hornos de Arva
- Central Hidroeléctrica Peña de la Sal
- Molino de la Aceña
- La Mesa III
- La Mesa II
- Alcolea del Río Norte I o Necrópolis de Canama
- Alcolea del Río Norte II
- Los Peralejos II
- Los Peralejos III
- Los Peralejos IV
- Los Premios II
- Los Olivos II
- Hornos de El Tejillo
- Alcolea del Río o Canama o Canania

Elementos arqueológicos (ZII):

- Molino de la Peña de la Sal
- Los Olivos III
- Los Olivos IV
- Necrópolis de Arva
- El Castillejo III
- Cortijo de Las Torrecillas
- Torrecillas Sur
- Cortijo del Priorato
- Los Villares I
- Los Villares II
- Finca Manuel Recuero
- El Tejillo
- Alcolea del Río Este IV
- Los Chopos I
- Cortijo de Matías II
- La Fábrica o Cortijo Los Casados
- Los Majadales VII

- Los Premios I
- Los Premios II
- Los Premios IV
- Los Premios V
- Canchal del Romeral II o Landra
- Canchal del Romeral IX
- Juan Gómez I
- Llanos de la Lapa I
- Los Peralejos V
- Los Peralejos VII
- Los Socios I
- Los Socios III
- Trínque
- Trínque II
- La Boyal III
- El Candelero I
- El Saucejo
- El Tamujoso II
- El Molino
- Cortijo Hermanos Romero

Elementos Históricos

Se han englobado en esta categoría los caminos tradicionales y vías pecuarias, por haber sido la base sobre la que se han desarrollado a lo largo del tiempo las actividades económicas y relaciones con el resto del territorio desde el asentamiento de las primeras sociedades en la zona.

Estas trazas hoy en día nos sirven para realizar una lectura inversa, para poder registrar desde la ciudad el resto del territorio, haciéndolo accesible a los ciudadanos. Para ello se propone la adecuación y mejora de estos caminos, que permita el que el patrimonio localizado por el territorio esté al alcance de la población para su disfrute y difusión.

Vías Pecuarias:

- Cañada Real de Córdoba a Sevilla
- Cañada Real de la Rejolla o Santa Bárbara
- Cañada de la Algarroba

9. El patrimonio

- Cañada llamada Regajo de la mujer
- Cañada de los Saladillos
- Cordel de Maribenito
- Colada llamada de la servidumbre de las Peñas
- Vereda de Manblano

Caminos:

- Camino Romería Virgen del Rosario
- Paso de vados
- Camino paso de la barcaza
- Camino de los socios
- Camino del Candelero
- Camino de Arriba del Monte
- Vereda de Carnes de Roque
- Camino de Constantina
- Camino de las Paredes
- Camino de las Lumbreras
- Camino de los Premios

Elementos Paisajísticos

Se ha entendido el paisaje como una de las características principales que son identidad de Alcolea del Río, tanto por la percepción que se tiene del núcleo desde el resto del territorio, como la vista y el registro del territorio que se hace desde las calles de la ciudad.

El paisaje se suele considerar algo secundario pero resulta fundamental a la hora de definir el carácter de una ciudad y un territorio ya que la imagen es base fundamental de la memoria y la identidad colectivas. En el caso de Alcolea del Río nos encontramos con una imagen principal que define su identidad, la visión desde la calle Betis de los Molinos de Aceña con el cauce del Guadalquivir como fondo de escena. Por otro lado, la presencia del BIC de la Ciudad de Arva con un alto valor patrimonial y la zona de la romería de la Virgen del Rosario por su valor etnológico, hacen necesario la delimitación de un entorno de protección para fomentar su regeneración y rehabilitación como puntos singulares del territorio. Con este criterio se definen los siguientes ámbitos de protección patrimonial en el territorio:

- Ciudad romana de Arva
- Molinos de la Aceña
- Romería Virgen del Rosario

Dentro del presente instrumento de planeamiento, y de ordenación urbanística, las herramientas y medios con que se cuenta para la protección y conservación de estos elementos son básicamente la catalogación, la clasificación y calificación del suelo, así como las normas y ordenanzas que llevan aparejadas para su regulación.

La clasificación de suelo, en nuestro caso definiendo ámbitos de Suelo No Urbanizable de especial protección para zonas de protección de paisaje, caminos, y yacimientos, implica una normativa específica de aplicación.

Para los elementos de carácter urbanístico se ha definido una zona de ordenanza que define el Casco Tradicional, que regula sus condiciones de edificación y urbanización, con el objetivo de controlar la renovación y conservación del tejido urbano existente.

Para los elementos catalogados se han establecido unos niveles de protección que les vincula con una normativa específica de intervención.

9.4 DEFINICIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO: ORDENANZA DE CASCO TRADICIONAL

En primer lugar aclarar una recurrente confusión de términos, dentro de la legislación urbanística -en la LOUA- se hace referencia al término “Centro Histórico”, como un término general que se refiere a la parte o zona que ha dado origen a un núcleo de población. Por otro lado la legislación patrimonial - Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico Andaluz- describe una figura de protección, dentro de los bienes de interés cultural, denominada “Conjunto Histórico” que debe ser definida y aprobada por el organismo y administración competente, y que una vez establecido debe ser incorporado al planeamiento urbanístico adecuadamente.

En nuestro caso no existe la figura de Conjunto Histórico definida para el núcleo de Alcolea del Río, si bien si vamos a hacer uso del concepto de Centro Histórico, pero en continuidad con lo que ya recogían y reconocían las anteriores Normas Subsidiarias lo seguiremos denominando Casco

Tradicional.

Ya se ha comentado que toda ciudad, como un tejido vivo, se renueva, se debe renovar, es su naturaleza; los elementos que lo componen no son eternos, y deben adaptarse a las exigencias de su tiempo. Pero es este proceso de renovación, donde la sociedad va digiriendo la ciudad con los años, el que marca el carácter de esa ciudad. Y es aquí donde interviene el urbanismo, con sus ordenanzas y determinaciones, regulando este proceso de renovación celular.

Este control de la transformación debe partir de una situación previa, donde queden identificados unos valores a conservar, y que con las determinaciones adecuadas se consigan mantener, preservando así el carácter reconocido sustentado en los elementos físicos que se perpetúan.

Para llevar a cabo lo que la LOUA establece en su artículo 9 sobre la conservación, protección y mejora del centro histórico se realiza una propuesta de definición del centro histórico en núcleo de Alcolea del Río. Por ello se han tomado una serie de criterios para llegar a definirlo.

Se ha delimitado el ámbito sobre el que nos centraremos, el centro histórico, ya identificado por el anterior planeamiento como Casco Tradicional, y que queda comprendido entre el frente del río, las calles Manuel Navarro, Facundo Montero, Francisco Delgado y la actual travesía de la SE-129. Sobre este núcleo principal se han ido generando los posteriores crecimientos, principalmente desde mediados del siglo XX, hasta llegar a la ciudad actual.

Las características principales de la morfología urbana del núcleo son su carácter compacto, de grandes manzanas cerradas y alargadas, sobre calles principales perpendiculares al frente del río, con construcciones en parcelas estrechas de viviendas unifamiliares.

En la mayoría de las poblaciones de nuestro país las trazas del viario no se cuestionaron hasta que les sobrevino un cambio en el modelo del transporte, es decir, hasta que la motorización de la sociedad se tradujo en unas mayores demandas de espacio urbano. Si tenemos en cuenta que nuestra sociedad ha sido mayoritariamente agrícola durante siglos, y no motorizada, implica que el trazado del viario, desde época medieval, o anterior, ha podido seguir manteniéndose de forma funcional.

A partir del momento en que se hace necesario la ampliación del espacio público, por una mayor demanda y en aras a un interés general, se obliga al particular a ceder parte de su propiedad. Esta relación entre la estructura de la propiedad privada y el espacio público viene definida urbanísticamente por el establecimiento de las alineaciones.

De forma parecida se han mantenido los parcelarios, vinculados a un tipo de vivienda o edificaciones, que en base a las posibilidades de las formas de construcción daban respuesta a las necesidades de las actividades de esa sociedad y ese territorio, que normalmente han dado lugar a tipologías propias o reconocibles.

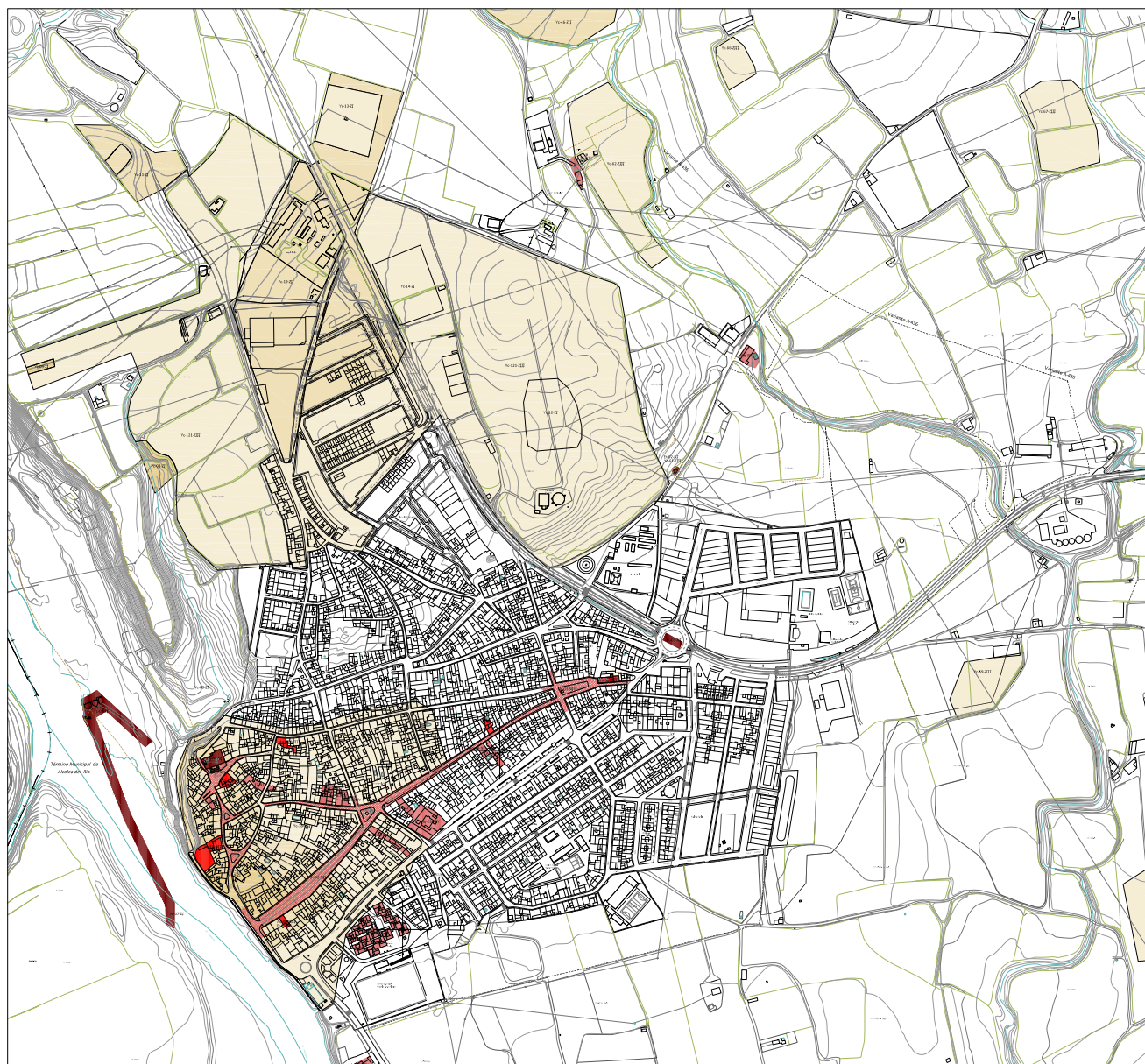
Esta lectura también se puede hacer de forma análoga en el caso del suelo rústico, donde se pueden reconocer trazados históricos, caminos, estructuras de regadío, modelos de producción, etcétera, que se han mantenido a lo largo de siglos, y que han dado lugar a parcelarios característicos y construcciones propias.

Si se pretende mantener y preservar un tejido que hemos identificado como Casco Tradicional debemos caracterizarlo. Un tejido urbano podemos interpretar que se compone por las parcelas, las edificaciones que las ocupan y la trama viaria, intersticial, que las irriga. En cierta medida se pueden llegar a hacer referencias a tejidos biológicos, compuestos por células.

La caracterización de las edificaciones, nuestras células, se realiza identificando tipologías, en las que se reconoce un cierto uso, unas características físicas (alturas, proporciones, forma de ocupar la parcela,...), un modo de construir, y ciertos aspectos estéticos. Con estos parámetros o reglas aplicados en la generación de elementos se llega a constituir una trama identificable, y lo podemos entender claramente al visualizar un pueblo blanco de la serranía gaditana, del valle de Guadalquivir, o del norte onubense.

Para definir las tipologías tradicionales que componen el centro recuperaremos la descripción que ya hacían las anteriores Normas Subsidiarias en su memoria justificativa:

«Las viviendas del casco, básicamente son de una o dos plantas, con gran variedad en la organización de las plantas de las mismas. No obstante pueden diferenciarse dos tipologías diferenciadas:

**PATRIMONIO**

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
 - - - - - DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE

ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

- GRADO I. PROTECCIÓN INTEGRAL**
 Aq-24-NI Molinos de la Aceña
 Aq-01-NI Iglesia de San Juan Bautista
- GRADO II. PROTECCIÓN GLOBAL**
 Aq-02-NII Capilla de la Veracruz
- GRADO III. PROTECCIÓN PARCIAL**
 Aq-06-NIII Vivienda en Calle Josefa Bover, 47
 Aq-07-NIII Vivienda en Calle Antonio Pereira, 19
 Aq-08-NIII Vivienda en Calle Antonio Machado, 51
 Aq-09-NIII Vivienda en Plaza de España, 15
 Aq-10-NIII Vivienda en Calle Portugal, 6
- GRADO IV. PROTECCIÓN AMBIENTAL**
 Aq-11-NIV Vivienda en Calle Antonio Machado, 48
 Aq-12-NIV Vivienda en Calle Antonio Machado, 6
 Aq-13-NIV Vivienda en Calle García Lorca, 4
 Aq-14-NIV Vivienda en Calle García Lorca, 6
 Aq-15-NIV Vivienda en Calle García Lorca, 10
 Aq-16-NIV Vivienda en Plaza de la Constitución, 5
 Aq-17-NIV Vivienda en Calle Ángel Ganivet, 2
 Aq-18-NIV Vivienda en Calle Ángel Ganivet, 5
 Aq-19-NIV Vivienda en Calle Antonio Machado, 44
 Aq-20-NIV Vivienda en Calle García Lorca, 12
 Aq-21-NIV Vivienda en Plaza de España, 13
 Aq-22-NIV Barriada San Juan Bautista
 Aq-23-NIV Cooperativa aceite en Avenida Príncipe Felipe, 21
- Ur-01-NIV Plaza de España-Plaza de la Autonomía y Plaza del 3 de Abril
 Ur-02-NIV Plaza de la Constitución, Calle Josefa Bover, Calle Antonio Machado y Calle Federico García Lorca
 Ur-03-NIV Plaza de la Veracruz o del Trabajo

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DELIMITADOS

- ZI. ZONA DE PROTECCIÓN INTEGRAL
 ■ ZII. ZONA DE PROTECCIÓN PREFERENTE
 ■ ZIII. ZONA DE PROTECCIÓN NORMAL

E: 1/10.000

Patrimonio en suelo urbano

1.-Tipología heredada de la vivienda del pequeño propietario agrícola con un frente de parcela de 9 a 12m, con pasillo central y dos piezas a los lados

2.- Tipología derivada de la vivienda de jornalero con parcela de 3,5 a 5 metros de fachada, pasillo lateral y habitaciones a un lado.

En ambos casos el patio suelo encontrarse en la 3ª crujía, y la escalera, cuando existe planta alta, en la segunda.

Es corriente que las viviendas dispongan, además del patio tradicional, de corral trasero que a veces es compartido por la casa opuesta con fachada a la calle trasera.

Los materiales utilizados en la construcción no representan ninguna singularidad respecto a los pueblos de la comarca, si bien puede detectarse una mayor utilización del ladrillo como respuesta a una antigua tradición cerámica.

Las fachadas presentan en la viviendas de parcela ancha una composición que recuerda las viviendas burguesas, con zócalo, huecos recercados, cornisas, puertas de madera claveteada y rejas de hierro forjado; mientras que las viviendas situadas en parcelas más estrechas mantienen los elementos que recuerdan las viviendas de jornaleros de las tierras calmas.

El colorido en fachada se reduce a los zócalos y carpinterías de madera, predominando el azul, verde, gris o rojo, en las viviendas de la tipología primera, la gama de colores marrones, ocre y beige en la tipología segunda.

*La cubierta tradicional en la población es la cubierta de teja curva a dos aguas. También se dan casos de cubiertas en azotea plana a “la andaluza”.
»*

Si, como hemos visto, es objeto de la legislación urbanística “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico” este objetivo debe llevarse a cabo mediante sus medios: normativa y catalogación.

Reservamos la catalogación para la preservación de elementos singulares o ejemplares. En cuanto a las normas urbanísticas, tanto de edificación como urbanización, son las que regulan la renovación del tejido, y por tanto las que conducen este proceso.

La redacción y composición de la norma es particular, si bien hay paráme-

tros básicos que siempre deben quedar recogidos, y que podemos reunir en tres grupos: condiciones de edificabilidad y uso, condiciones de volumen y condiciones estéticas. Con ellas se puede definir claramente el tipo de elementos a que darán lugar, las nuevas piezas que reemplazarán a las anteriores, el cuidado que se ponga en estas definiciones, como ya se ha comentado, establecerá la calidad del resultado final. Partiendo de unas tipologías definidas, se establecen su características básicas, los parámetros que las definen, y que deben ser mantenidos y respetados.

Como vemos dentro de las tipologías tradicionales existen distintas formas y volúmenes. No en todos los casos se podía realizar una segunda planta, por lo que las edificaciones de una planta, agrupadas, dan a las calles donde se localizan una sección característica. Se intentará mantener este carácter particular de las calles donde encontramos frentes de fachada de una altura, con terrazas a la andaluza, compatibilizándolo con la aplicación de las ordenanzas y posibilitando la materialización de los derechos edificatorios, a través de un ajuste en las características de los volúmenes edificables.

10. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA

La previsión de nuevos suelos en el planeamiento urbanístico está limitado por las restricciones del POTA en su artículo 45, del Decreto 11/2008 y de las últimas Instrucciones: la 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo, referente al crecimiento del suelo residencial e instrucciones posteriores de la consejería competente.

El POTA, en su Artículo 45 establece:

“45 Modelo de Ciudad [N]...

4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.”

El Decreto 11/2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en su Disposición Adicional segunda, aclara algunos criterios de aplicación de esta norma, no siendo aplicable la restricción al crecimiento en suelo de uso industrial. Se computarán los suelos urbanizables sectorizados y ordenados; en cuanto a la población y el número de viviendas se referirán a los suelos urbanizables residenciales.

“Disposición Adicional segunda.

Desarrollo de los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía

1. Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se puedan plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.

2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:

a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,

b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes,

c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.

3. En todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario a vivienda protegida la Administración Autonómica garantizará la implantación de los equipamientos públicos que se precisen mediante la inclusión de los mismos en la planificación correspondiente y, a los solos efectos establecidos en esta norma, se computará el número de habitantes por vivienda con un coeficiente inferior al marcado con carácter general en función de la tipología de las viviendas protegidas.

4. Para la determinación del parámetro de crecimiento de población se referirá el dato de población existente para el conjunto de municipios de Andalucía al momento de la aprobación definitiva de la revisión o nueva redacción de cada Plan General de Ordenación Urbanística.”

10. Justificación del POTA

La última Instrucción 1/2014 establece que el número de habitantes del suelo urbano no consolidado no computará para el cálculo del crecimiento máximo poblacional del municipio, si bien esta población sí debe tenerse en cuenta para la dotación de Sistemas Generales de Espacios Libres.

El Plan General de Ordenación Urbanística debe cumplir con los requisitos del Plan de Ordenación del territorio de Andalucía y de los decretos posteriores. En nuestro caso la propuesta de suelos urbanizables residenciales debe ser inferior al 40% del suelo urbano; y su crecimiento de población igual o inferior del 50%, contabilizando 2,4 habitantes por vivienda, según el criterio establecido por la Junta de Andalucía.

Dinámica de crecimiento del municipio

Con los datos estadísticos disponibles (Censo de población y datos de Catastro) se puede constatar que en los últimos años la dinámica de crecimiento en el municipio es estable, con un incremento de población de un 3% en los últimos 10 años, y un incremento de viviendas del 14%.

Tabla 18a: Censo. Evolución últimos 10 años

	Habitantes	Evolución
2008	3.370	
2009	3.394	24 hab
2010	3.407	13 hab
2011	3.408	1 hab
2012	3.424	16 hab
2013	3.404	-20 hab
2014	3.402	-2 hab
2015	3.414	12 hab
2016	3.397	-17 hab
2017	3.473	76 hab
		103 hab

Por otra parte el planeamiento anterior vigente se ha desarrollado en gran parte, quedando sólo pendiente la ejecución de un sector urbanizable ya ordenado (PPR1, ahora SUO-R-01) al sur del municipio; así como dos bolsas de Suelo Urbano no consolidado (SUNC-API-01 y SUNC-R-01). Por tanto se considera que el planeamiento anterior, en cuestión de ordenación urbanística, ya ha sido agotado, si bien presenta algunos puntos que deben ser corregidos mediante el nuevo plan.

Dentro del municipio no se han detectado bolsas de edificaciones en suelo no urbanizable que deban integrarse dentro del tejido urbano.

Valoración del dimensionado del crecimiento urbanístico necesario propuesto

El modelo urbano propuesto por la vigente legislación urbanística y planeamiento territorial se basa en criterios de sostenibilidad, apostando por una ciudad compacta, policéntrica y con diversificación de usos. Este modelo implica procesos sinérgicos, como son la reducción del consumo de suelo, y por tanto menor consumo de recursos para darle servicio, mayor cercanía de los equipamientos, reducción de trayectos, del tráfico rodado, reducción de ruido y polución, mayor peatonalización, fomento de la diversificación de usos, etcétera.

En el caso de Alcolea del Río el modelo de ciudad existente, tradicional, coincide con los criterios expuestos anteriormente. Se propone fomentar estos valores tradicionales y apostar por un crecimiento paulatino basado en criterios sostenibles tanto económicos como urbanísticos

Existen numerosos suelos de uso residencial que no están ocupados. Es necesario que se colmate primero este suelo así como los urbanos no consolidados y el urbanizable en tramitación, con carácter prioritario a los nuevos crecimientos. Estos últimos son proporcionados al tamaño del núcleo y se programan en el tiempo para que un crecimiento paulatino, acorde con su forma y articulación urbana.

En el caso de los crecimientos residenciales lo cierto es que la demanda actual y futura, de acuerdo con las dinámicas de los últimos años –no sólo de los últimos 10, incluso de los últimos 20 años- es una demanda que difícilmente llegará a alcanzar la capacidad recogida por el plan.

Tabla 18b: Catastro. Bienes Inmuebles por usos

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Almacén	34	58	59	73	61	65	66	68	67	93	99
Comercial	23	13	14	16	15	16	19	19	20	20	20
Industrial	168	128	130	141	162	167	169	169	169	149	144
Residencial	1.203	1.167	1.220	1.250	1.326	1.350	1.377	1.379	1.379	1.379	1.380
Suelo	348	365	472	455	377	345	476	476	473	461	461

Tabla 18c: Catastro. Bienes Inmuebles por años

	Almacén	Evol.	Comercial	Evol.	Industrial	Evol.	Residencial	Evol.	Suelo	Evol.
2006	34		23		168		1.203		348	
2007	58	24	13	-10	128	-40	1.167	-36	365	17
2008	59	1	14	1	130	2	1.220	53	472	107
2009	73	14	16	2	141	11	1.250	30	455	-17
2010	61	-12	15	-1	162	21	1.326	76	377	-78
2011	65	4	16	1	167	5	1.350	24	345	-32
2012	66	1	19	3	169	2	1.377	27	476	131
2013	68	2	19	0	169	0	1.379	2	476	0
2014	67	-1	20	1	169	0	1.379	0	473	-3
2015	93	26	20	0	149	-20	1.379	0	461	-12
2016	99	6	20	0	144	-5	1.380	1	461	0
Tot. Diferencia		65		-3		-24		177		113

Sin embargo se entiende que, más allá de ajustarse estrictamente a las expectativas actuales, es una función básica del PGOU el dotar de una estructura y una ordenación al municipio, que marquen y establezcan una estrategia, independiente de plazos, para la evolución y desarrollo del municipio.

En el Epígrafe 4.1. CRITERIOS GENERALES de esta Memoria se exponía la adopción para los crecimientos de la Alternativa 3, entre las formuladas para el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

Se consideraba en ésta que la existencia de una actividad industrial, sólida y en expectativa de crecimiento, incentivaría y generaría una mayor dinámica de crecimiento de la población y de la demanda de vivienda. Esta variable tendría cabida en la actual oferta del municipio, pero por otro lado los datos y criterios contenidos en el Plan Municipal de Vivienda avalan la propuesta de ese crecimiento ponderado de suelo industrial y residencial:

- La actual oferta de suelo residencial no cubriría la demanda de las viviendas protegidas en el RPMDVP. Esta oferta por su posición en el municipio y sus condiciones tipológicas no responde a la caracterización de la demanda. En los suelos urbanos no consolidado y urbanizable ordenado concurren una serie de circunstancias específicas que sitúan su posible incorporación al mercado en un plazo realmente indeterminado.

Los crecimientos planteados se han previsto para que sean autónomos e independientes, y se corresponden con una estrategia temporal que permita el desarrollo paulatino del municipio.

Así en primer lugar se han desvinculado las actuaciones en Suelo Urbano consolidado (Actuaciones Aisladas de reurbanización y apertura de viales) del resto de desarrollos. Se ha previsto un desarrollo más inmediato de suelos industriales, relacionados con una mayor demanda del mercado y posibilidad de crecimiento; a este desarrollo se ha vinculado la obtención de suelo para generar un vial exterior que complete la trama viaria existente. Finalmente se plantea una zona de expansión natural del núcleo residencial, disponible para cuando la iniciativa particular, dependiente del mercado, haga factible su ejecución.

Este crecimiento residencial se contempla en conjunción de un mayor desarrollo y demanda del suelo industrial, y que da la opción de generar nuevos modelos y propuestas de vivienda.

La regulación actual sobre ordenación urbanística, como vemos, se basa en la delimitación de clasificaciones de suelo, y de cuyo desarrollo depende generalmente la obtención de sistemas y dotaciones. Esto no permite el plasmar una estructura o líneas estratégicas de crecimiento y desarrollo sin tener llevar equiparado unas superficies y unos parámetros urbanísticos de crecimiento. Se puede considerar que la definición de Suelo Urbanizable no sectorizado puede cumplir con esta función, pero por definición dentro de esta clasificación no se delimitan sectores y sistemas generales, ninguna traza ni ordenación, por lo que no permite plantear una mínima estructura.

Adecuación del crecimiento urbanístico a las condiciones exigidas por el POTA

A priori, y considerando un Suelo Urbano existente de 612.691 m²s, y una población de 3.473 habitantes -según Padrón de 2016-, se podría llegar un crecimiento máximo de 245.077 m²s y una población de 1.737 habitantes, que con el ratio de 2,4 habitantes por vivienda equivaldría a 724 viviendas, de las cuales el 30% (más de 200 viviendas) deberían destinarse a vivienda en régimen de protección.

En este momento indicar que finalmente se han tenido en cuenta dos criterios para la estimación de la población en los ámbitos de desarrollo: por un lado el ratio de 2,4 habitantes por vivienda según Orden de 29 de septiembre de 2008, y por otro el ratio de 1 persona por cada 40 m²t de la edificabilidad residencial propuesta, según el criterio del artículo 10.1.A.c.1) de la LOUA.

La población estimada para el cálculo de los límites del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, del ratio de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes, y de la demanda de suministros se ha tomado la hipótesis que implica una mayor población, de la siguiente manera:

- habitantes actuales, asignados al Suelo Urbano consolidado, según censo de 2017: 3.473 hab

- habitantes en Suelo Urbano no consolidado y Suelo Urbanizable Ordenado, en ámbitos con viviendas ya definidas en el planeamiento anterior, se asigna el ratio de 2,4 habitantes por vivienda según Orden de 29 de

septiembre de 2008:

hab. Sunc API__ 48 viv__ 115 hab

hab Sunc FUE__ 0 viv__ 0 hab

hab Sunc_____ 12 viv__ 29 hab

hab. SUO_____ 154 viv_ 370 hab

- habitantes en Suelo Urbanizable Sectorizado se asigna el ratio de 1 persona por cada 40 m²t de la edificabilidad residencial propuesta, según el criterio del artículo 10.1.A.c.1) de la LOUA:

hab SUS__ 26.596,60 m²t__ 665 hab

Total: 4.652 hab

Sin embargo en la definición de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se ha fijado el parámetro de densidad global, estableciendo el número de viviendas final. En este caso se mantiene el ratio de 2,4 habitantes por vivienda, lo que resulta en una población estimada algo menor:

- habitantes actuales, asignados al Suelo Urbano consolidado, según censo de 2017: 3.473 hab

- habitantes en Suelo Urbano no consolidado y Suelo Urbanizable Ordenado, en ámbitos con viviendas ya definidas en el planeamiento anterior, se asigna el ratio de 2,4 habitantes por vivienda según Orden de 29 de

septiembre de 2008:

hab. Sunc API__ 48 viv__ 115 hab

hab Sunc FUE__ 0 viv__ 0 hab

hab Sunc_____ 12 viv__ 29 hab

hab. SUO_____ 154 viv_ 370 hab

- habitantes en Suelo Urbanizable Sectorizado se asigna el ratio de 1 persona por cada 40 m²t de la edificabilidad residencial propuesta, según el criterio del artículo 10.1.A.c.1) de la LOUA:

hab SUS_____ 190 viv_ 456 hab

Total: 4.443 hab

En relación con el cómputo de la población para el cumplimiento del POTA indicar también que con la mencionada Instrucción 1/2014 se han cambiado los criterios del cómputo de población para el POTA, excluyéndose las viviendas y la población asociada incluidas en ámbitos de Suelo Urbano no consolidado.

La propuesta del PGOU supone sumarle al Suelo Urbano consolidado (padrón de 2017) los crecimientos del Suelo Urbanizable (Ordenado y Sectorizado) resultando un crecimiento de 4.508 habitantes, inferior a los 5.210

Tabla 18d: Cumplimiento del POTA

	Referencias		Límites art 45 del POTA		Propuesta del PGOU
Superficie	Suelo Urbano	612.691 m ² s	40%	245.077 m ² s	45.399 m ² s
Población	Padrón 2017	3.473 hab	50%	1.737 hab	970 hab
Viviendas				724 viv	404 viv

habitantes fijados como máximo por el POTA. Aún así la capacidad real del PGOU, y que es necesario tener en cuenta para el cálculo de infraestructuras y de sistemas generales, debe incluir a la población vinculada al Suelo Urbano no consolidado llegando a una población total de 4.652 habitantes.

En relación con el crecimiento de suelo se considera un Suelo Urbano existente de 612.691 m²s, lo que supone un crecimiento máximo del 30% -245.077 m²s- de suelo urbanizable ordenado y sectorizado excluyendo los usos industriales.

El plan recoge Suelo Urbanizable Ordenado con 46.000 m²s, Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.) residencial con 45.399 m²s, Sistemas Generales de espacios libres adscritos S.U.S. con 2.991 m²s, Sistemas Generales viarios de 15.790 m²s, y Sistemas generales de infraestructuras de 1.000 m²s, y Suelo Urbanizable Sectorizado industrial con 87.143 m²s. Aun incluyendo el suelo industrial el total de 198.323 m²s es inferior al máximo fijado por el POTA.

Por todo ello, pese a que el plan puede estar superando las tendencias de crecimiento que hasta ahora se han desarrollado, se considera pertinente el poder plantear unos crecimientos mínimos y básicos que permita al núcleo poder desarrollarse en un futuro, y en cualquier caso poder hacer frente y dar respuesta, con un instrumento actualizado, a cualquier cambio de tendencia.

11. DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

El artículo 60 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística el cálculo del Aprovechamiento Medio de los Suelos Urbanos No Consolidados y de los Suelos Urbanizables ordenados y sectorizados.

Esta determinación tiene como objetivo lograr una mayor equiparación entre los derechos de los propietarios de Suelo Urbano no consolidado y de los Suelos Urbanizables ordenados y sectorizados, la consecución de una distribución más equitativa de los aprovechamientos urbanísticos asignados entre los titulares de suelos desigualmente calificados por el planeamiento -con usos lucrativos desiguales, o con usos no lucrativos por estar destinados a dotaciones públicas-, así como facilitar la obtención gratuita de las dotaciones y la apropiación por el Ayuntamiento de parte de las plusvalías que genera la acción urbanística, lo que se concreta en la cesión del 10% del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto.

Por tanto la definición de los aprovechamientos medios para cada una de las áreas de reparto constituye un dispositivo para lograr, a nivel de planeamiento, la reducción de las desigualdades introducidas por la operación de calificación del suelo que, como técnica de asignación diferenciada de usos, intensidades -y en su caso tipologías edificatorias- en función de la ordenación adoptada, pero ello no debe, en el otro extremo, interferir o bloquear el desarrollo y gestión del plan.

También es conveniente subrayar que el logro de los objetivos, a que están orientadas estas técnicas de fijación del aprovechamiento medio por áreas de reparto, está en función de la delimitación concreta que se efectúe de las mismas, por lo que resulta decisivo afinar los criterios de delimitación.

Sin embargo se debe ser consciente de que un resultado final completamente equitativo es por definición inviable, dado que el plan parte de unos principios sujetos a la realidad en la que se elabora, y es incapaz de anticipar el desarrollo real de los escenarios futuros.

El Marco Legal

La regulación vigente de las áreas de reparto y los aprovechamientos medios está contenida en la Sección Cuarta del Capítulo II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las áreas de reparto de cargas y beneficios.

Las denominadas «áreas de reparto de cargas y beneficios», constituyen los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sujetos a transformación urbanística. Las áreas de reparto son ámbitos de fijación de diferentes contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo, o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

El artículo 58 de la LOUA, establece para la delimitación de las áreas de reparto lo siguiente:

- En el suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.
- En el suelo urbanizable sectorizado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

La determinación del aprovechamiento medio por áreas de reparto.

El artículo 60 de la LOUA establece que los Planes Generales de Ordenación Urbanística determinarán mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio de cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo de la forma siguiente:

- En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados de techo ponderado y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

11. Definición y justificación de las áreas de reparto

- En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, estimando la edificabilidad prevista en el sector resultado de multiplicar la superficie del sector -incluso los sistemas generales incluidos, no así los adscritos- por el coeficiente de edificabilidad global definido, expresado en metros cuadrados de techo ponderado y, en su caso, de la tipología entre la superficie total de dicha área de reparto, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Para estos últimos tipos de suelo, el urbanizable, el apartado c) del indicado artículo 60, establece que si se define más de un área de reparto, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10%, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas sea oportuno.

Criterios utilizados para la delimitación de las áreas de reparto y para la fijación de los coeficientes de uso y tipología.

Hechas las precedentes consideraciones, sobre el concepto y función de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio como determinación del planeamiento general, se exponen en este apartado los criterios que han servido para la delimitación de las áreas de reparto.

Como se ha señalado más arriba, la legislación vigente se limita en a fijar unas condiciones mínimas a la determinación por el planeamiento general de la delimitación de las áreas de reparto -que han de comprender todo el suelo clasificado como suelo urbano no consolidado, así como los sistemas generales clasificados o adscritos en cada clase de estos suelos- pero, más allá de estas condiciones, es el planeamiento el que ha de adoptar las pertinentes determinaciones para lograr la delimitación de unas áreas que permitan la mayor adecuación a las situaciones concretas de cada ciudad y la mejor instrumentación de las políticas de gestión que

deban desarrollarse.

A estos efectos, se exponen los criterios adoptados, en orden de su aplicación progresiva:

A. Clasificación del suelo. Como primer criterio se ha entendido que no pueden existir suelos con distintas clasificaciones y categorías dentro de una misma área de reparto, es decir, suelo urbano (no consolidado), y suelo urbanizable (ordenado y sectorizado), en tanto que cada una de estas clasificaciones implica un régimen jurídico propio, con distintos de derechos y deberes. Por tanto se considera que no procede la homogenización de sectores con distinta clasificación dentro de una misma área de reparto.

B. Usos globales diferenciados. Como segundo criterio, dentro de cada clase de suelo, se ha aplicado el de no incluir unidades o sectores con diferentes usos globales dentro de una misma área de reparto, diferenciándose así, en nuestro municipio, entre los siguientes usos globales: residencial, industrial y terciario. Y ello, en aplicación del apartado c) del artículo 60 de la LOUA que posibilita diferencias mayores entre los aprovechamientos medios de áreas de reparto que tengan diferentes usos globales.

C. Localización espacial. Como tercer criterio aplicado dentro de cada clase de suelo y uso global, es el de localización espacial, al considerarlo el más equitativo para el efectivo reparto de cargas y beneficios, al integrar en sí mismo los diferentes valores de posición relativa que necesariamente se producen en cualquier ámbito urbano.

Se han fijado los coeficientes de homogenización conforme a lo establecido en el Artículo 59 y 61 de la LOUA cuya finalidad es determinar el contenido económico del derecho de propiedad mediante parámetros relativos a localización, uso y tipología o a través de valores establecidos según criterios de valoración catastral.

Los coeficientes de homogenización resultantes y de adoptados en el PGOU de Alcolea del Río son:

Tabla 19: Coeficiente de homogeneización

Denominación	Calificación	C. Homogeneización	Coef. VL	Coef. VP
CT	Casco Tradicional	1,00	1,00	0,85
EN	Ensanche	0,91	0,91	0,77
UA	Adosada	0,84	0,84	0,71
AU	AU Barrriada San			
	Juan	0,71	0,71	0,60
I	Industrial	0,91	-	-
T	Terciario	0,91	-	-
RP	Residencial			
	plurifamiliar	0,84	0,84	0,71
RA	Residencia	1,00	1,00	0,85

Coeficiente de homogeneización de uso y tipología
 Coeficiente de hogeneización para Vivivenda Libre
 Coeficiente de hogeneización para Vivivenda Protegida

(se aplican multiplicando por 1/coef.)

Por otra parte, según el artículo 61.4 de la LOUA, deben establecerse “coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social”.

Área de reparto

Los coeficientes de homogeneización resultantes y adoptados en el PGOU de Alcolea del Río entre el valor de la vivienda libre y la protegida, calculados siguiendo igualmente criterios de valoración catastral, son:.

Vivienda Libre	= 1,00
Vivienda Protegida	= 0,87

El planeamiento de desarrollo correspondiente podrá, en virtud del art. 61.5 de la LOUA, ponderar relativamente los distintos coeficientes de homogeneización dentro del espacio ordenado.

Resultados de los cálculos:

A continuación se incluyen los resultados del cálculo del aprovechamiento medio para cada área de reparto, según los criterios indicados en los apartados anteriores, resumiendo las condiciones de la gestión de las áreas de suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado, y suelo urbanizable sectorizado.

Tabla 20: Áreas de reparto en Suelo Urbano no Consolidado

Tabla 21 Áreas de reparto en Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado

Como puede comprobarse, en el suelo urbanizable sectorizado las áreas de reparto con igual uso global y características semejantes ofrecen aprovechamientos medios que varían entre sí menos de un 10%, cumpliéndose lo previsto en el artículo 60 c).

11. Definición y justificación de las áreas de reparto

Tabla 20: Áreas de Reparto en Suelo Urbano

	Clasificación de Suelo	Uso Global	Sectores	Sistemas Generales Adscritos	Superficie (m ² s)	Ap. Objetivo	Ap. Medio
AR-01	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial	SUNC-R-01		1.957 m ² s	1.223,05 m ² tp	
		Totales			1.957 m ² s	1.223,05 m ² tp	0,62496 m ² tp/m ² s

Tabla 21: Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable

	Clasificación de Suelo	Uso Global	Sectores	Sistemas Generales Adscritos	Superficie (m ² s)	Ap. Objetivo	Ap. Medio
AR-02	Suelo Urbanizable Ordenado	Residencial	SUO-R-01		46.000 m ² s	20.830,44 m ² tp	20.830 m ² tp/m ² s
		Totales			46.000 m ² s	20.830,44 m ² tp	0,45284 m ² tp/m ² s
AR-03	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial	SUS-R-01		38.971 m ² s	20.296,10 m ² tp	18.402 m ² tp/m ² s
			SUS-R-02		6.428 m ² s	2.789,75 m ² tp	3.035 m ² tp/m ² s
				SGEL-01	1.084 m ² s		512 m ² tp/m ² s
				SGEL-02	1.907 m ² s		900 m ² tp/m ² s
				SGINF-01	500 m ² s		
		Totales			48.890 m ² s	23.085,85 m ² tp	0,47220 m ² tp/m ² s
AR-04	Suelo Urbanizable Sectorizado	Industrial	SUS-I-01		38.908 m ² s	21.243,77 m ² tp	17.898 m ² tp/m ² s
			SUS-I-02		48.235 m ² s	26.336,31 m ² tp	22.189 m ² tp/m ² s
				SGV-01	4.030 m ² s		1.854 m ² tp/m ² s
				SGV-02	11.760 m ² s		5.410 m ² tp/m ² s
				SGINF-02	500 m ² s		
		Totales			103.433 m ² s	47.580,08 m ² tp	0,46001 m ² tp/m ² s

12. JUSTIFICACIÓN SOBRE LA PROPUESTA DE VPO

En el Artículo 10.1.A.b) de la LOUA referente a la reservas, en suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados de uso residencial, con destino a viviendas de Protección, se indica :

“b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.”

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo aprobado para Alcolea del Río con fecha de diciembre de 2015 finalmente no establece ningún requisito específico de reserva para los nuevos suelos urbanizables. En su apartado 7.11. Conclusiones recoge lo siguiente:

“Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es el “PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales de Alcolea del Río”. Se encuentra aprobado el Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Alcolea del Río. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente, no obstante de cara al apartado de propuestas se tienen en cuenta las determinaciones del PGOU cuyo desarrollo para la aprobación inicial se está ultimando.

De acuerdo al análisis efectuado, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 504 viviendas en suelo urbano consolidado, 26 viviendas estimadas en el suelo urbano no consolidado y 154 viviendas en suelo urbanizable ordenado

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 684 viviendas. En base a la ratio 2,5 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tiene los distintos suelos residenciales es de 1.710 habitantes.

El suelo disponible a corto-medio plazo permitiría la promoción de 551 viviendas (113 corto plazo + 438 medio plazo), que en su mayoría esta Urbanizado (suelo urbano consolidado y ordenado con urbanización muy avanzada). Estos valores que se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

La tipología predominante en el municipio es la de vivienda unifamiliar y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS.

El nuevo PGOU desarrollará el suelo Urbanizable Sectorizado, localizando las zonas en los exteriores terrenos sur-sureste del municipio, en conexión con las urbanizaciones ya consolidadas. En estos sectores se ha previsto una reserva de suelo residencial para una capacidad de 408 viviendas aproximadamente.

En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, la reserva de suelo permite la construcción de 18 viviendas en sectores de suelo Urbano (9 en suelo privado y 9 de patrimonio público) y 47 viviendas en el sector de suelo Urbanizable Ordenado.

El suelo perteneciente al patrimonio municipal proveniente de las cesiones de suelo provenientes del desarrollo urbanístico permite la promoción de 9 viviendas protegidas. “

El PMVS indica que a corto-medio plazo, con los suelos actualmente pendientes de desarrollo del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado, la demanda de vivienda protegida está cubierta, y para los futuros suelos urbanizables que designe el PGOU no establece ninguna determinación concreta.

Se considera que la estimación del PMVS de demanda a corto-medio

plazo coincide con la previsión de desarrollo del PGOU, ya que desde un principio se ha considerado prioritario la ocupación y colmatación de los ámbitos ya previstos en el planeamiento anterior, quedando los nuevos sectores de suelo urbanizable previstos por el plan general como una opción de crecimiento futura en caso de una mayor demanda que acompañe el desarrollo de usos industriales, dentro de un escenario a largo plazo.

Por tanto el plan general plantea, en este escenario a largo plazo del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, una reserva de vivienda protegida similar a la que se ha llevado a cabo, correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial, concordante con las determinaciones de la LOUA.

En las fichas Urbanísticas correspondientes a sectores y unidades de suelos urbanizables sectorizados y urbanos no consolidados se incluyen las reservas mínimas correspondientes a cada uno de ellos.

En cumplimiento de estas determinaciones referente a la reservas en suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados de uso residencial, con destino a viviendas de Protección, se incluyen y desarrollan, en el Capítulo Quinto de la Normativa las determinaciones del PGOU. El resumen de los datos generales, detallados en los correspondientes Anexos de la normativa, es el siguiente:

Tabla 22: Propuesta VPO

Clase de suelo	Superficie	Edif. Residencial	Nº viv. Estimadas	Edificabilidad V.P.	nº viv. VPO estimadas
S.U.N.C.	16.704 m ² s	1.409 m ² t	60 viv	423 m ² t	4 viv
S.U.O.	46.000 m ² s	23.998 m ² t	154 viv	7.199 m ² t	46 viv
S.U.S.	132.542 m ² s	45.399 m ² t	190 viv	13.620 m ² t	57 viv
TOTAL	195.246 m²s	70.806 m²t	404 viv	21.242 m²t	107 viv

13. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DEL ART. 17 DE LA LOUA

Para las reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidades se han adaptado los parámetros mínimos de reserva de suelo estipulados por el Artículo 17 de la LOUA.

Tabla 23: Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes

Calificación	Industrial / Terciario	Residencial
Reservas Suelo	14% Suelo T.	36 m ² s/100 m ² /t
Equipamientos	4% Suelo T.	16 m ² s/100 m ² /t
Zonas Verdes	10% Suelo T.	20 m ² s/100 m ² /t

La superficie destinada a zonas verdes en suelo residencial no será nunca menor del 10% de la superficie del sector, -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie siempre se reservará el 10%-, además se reservará aparcamiento público entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable en usos residenciales, terciarios o industriales. El Ayuntamiento para el desarrollo de sectores podrá fijar en función de las condiciones del lugar un valor concreto dentro de este margen.

En suelo de uso característico residencial no se superarán, con carácter general, el número máximo de 75 Viv/Ha, en cada sector se incluirá de manera indicativa el número estimado de viviendas; se podrá incrementar el número de viviendas en la misma proporción en la que se aumente la vivienda protegida sin que se supere el límite legal. Queda limitada la edificabilidad en suelo de uso residencial, terciario e industrial a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo bruto.

14. TABLAS RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL PGOU.

Se adjunta a continuación las Tablas-Resumen que expresen las dimensiones y las superficies incluidas en cada clase y categoría de suelo, sectores y unidades de ejecución, Sistemas Generales, Áreas de Reparto, etc.

Tabla 24: Suelo urbano no consolidado

Identificador	Superficie	Coef. Edificabilidad Glogal	Edificabilidad	Densidad Viv/Ha	Nivel Densidad	NºViv.	Edif. Residencial	Nº VP	% Edif. Residencial
Suelo Urbano No Consolidado - Ámbito con Planeamiento Incorporado									
SUNC-API-01	14.747 m2s	0,61 m2t/m2s	9.060 m2t	32,55 viv/Ha	Media	48 viv	9.060 m2t	-	0%
Suelo Urbano No Consolidado									
SUNC-R-01	1.957 m2s	0,72 m2t/m2s	1.409 m2t	61,32 viv/Ha	Alta	12 viv	1.409 m2t	4 viv	30%

Tabla 25: Zonas en suelo urbano

Identificador	Nº Zona	Nomenclatura	Superficie	Uso Global	Edif. Global	Coef.Edificabilidad Global	Densidad Global	Nivel de Densidad	Edif. Residencial	Media Dotacional
Z1	1	Barrio norte	176.326 m²s	Residencial	171.264 m²t	0,971 m²t/m²s	48,56 viv/Ha	Media	171.264 m²t	0,060 m²s/m²t
Z2	2	Centro	182.485 m²s	Residencial	219.784 m²t	1,204 m²t/m²s	60,22 viv/Ha	Alta	219.784 m²t	0,010 m²s/m²t
Z3	3	Barrio sur	173.654 m²s	Residencial	126.804 m²t	0,730 m²t/m²s	36,15 viv/Ha	Media	125.568 m²t	0,026 m²s/m²t
Z4	4	Industrial	80.227 m²s	Industrial	27.465 m²t	0,342 m²t/m²s	0,00 viv/Ha	----	0 m²t	0,017 m²s/m²t

14. Tablas resumen

Tabla 26: Suelo urbanizable

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Identificador	Denominación del Ámbito	Área de Reparto	Uso Característico	Superficie	Programación	Prioridad
SUO-R-01		0 AR-02	Residencial	46.000 m2s	Desarrollada	---

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Identificador	Denominación del Ámbito	Área de Reparto	Uso Característico	Superficie	Programación	Prioridad
SUS-R-01	Ampliación Ferial	AR-03	Residencial	38.971 m2s	1er cuatrinenio	Media
SUS-R-02	Polvero	AR-03	Residencial	6.428 m2s	1er cuatrinenio	Baja
SUS-I-01	Ampliación Polígono norte	AR-04	Industrial	38.908 m2s	1er cuatrinenio	Alta
SUS-I-02	Ampliación Polígono este	AR-04	Industrial	48.235 m2s	2º cuatrinenio	Media

Tabla 26: Suelo urbanizable

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Identificador	Coef. de Edificabilidad Global	Edificabilidad Global	Densidad Viv/Ha	Nivel densidad	NºViv.	Edif. Residencial	Nº VP	% Edif. Residencial
SUO-R-01	0,52 m2t/m2s	23.998 m2t	33,48 viv/Ha	Media	154 viv	23.998 m2t		30%

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Identificador	Coef. de Edificabilidad Global	Edificabilidad Global	Densidad Viv/Ha	Nivel densidad	NºViv.	Edif. Residencial	Nº VP	% Edif. Residencial
SUS-R-01	0,60 m2t/m2s	23.383 m2t	42,86 viv/Ha	Media	167 viv	23.383 m2t	50 viv	30%
SUS-R-02	0,50 m2t/m2s	3.214 m2t	35,71 viv/Ha	Media	23 viv	3.214 m2t	7 viv	30%
SUS-I-01	0,60 m2t/m2s	23.345 m2t	0,00 viv/Ha	----	0 viv	0 m2t	0 viv	0%
SUS-I-02	0,60 m2t/m2s	28.941 m2t	0,00 viv/Ha	----	0 viv	0 m2t	0 viv	0%

Tabla 27: Suelo no urbanizable

Identificador	Denominación de la Zona	Categoría	Superficie
SNU-A	NIVEL A	SNU de especial protección por legislación específica	3.882.063 m²s
SNU-B	NIVEL B	SNU de especial protección por planificación territorial o urbanística	25.892.339 m²s
SNU-C	NIVEL C	SNU de carácter natural o rural	20.074.920 m²s

Tabla 28: Dotaciones y Equipamientos

SISTEMAS GENERALES Equipamiento

Identificador	Denominación	Destino/Uso	Superficie	Existente/ Propuesto	Clasificación	Incluido en el Sector	Adscrito al Sector / Área de Reparto	No Incluido Adscrito
SGEQ-01-OB	CEIP Miguel de Cervantes	Educativo	6.759 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEQ-02-OB	IES Las Aceñas	Educativo	5.582 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEQ-03-OB	Polideportivo y Piscina Municipal	Deportivo	12.575 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEQ-04-OB	Campo de Fútbol A.P. Hidalgo	Deportivo	10.600 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEQ-05-OB	Ayuntamiento	Servicio Público	237 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEQ-06-OB	Policía Local	Servicio Público	627 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEQ-07-OB	Consultorio Médico	Servicio Público	360 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEQ-08-OB	Mercado, Guardería y Caseta Municipal	Servicio Público	1.175 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEQ-09-OB	Cementerio	Servicio Público	6.976 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEQ-10-OB	Punto limpio	Servicio Público	1.068 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEQ-11-OB	Biblioteca	Educativo	225 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEQ-12-OB	Casa de la Cultura	Servicio Público	1.126 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X

Tabla 28: Dotaciones y Equipamientos

SISTEMAS GENERALES Comunicaciones

Identificador	Denominación	Destino/Uso	Superficie	Existente/ Propuesto	Clasificación	Incluido en el Sector	Adscrito al Sector / Área de Reparto	No Incluido ni Adscrito
SGV-01	Viario sur	Sistema General Viario	4030,00	propuesto	Suelo Urbanizable Sectorizado	---	AR-04	---
SGV-02	Viario exterior	Sistema General Viario	11760,00	propuesto	Suelo No Urbanizable	---	AR-04	---

14. Tablas resumen

Tabla 28: Dotaciones y Equipamientos

SISTEMAS GENERALES Espacios Libres

Identificador	Denominación	Destino/Uso	Superficie	Existente/ Propuesto	Clasificación	Incluido en el Sector	Adscrito al Sector / Área de Reparto	No Incluido ni Adscrito
SGEL-01-OB	PP-R-2 y UA-6	Espacios Libres	5.217 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEL-02-OB	Junto cementerio	Espacios Libres	653 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEL-03-OB	PP-I-1	Espacios Libres	1.217 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEL-04-OB	PP-I-1	Espacios Libres	4.727 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEL-05-OB	Ferial	Espacios Libres	6.410 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEL-06-OB	Parque entrada sur	Espacios Libres	2.696 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEL-07-OB	Fachada Oeste (ribera del río)	Espacios Libres	3.125 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEL-08-OB	Ferial Este	Espacios Libres	8.308 m ² s existente (tras /		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGEL-01	Ampliación ferial norte	Sistema General Espacios Libres	1.084 m ² s propuesto		Suelo Urbanizable Sectorizado	---	AR-03	---
SGEL-02	Zona Industrial	Sistema General Espacios Libres	1.907 m ² s propuesto		Suelo Urbanizable Sectorizado	---	AR-03	---

SISTEMAS GENERALES Infraestructuras

Identificador	Denominación	Destino/Uso	Superficie	Existente/ Propuesto	Clasificación	Incluido en el Sector	Adscrito al Sector / Área de Reparto	No Incluido ni Adscrito
SGINF-01-OB	Central eléctrica	Infraestructuras	10.013 m ² s existente		Suelo No Urbanizable	---	---	X
SGINF-02-OB	Depósitos de agua	Infraestructuras	1.718 m ² s existente		Suelo No Urbanizable	---	---	X
SGINF-03-OB	Telefónica	Infraestructuras	118 m ² s existente		Suelo Urbano Consolidado	---	---	X
SGINF-01	Depósitos de agua	Sistema General Infraestructuras	500,00 propuesto		Suelo No Urbanizable	---	AR-03	---
SGINF-02	Depósitos de agua	Sistema General Infraestructuras	500,00 propuesto		Suelo No Urbanizable	---	AR-04	---
SGINF-03	Muro defensa inundabilidad	Sistema General Infraestructuras	-	propuesto	Suelo No Urbanizable	---	-	X
SGINF-04	EDAR	Sistema General Infraestructuras	-	propuesto	Suelo No Urbanizable	---	-	X

Tabla 29: Ámbitos de reparto o gestión

Identificador	Denominación	Uso Característico	Superficie	Área de Reparto	Ap. Medio
AR-01	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial	1.957 m ² s	01	0,62496 m ² tp/m ² s
AR-02	Suelo Urbanizable Ordenado	Residencial	46.000 m ² s	02	0,45284 m ² tp/m ² s
AR-03	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial	48.890 m ² s	03	0,47220 m ² tp/m ² s
AR-04	Suelo Urbanizable Sectorizado	Industrial	103.433 m ² s	04	0,46001 m ² tp/m ² s

Tabla 29: Sectores en áreas de reparto

	Clasificación de Suelo	Uso Global	Sectores	Sistemas Generales Adscritos	Superficie (m ² s)	Ap. Objetivo	Ap. Medio
AR-01	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial	SUNC-R-01		1.957 m ² s	1.223,05 m ² tp	
					1.957 m ² s	1.223,05 m ² tp	0,62496 m ² tp/m ² s
AR-02	Suelo Urbanizable Ordenado	Residencial	SUO-R-01		46.000 m ² s	20.830,44 m ² tp	20.830 m ² tp/m ² s
					46.000 m ² s	20.830,44 m ² tp	0,45284 m ² tp/m ² s
AR-03	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial	SUS-R-01		38.971 m ² s	20.296,10 m ² tp	18.402 m ² tp/m ² s
					6.428 m ² s	2.789,75 m ² tp	3.035 m ² tp/m ² s
			SUS-R-02	SGEL-01	1.084 m ² s		512 m ² tp/m ² s
				SGEL-02	1.907 m ² s		900 m ² tp/m ² s
				SGINF-01	500 m ² s		
			Totales		48.890 m ² s	23.085,85 m ² tp	0,47220 m ² tp/m ² s
AR-04	Suelo Urbanizable Sectorizado	Industrial	SUS-I-01		38.908 m ² s	21.243,77 m ² tp	17.898 m ² tp/m ² s
					48.235 m ² s	26.336,31 m ² tp	22.189 m ² tp/m ² s
			SUS-I-02	SGV-01	4.030 m ² s		1.854 m ² tp/m ² s
				SGV-02	11.760 m ² s		5.410 m ² tp/m ² s
				SGINF-02	500 m ² s		
			Totales		103.433 m ² s	47.580,08 m ² tp	0,46001 m ² tp/m ² s

Tabla 30: Resumen de datos generales del plan vigente relativos a la clasificación, viviendas y espacios libres

Clasificación de Suelo	Superficie m ² s	Viv. Existentes	Viv. Previstas no ejecutadas	Espacios Libres (SSLL+SSGG)
Suelo Urbano	612.691 m ² s	1.447 viv*	100 viv***	30.799 m ² s
Suelo Urbanizable	46.000 m ² s	0	154 viv**	22.729 m ² s
Suelo No Urbanizable	50.013.964 m ² s	---	---	---
SS.GG. No clasificados	0 m ² s	---	---	0 m ² s
Totales	50.672.655 m ² s	1.447 viv	254 viv	53.528 m ² s

*Según población

**Suelo Urbanizable Ordenado

***Suelo urbano no consolidado, incluso sectores eliminados

Tabla 30: Resumen de datos generales del plan vigente relativos a clasificación viviendas y espacios libres

Clasificación de Suelo		SUPERFICIES		VIVIENDAS				ESPACIOS LIBRES		
		Plan Vigente	Nuevo Plan	Viv. Existentes Plan Vigente	Viv. Previstas no ejecutadas Plan Vigente	Viv. Nuevas Propuestas	Viv. Nuevas propuestas VP	SS.GG. Plan Vigente	SS.GG. Nuevo Plan	SS.LL. Nuevo Plan
Suelo Urbano	<i>Consolidado</i>	588.844 m ² s	595.987 m ² s	1.447 viv*		0 viv	0 viv	24.045 m ² s	24.045 m ² s	8.893 m ² s
	<i>No consolidado</i>	23.847 m ² s	16.704 m ² s		100 viv**	60 viv	4 viv	0 m ² s	0 m ² s	0 m ² s
	Total	612.691 m ² s	612.691 m ² s	1.447 viv	100 viv	60 viv	4 viv	24.045 m ² s	24.045 m ² s	8.893 m ² s
Suelo Urbanizable	<i>Ordenado</i>	46.000 m ² s	46.000 m ² s		154 viv**	154 viv	46 viv	0 m ² s	0 m ² s	5.423 m ² s
	<i>Sectorizado</i>	0 m ² s	132.542 m ² s			190 viv	57 viv	0 m ² s	2.991 m ² s	14.034 m ² s
	<i>No Sectorizado</i>	0 m ² s	25.079 m ² s		0 viv	0 viv	0 viv	0 m ² s	0 m ² s	0 m ² s
	Total	46.000 m ² s	203.621 m ² s		154 viv	344 viv	103 viv	0 m ² s	2.991 m ² s	19.457 m ² s
Suelo No Urbanizable	<i>Protegido</i>		29.774.402 m ² s					0 m ² s	0 m ² s	0 m ² s
	<i>No protegido</i>		20.074.920 m ² s					0 m ² s	0 m ² s	0 m ² s
	Total	50.013.964 m ² s	49.849.322 m ² s					0 m ² s	0 m ² s	0 m ² s
SS.GG. No clasificados		0 m ² s	7.021 m ² s					0 m ² s	0 m ² s	0 m ² s
Totales		50.672.655 m ² s	50.672.655 m ² s	1.447 viv	254 viv	404 viv***	107 viv	24.045 m ² s	27.036 m ² s	28.350 m ² s

*Según población

**Según instrumentos de planeamiento, incluso sectores eliminados

***Se incluyen viviendas provenientes del planeamiento anterior

15. PROGRAMACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS

Conforme a lo establecido en los Artículos 10.2.A.f) y 19.1.3º de la LOUA contendrá las previsiones de programación y gestión de las actuaciones previstas en el PGOU y la evaluación de los recursos donde se contenga una relación de las acciones fundamentales previstas para el desarrollo y ejecución del Plan General, definiendo: tipo de acción, prioridad, valoración y asignación de su financiación a los distintos agentes y organismos, con especial incidencia en la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general del territorio, así como a la implantación de los servicios. El documento correspondiente incluido en el Plan General 3.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA y 3.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, donde se desarrollan los siguientes contenidos:

1º. Secuencia y Programación temporal de actuaciones por distintas clases de suelo

El Plan General establece dos periodos cuatrienales para la ejecución de las actuaciones contenidas en el mismo. Se han ordenado estas por clases de suelo, sistemas generales y prioridad de ejecución Máxima, Media y Reducida. El programa tiene carácter vinculante para la iniciativa de planeamiento de los sectores de suelo urbanizable, en relación con las obligaciones de los propietarios de suelo.

2º. Evaluación económico-financiera

. El Plan General evalúa el coste total de las actuaciones contempladas en el mismo desagregadas por su carácter y clase de suelo. Asignando a los diferentes agentes, Administraciones Públicas e Iniciativa privada,

- Coste total..... 17.052.520 € (100%)
- Ayuntamiento..... 2.494.626 € (14,63%)
- Iniciativa Privada..... 14.557.876 € (85,37%)

· El comportamiento inversor de las Administraciones Públicas, por su

carácter no puede ser determinado para los ejercicios horizonte de las actuaciones de la Plan. Solamente el Ayuntamiento en la secuencia y proyección de sus presupuestos de inversión resulta previsible y evaluable. Las conclusiones del mismo demuestran la capacidad del municipio para afrontar los costes que este Plan determina.

· La iniciativa privada asume como obligación, Art.51.1, y 113 de la LOUA, los costes de urbanización y puesta en servicio de las unidades de ejecución desarrollo del plan, y los costes de enlace y acondicionamiento de sistemas generales. Estos costes se repercuten sobre m2 de suelo bruto de la unidad de ejecución o sobre el 90% del aprovechamiento objetivo. Resultante es:

Repercusión media techo	128,43 €/m2t
Repercusión media suelo	74,56 €/m2s

3º. Informe de Sostenibilidad Económica

· El artículo 19.1.3º de la LOUA determina el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica que ha de justificar y acreditar:

· La existencia de suelo de actividades productivas en proporción adecuada para el crecimiento urbano que se proyecte.

· El impacto en las Haciendas de las Administraciones responsables de la implantación de las infraestructuras y de su mantenimiento.

El dictamen sobre la sostenibilidad económica del Plan General de ALCOLEA DEL RÍO es favorable ya que el Balance Fiscal Municipal es positivo porque los ingresos corrientes superan los gastos corrientes cada año con el mismo estándar de servicios actuales en el periodo de 2014 al 2022, y por lo tanto el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad.

Por lo tanto, el presente Plan General, consecuentemente, es “económicamente viable, competitivo y sostenible” en la hipótesis considerada en esta memoria, cumpliendo así los objetivos del Real Decreto Legislativo 2/2008.

