



PGOU

# Alcolea del Río

**DOCUMENTO DE AVANCE y AVANCE EIA**

Abril 2014

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





#### **A AVANCE**

1. Justificación de la formulación
2. Antecedentes de planeamiento
3. Diagnostico y determinaciones basicas
4. El modelo territorial propuesto
5. Propuesta de clasificación de suelo
6. Sistemas generales propuestos
7. Patrimonio
8. Usos globales previstos
9. Principales intervenciones - fachadas
10. Principales intervenciones - barrios
11. Viabilidad economica de las propuestas

#### **B AVANCE DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

1. Objeto y antecedentes previos
2. Método y contenido del Estudio de Impacto Ambiental
3. Valoración ambiental de la propuesta de Planeamiento

#### **C PLANOS DE AVANCE**

- AV. T. 01 Avance Propuesta territorial
- AV. U. 01 Clasificación
- AV. U.02 SSGG
- AV. U. 03 USOS GLOBALES

**AVANCE**

## CRÉDITOS

El presente documento ha sido elaborado por:

### **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.



El Diagnóstico del Plan es la base de partida para la formulación del documento de Avance donde se recogen los criterios, objetivos y determinaciones básicas para avanzar propuestas en los diferentes ámbitos de determinaciones del planeamiento.

El documento del Avance no plantea propuestas concretas sobre todos los aspectos y ámbitos de la planificación urbanística sino que plantea las bases de nuevas propuestas urbanas y el nuevo modelo de ciudad conforme a los criterios y objetivos establecidos en el diagnóstico. Será en la fase de aprobación inicial del plan, después de atender las sugerencias de los ciudadanos, donde el Documento tendrá la precisión y contenido definido por el Pliego de Prescripciones Técnicas y las determinaciones que la legislación urbanística exige al instrumento de Planeamiento General.

El Avance incluye la siguiente documentación:

#### **A. Memoria**

- Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formulación.
- Antecedentes de planeamiento, territorial y urbano, y otras afecciones urbanísticas.
- Diagnóstico de los aspectos que han servido para la comprensión de las problemáticas urbanísticas y el establecimiento de las determinaciones básicas del Avance del Plan General.
- El modelo territorial propuesto y justificación de la coherencia de las determinaciones respecto a los planes territoriales vigentes.
- Avance de la clasificación de la totalidad del suelo del municipio.
- Descripción de los Sistemas Generales propuestos, identificando los elementos estructurantes de espacios libres; de dotaciones; de servicios públicos e infraestructuras urbanas básicas que forman la malla básica sobre la que se apoyará el desarrollo urbanístico propuesto.
- Los usos globales previstos, distinguiendo entre los usos característicos residencial, turístico, industrial y/o terciario.

- Aproximación a las previsiones de recursos financieros y a la viabilidad económica de las Propuestas

#### **B. Planos**

El documento de Diagnóstico incluye los planos de información necesarios para la elaboración del Avance. Son dos documentos complementarios, presentados conjuntamente, no se incorporan los planos de información ya contenidos en el diagnóstico. Los planos del documento de Avance son:

- Propuesta de clasificación de la totalidad del término municipal.
- Propuesta de ámbitos de protección y afecciones a escala territorial.
- Propuesta de clasificación del suelo urbano y urbanizable.

#### **C. Avance del Estudio de Impacto Ambiental.**

En relación con el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y la ley GICA -Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley 7/2007)-, el documento de Avance se completa con un documento que contiene la justificación, oportunidad y objetivos del Estudio de Impacto Ambiental (EIA), la descripción básica de la propuesta, con el contenido propositivo del Avance, la identificación de afecciones potenciales al medio derivadas de la propuesta, los métodos y contenido del EIA y la definición de objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio ambiental.



**1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL AVANCE**

El Plan General de Ordenación del municipio establece en el marco de los Planes del Territorio donde se emplaza, la ordenación urbanística de la totalidad de término municipal, organiza la ejecución y gestión de sus determinaciones conforme con sus características y las previsiones de crecimiento urbano a medio plazo.

Tiene por objeto la adecuada ordenación y protección de la ciudad existente preservando sus valores morfológicos, culturales, ambientales y funcionales. Organiza en el espacio y tiempo la ocupación de nuevos suelos destinados a acoger el crecimiento del parque residencial de forma adecuada y armónica con el crecimiento de población y de actividades económicas productivas. Esto bajo criterios de sostenibilidad y protección del medio, tanto físico como ambiental. Protege y pone en valor los suelos no urbanizables identificando sus valores culturales y ambientales, las afecciones de las infraestructuras y los suelos con riesgos naturales.

Alcolea de Río cuenta con un Instrumento de planificación municipal, las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente en 1992, adaptadas a la LOUA en el año 2010 conforme a lo establecido en el Decreto 11/2008 de medidas para poner suelo urbanizado en el mercado.

La evolución legislativa de carácter urbanístico y de otras legislaciones concurrentes en la ordenación y protección del territorio. El Decreto 2/2012 de asentamientos y edificaciones en Suelo no Urbanizable y el Decreto ley 5/2012 de medidas urgentes en materia urbanística, donde se establece la necesaria adaptación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía; establecen un marco legal y normativo que requiere la revisión del planeamiento general vigente.

La población de Alcolea del Río se ha mantenido estable en un periodo prolongado de tiempo, con un crecimiento moderado en el último quinquenio. Sin embargo se ha producido un consumo de suelo industrial que ha ocupado una parte importante del previsto y disponible, existiendo una tendencia al crecimiento que ha de ser atendida a través del planeamiento.

Por último la legislación urbanística establece los cauces necesarios de participación pública como configuradora del planeamiento que regule el municipio como una tarea común de dotarse de los mecanismos y determinaciones idóneas y adecuadas al carácter patrimonial y socioeconómico de la ciudad. También es necesario evaluar las actuaciones previstas en relación con la capacidad financiera de los distintos agentes económicos bajo criterios de sostenibilidad de los recursos que ha de acreditarse con los correspondientes estudios de sostenibilidad económica.

Así pues la procedencia y oportunidad de la formulación del Plan General se justifica:

- . Por prescripción legal para su adecuación y adaptación a la Legislación Urbanística y Sectorial cuya entrada en vigor se produce con posterioridad a la aprobación del Planeamiento vigente anterior.
- . Por la definición de un modelo de desarrollo y crecimiento de la ciudad existente basado en las condiciones socioeconómicas actuales y previsibles a medio plazo.
- . Por la necesidad de establecer un marco de protección y mejora del suelo no urbanizable como mejor recurso de sostenibilidad del municipio.
- . Para concitar los procesos de participación pública requerida por la legislación. que tiene por objeto la asunción por la ciudadanía de las determinaciones que regulan el funcionamiento urbano de su municipio.



## 2.ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL Y URBANO, Y OTRAS AFECCIONES.

El primer instrumento de planeamiento general de Alcolea del Río son 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).

Por tanto el planeamiento vigente en el municipio de Alcolea del Río es el PGOU-Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

La Adaptación Parcial de las NN.SS establece para cada una de las clases de suelo

En Suelo Urbano.

El suelo urbano consolidado. Es el definido en las NN.SS, al que se han incorporado las Unidades de Ejecución que a continuación se relacionan y los sectores de suelo urbanizable desarrollados y ejecutados PP.I1 y PP.I2

El suelo urbano no consolidado incluye las unidades definidas en la NN.SS como:

-Unidades de Actuación Residencial, UA.2, UA.4, UA.5, UA8 y UA9, el resto hasta un total de 10, se han desarrollado e incorporado a suelo urbano consolidado.

- Unidades de Actuación Sistemática de Equipamiento (ASE). Se delimita un solo ámbito, la ASE.1, descrita en las NNSS para la ampliación de equipamientos existentes, la ubicación de nuevos servicios o infraestructuras. Se encuentran parcialmente ejecutadas, el resto se mantienen como suelo urbano no consolidado

- Unidades de Actuación Sistemática de Viales (ASV) se delimitan tres ámbitos: ASV1, ASV2 y ASV3, ninguno se ha desarrollado, manteniendo su régimen de suelo urbano no consolidado

En Suelo Urbanizable.

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

El sector PPR-1, fue aprobado 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.

En Suelo No Urbanizable

Las Normas Subsidiarias establecían cuatro categorías de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de protección especial. Zona de protección del medio físico.
- Suelo No Urbanizable de protección especial. Zonas de protección de yacimientos arqueológicos.
- Suelo No Urbanizable de prevención del desarrollo urbano.
- Suelo No Urbanizable de carácter general.

La Adaptación Parcial tradujo esta clase de suelo en categorías y subcategorías adaptadas a la LOUA, incluyendo algunas nuevas. Existe discrepancia o descoordinación entre los distintos documentos de la Adaptación Parcial (memoria, planos y normativa), por lo que se ha seguido el criterio de tomar como referencia lo recogido en la normativa publicada en BOP de 25 de enero de 2013. En ella se recogen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:
  - Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico. Cauces y Riberas.
  - Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental: vías pecuarias.
  - Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de transporte: carreteras y ferrocarriles.
  - Suelo no urbanizable de especial protección por legislación del patrimonio: yacimientos arqueológicos.

En la leyenda de la planimetría también aparecen, las categorías de:

- Suelo No Urbanizable protección del medio físico
- . Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural
- Sistema de espacios libres suburbanos.

El Planeamiento de escala territorial que afecta al Municipio es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA). Este afecta al municipio en cuanto a su crecimiento, Artículo 45, limitándolo a un crecimiento de suelo de uso global residencial de 60% y un 40% de la población

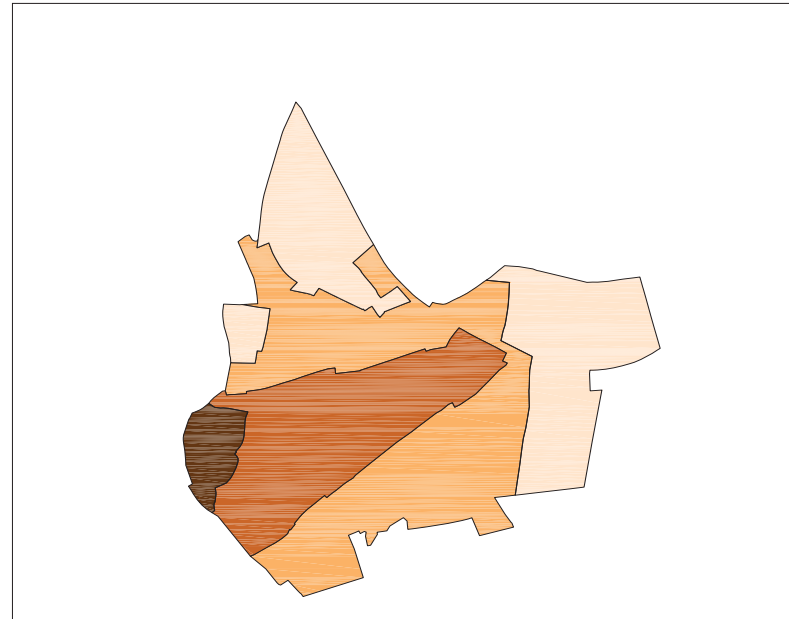
### 3.DIAGNOSTICO Y DETERMINACIONES BÁSICAS

#### 3.1 DE LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE ALCOLEA DEL RÍO

El núcleo originario se situaba en la cercanía del río Guadalquivir, de espaldas al río y se estructuraba mediante calles estrechas conformando manzanas de tamaño medio. La construcción de la Iglesia San Juan Bautista en el s.XVI y la Capilla del Cristo de la Veracruz, en el S. XVIII, señalan las bases del asentamiento y su proceso de expansión hacia el noreste. A comienzo del siglo XX, el núcleo de Alcolea del Río se estructura alrededor de dos calles principales, la calle Colón y la calle Antonio Machado. La parte más antigua del núcleo tradicional se localiza en la parte más occidental. El núcleo se forma con casas de pequeños propietarios agrícolas y viviendas de jornaleros. Las viviendas de composición sencilla configuran un parcelario irregular y poco compacto en su centro. A partir del núcleo original en la cercanía del río y de su extensión hacia el noreste, el municipio crece hacia el Sur (Barriada Coña de la Piñera) y hacia el Norte (barriada de San Andrés). En los Años 60, la construcción del conjunto de viviendas sociales (la barriada San Juan Bautista) rompe con el modelo morfológico del núcleo tradicional desarrollando un conjunto autónomo y conformado por viviendas pareadas posicionadas diagonalmente respecto a la travesía. En 1992, se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias, los crecimientos posteriores completan la trama urbana. Al Este, con la creación de nuevas zonas residenciales de tipología adosada y al Norte con un nuevo asentamiento residencial. La zona industrial situada en el margen norte de la A-436 data también de esta época. Al inicio del siglo XXI, Alcolea del Río es un núcleo compacto con un crecimiento moderado orientado por los ejes viarios de la SE-4104 y de la A-436 que influyen notablemente en su articulación urbana.

#### Propuestas

Alcolea del Río ha tenido un desarrollo análogo a 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



*Esquema de la evolución histórica del núcleo*

viviendas unifamiliares en hilera y una parcelación muy menuda adaptada al parcelario agrícola en el que se asienta.

Actualmente el parque de viviendas vacías y la oferta de suelo edificable superan las necesidades y previsión de crecimiento. El suelo industrial, sin embargo, esta 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 Avance, 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 Sur y los industriales al Norte de la misma en colindancia con los existentes.



### 3.2 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO SOBRE ARTICULACIÓN URBANA

#### Escala territorial

Alcolea del Río está situado en el eje Córdoba-Sevilla formando parte de un sistema de pequeñas ciudades vinculadas al Guadalquivir, Lora del Río, Villanueva del Río, Minas, Rocina. Existe un eje ortogonal a este que enlaza con Cazalla de la Sierra y Carmona. Estos ejes se corresponden con las vías A-436 y SE-4104. Está prevista una variante de la A-436 para desviar el tráfico y limitar así la circulación en el margen norte del núcleo que en la actualidad bordea el casco urbano, con una incidencia negativa sobre el mismo. También el enlace de esta hacia Carmona discurre por el centro urbano suponiendo a nuestro juicio una circunstancia igualmente negativa y sin alternativa de circulación.

#### Propuestas

Se puede concluir que Alcolea del Río goza de una buena posición en el sistema viario comarcal. Su cualificación y mejora requiere la construcción de la nueva variante de ronda Norte de competencia supramunicipal y la construcción de una variante Sur de carácter municipal.

El Avance recoge por un lado la construcción de la variante Norte que bordea los suelos propuestos para el crecimiento del suelo industrial mejorando su accesibilidad y la variante Sur vinculada a los sectores de suelo urbanizable residencial, configurando el mismo y aliviado el tránsito por el centro urbano.

#### Escala urbana

Originariamente, las calles María Pineda, Portugal, Ángel Ganivet y Murillo formaban la red principal de articulación urbana. Posteriormente la calle Josefa Bover conecta el asentamiento inicial con la travesía, desde allí el núcleo se expande hacia el Noreste. A medida que el núcleo crece, el sistema viario sigue un esquema estructural paralelo a la travesía, con calles transversales de menor entidad configuran las manzanas alargadas propias de la morfología urbana de Alcolea del Río.

Hacia el Norte, debido a la pendiente, los viales principales se estructuran



*Esquema de la articulación urbana del núcleo*

perpendiculares a la ladera hasta encontrarse con la subestación eléctrica. Los viales paralelos a la travesía adquieren un papel secundario generando una estructura urbana más confusa e irregular. Al Sur, los ejes viarios se estructuran paralelos y en el borde Este, los nuevos crecimientos se organizan perpendicularmente a la carretera A-436. Estos presentan perfiles viarios más amplios para el tránsito que en el casco antiguo, pero, sin embargo se alejan de la morfología tradicional del núcleo, y en muchos casos la conexión entre estos viales y el casco antiguo está mal resuelto o es deficiente.

#### Propuestas

El Avance propone mejorar las conexiones entre ámbitos urbanos de características diferentes, modificando en algunos casos la densidad del tráfico rodado. Por otro lado preve un nuevo el perfil viario para la travesía y ejes principales para transformarlos en espacios de calidad urbana articuladores de la ciudad.

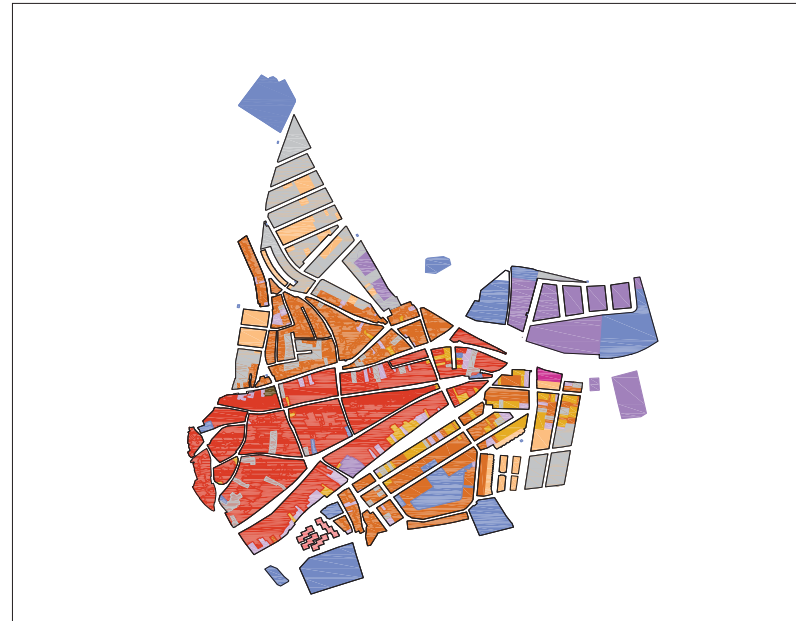
### 3.3 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO SOBRE MORFOLOGÍAS Y TIPOLOGÍAS URBANAS

#### Residencial Tradicional 1

El casco antiguo se configura con una trama bastante regular de manzanas alargadas paralelas a la travesía. Morfología tradicional que ocupa aproximadamente 17 Has y representa el 27% de la totalidad del suelo urbano de Alcolea del Río. Sus características principales son la densidad de las manzanas y la estrechez del sistema viario. La ocupación de parcela es desigual y el uso residencial unifamiliar es el dominante. Existen pocos casos de viviendas plurifamiliares y con más frecuencia algunas naves de pequeño tamaño. El comercio se localiza en las plantas bajas y no afecta la morfología del casco antiguo. La vivienda se suele organizar alrededor de un patio central. La fachada se formaliza con simetría teniendo como eje la puerta de acceso y a cada lado una ventana por planta, que en la planta baja son de mayor altura formando un cuerpo saliente que apoya directamente sobre la vía pública, constituye uno de los elementos más característicos y singulares de la tipología de edificación. El color dominante es el blanco con carpinterías y cerrajería de color oscuro. Son usuales los zócalos en toda la longitud de fachada ejecutados con materiales diversos, mármol, ladrillo...etc. Las condiciones de ordenación de la “zona casco tradicional” reguladas en las NNSS vigentes, establecen determinaciones respecto a la segregación y agregación de parcelas, alineaciones, alturas, salientes etc, sin embargo no se establecen las condiciones estéticas ni compatibilidades de uso.

#### Residencial Tradicional 2

Se sitúan sobre todo en la zona Norte del núcleo, en la ladera donde la topografía produce un cambio de posición de las manzanas rectangulares que se transforman en manzanas triangulares. En la mayoría de los casos encontramos viviendas de una planta, ocupando la gran parte de la parcela.. La fachada responde a un orden simétrico con la puerta situada en su parte central. En algunos casos la vivienda se ha ampliado elevando una planta. El tratamiento de fachadas sigue con mayor simplicidad, las mismas pautas que en el Tradicional 1, utilizando parecido repertorio en la construcción de zócalos.



*Esquema de las diferentes morfologías*

**Residencial tradicional 3**

Se encuentra en una zona al Sur de la travesía en las calles Sevilla y del Consuelo, es una adaptación moderna de la morfología tradicional. Con un parcelario más regular y homogéneo que el tradicional con tamaños entre 120 y 150 m<sup>2</sup> y fachadas entre 8 y 10 m. La altura es de 2 plantas con carácter general aunque se ha alterado la altura libre de planta baja, generando una distorsión con la tradicional. Las condiciones particulares de estas zonas están calificadas en las NN.SS como de Ensanche que establecen condiciones similares a las del casco tradicional, aunque carecen igualmente de condiciones estéticas y compatibilidad de uso.

**Tipología residencial contemporánea**

Situados en los bordes del núcleo, se configuran mediante la construcción de manzanas enteras que siguen un esquema morfológico de construcciones idénticas, existen varias zonas de este residencial unifamiliar adosado. Al norte en la calle Córdoba y calle Málaga. Tras estos se encuentra la operación urbanística de mayor envergadura de Alcolea del Río. Es un ámbito de 6 Has, con 150 solares de los que menos de la mitad están edificadas. Las tipologías del conjunto son de viviendas unifamiliares adosadas, de traza heterogénea que en pocos casos respeta los invariantes tipológicos tradicionales. Al Sur, alrededor de la Calle Olivo, encontramos otros conjuntos de viviendas adosadas que se integran bien en el tejido urbano. El conjunto más antiguo es la barriada de San Juan Bautista, un modelo morfológico de los años 50. Estas tipologías se regulan en las NN.SS por la calificación de Ensanche.

**Tipología industrial**

En Alcolea del Río, tradicionalmente, los pequeños talleres y naves de uso agropecuario se encuentran incluidos en el tejido urbano. La concentración de naves al oeste de la carretera A-436 es en la actualidad mayoritariamente inutilizadas y habrían de integrarse en el uso de su entorno. El polígono industrial con que cuenta Alcolea del Río se desarrolló tras la aprobación de las NNSS. En la actualidad es el suelo de mejor rentabilidad urbanística del núcleo, pero su capacidad para incorporar nuevas empre-

sas es bastante reducida. El Plan deberá prever nuevos suelos para absorber esta demanda cada vez más importante.

Fuera del suelo urbano existen fábricas de tamaño importante, NaturCrex cerca de la subestación eléctrica o la cerámica situada junto a la A-436. Es una referencia de la necesidad de suelo industrial para fomentar el desarrollo económico del municipio.

**Propuestas**

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

. La edificación residencial debe adecuarse a las formas tradicionales de construir la ciudad, protegiendo el núcleo existente a través de los parámetros citados de parcelación, altura, ocupación, uso y composición formal de su fachada urbana. Son parámetros, también, válidos para los desarrollos urbanos futuros, manteniendo lo 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 Avance concentra y sitúa esta clase de suelo de manera separada de los suelos residenciales y en su momento el Plan establecerá condiciones de adecuación ambiental en estos sectores.

### 3.4 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO SOBRE USOS URBANOS

#### Uso residencial

El uso residencial ocupa el 90% del suelo urbano. Los usos pormenorizados residenciales corresponden a la vivienda unifamiliar con carácter mayoritario en diversas calificaciones, manzana cerrada alineada al viario en núcleo tradicional, con alturas de una y dos plantas, y viviendas adosadas. La vivienda plurifamiliar no se encuentra prácticamente en Alcolea del Río. Sin embargo consideramos que es un uso posible y conveniente para proporcionar la oferta de vivienda pública de protección. Es necesario sin embargo que se estudie detalladamente la tipología para su integración en el tejido urbano.

#### Uso industrial

El uso industrial es de reciente implantación en Alcolea del Río. Los suelos de uso industrial más antiguos son de pequeñas industria y almacenes situados en el borde de la A-436 que presentan graves deficiencias de urbanización y una imagen muy deteriorada. La nueva zona industrial, presenta una imagen de gran limpieza y su nivel de ocupación es alto.

#### Uso turístico

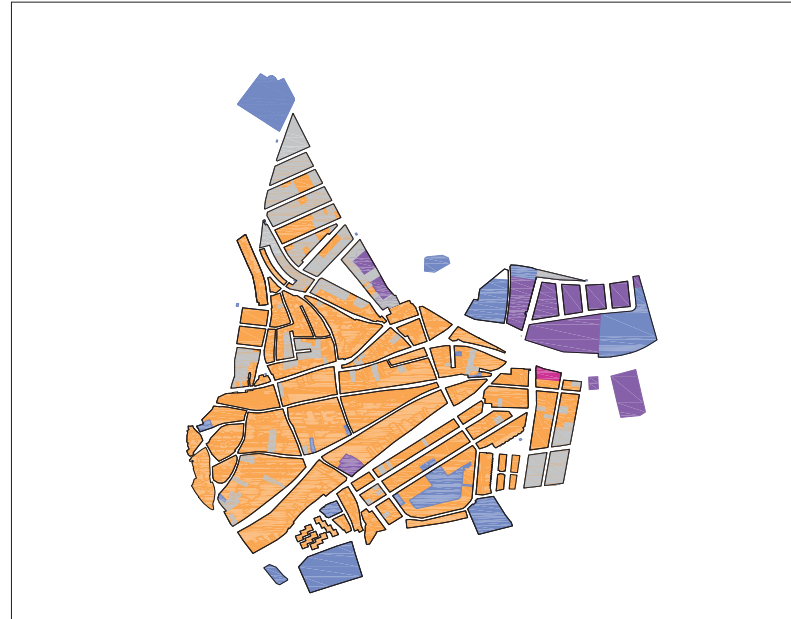
El uso turístico es prácticamente inexistente en Alcolea del Río. En suelo no urbanizable existen algunas casas rurales. Es importante ampliar la oferta, estableciendo las condiciones para fomentar la creación de turismo rural en Alcolea del Río.

#### Uso terciario

No existen prácticamente usos terciarios exclusivos, están asociados al uso residencial o al uso industrial y dispersos por todo el suelo urbano. No existen locales de oficinas, ni de ocio de gran tamaño. El comercio de proximidad sigue el mismo patrón anterior, estando más presente en la zona del casco antiguo y puntualmente en la periferia.

#### Propuestas

El Avance 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, excluyendo los que tengan condiciones de incompatibilidad.



*Esquema de los usos de la edificación*

En suelo urbano se propone la delimitación de un ámbito de uso terciario comercial en los suelos industriales antiguos con una relativa centralidad, que permita la implantación de estos usos en mayores dimensiones.

El crecimiento de los suelos industriales se propone en los sectores colindantes con el polígono actual apoyados en la A-436, con un complemento de suelo terciario, como soporte de un incremento de actividades económico-productivas.

Se planteará también la posibilidad de introducir el uso de turismo rural como actividad en auge vinculado a edificaciones existentes en el medio agrícola.

### 3.5 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Las alturas varían en función del uso de la edificación y de las condiciones particulares de la zona en la cual se ubica. El planeamiento vigente no establece diferencias entre zonas, fijando una altura de dos plantas para todas las ordenanzas. Pero por otro lado autoriza la construcción de áticos y semisótanos elevados que junto con la altura libre de planta baja está generando distorsiones en la morfología general. Se ha considerado la posibilidad de elevación de una planta en las zonas centrales del suelo urbano con objeto de potenciar determinados ejes densificando el nº de viviendas y habitantes. Pero esto supone conforme a la Ley 2/2012 el correspondiente aumento de dotaciones y sistemas generales de espacios libres. Es conveniente en cualquier caso controlar desde la Ordenanza las diferentes determinaciones sobre alturas de planta en el doble sentido de dar cabida a usos complementarios y no alterar los frentes urbanos existentes. En los suelos urbanizables existe la posibilidad de autorizar tres plantas que posibiliten tipologías adecuadas para la promoción de vivienda pública de dimensiones acotadas y de difícil encaje con la edificación tradicional.

#### Propuestas

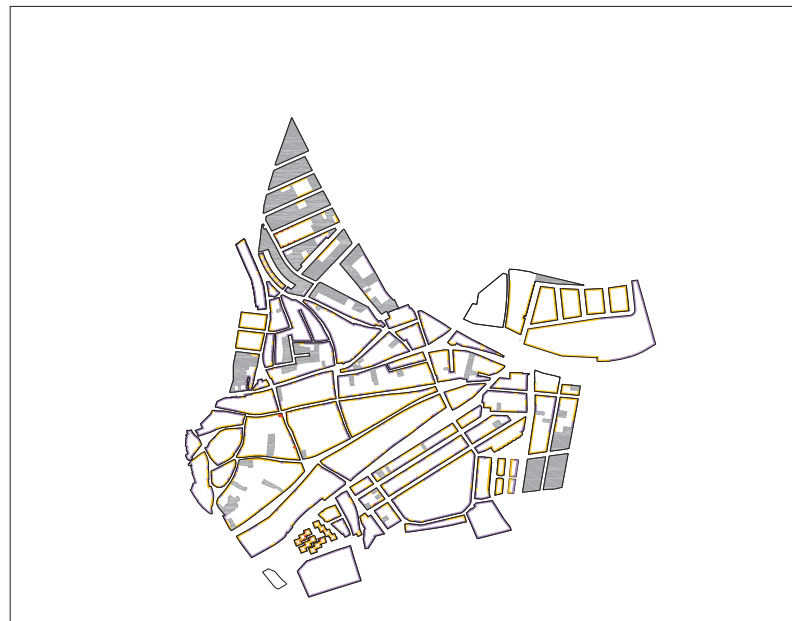
El Avance propone el mantenimiento de la altura en la ciudad existente coincidente con las determinaciones de la NN.SS vigentes.

Se establecerá una regulación de las Ordenanzas de altura de mayor precisión al objeto de mantener la homogeneidad de proporciones del patrimonio inmobiliario.

En los suelos urbanizables para la implantación de nuevas tipologías se elevará a tres el nº máximo de plantas a proponer por el Planeamiento de desarrollo.

Para los suelos industriales se fijaran Ordenanzas de alturas coherentes y adecuadas a los usos que se autoricen.

### 3.6 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO SOBRE EL ESTADO DE LA EDIFICA-



*Esquema de la altura de la edificación*

**CIÓN Y DEL SUELO**

El Patrimonio inmueble de Alcolea del Río se inscribe en dos procesos diferentes de evolución de la ciudad. Por un lado se observan situaciones de deterioro progresivo y por otro lado ámbitos donde se percibe una regeneración y un mantenimiento de la edificación.

En el casco antiguo, los procesos de rehabilitación son numerosos y en la mayoría de los casos respetan la morfología y la tipología tradicional. La calidad de la urbanización es de tipo medio. El acerado supone en muchos casos problemas de accesibilidad y existen poco mobiliario urbano. Las deficiencias de la urbanización se agravan en el borde sur en contacto con el río donde las intervenciones de otros organismos han producido resultados poco afortunados. En la zona norte, encontramos numerosas viviendas deterioradas o sin acabar y un estado de la urbanización bastante deficiente o con carencia de servicios básicos. Al Sur de la travesía encontramos un barrio uniforme en su estado tanto la edificación como la urbanización. Al igual que en otras zonas las características de la urbanización están desfasadas en cuanto que no atienden aspectos de accesibilidad y mobiliario urbano como requerimiento de calidad. Por su reciente creación la zona industrial goza de buenas calidades ambientales a pesar de contar con una urbanización básica inacabada en sus bordes.

**Propuestas**

El Avance propone incentivar la regeneración del patrimonio inmobiliario urbano tanto en obra de nueva construcción como en obra de reforma 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, sin perjuicio de intervenciones integrales sobre el espacio público significado, plazas, borde de ribera, paseos periurbanos, etc.

**3.7 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO SOBRE SISTEMAS DE ESPACIOS LI-**

*Esquema del estado de la edificación y del suelo*

**BRES**

Alcolea del Rio no cuenta con espacios libres de relevancia: Sin embargo cuenta con plazas de pequeña entidad y buenas calidades: Plaza de 3 de Abril, de la Constitución y plaza de España. Estas plazas están protegidas por las NNSS. Por otra parte el desarrollo de los sectores ha generado plazas y parques a escala local carentes de uso en la actualidad. Del otro lado de la carretera la creación de la zona industrial generó el espacio físico del borde que es la actuación de espacios libres más importante para el municipio.

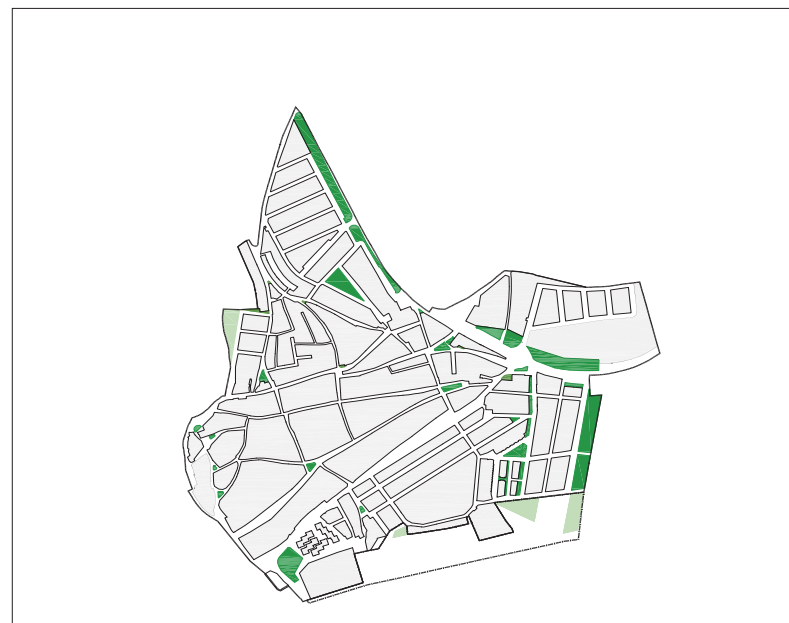
Las Normas Subsidiarias no contemplan la creación de espacios libres en el núcleo y en los suelos urbanizables solo las cesiones previstas en la LOUA. La Adaptación Parcial de las NN.SS incluye como sistemas generales la totalidad de los sistemas locales del núcleo para alcanzar el estándar estipulado por ley de 5 a 10m<sup>2</sup> por habitantes. Es un computo erróneo ya que por sus características no pueden ser considerados como sistemas generales de espacios libres.

El frente del río Guadalquivir es sin duda un espacio con gran potencial para convertirse en un verdadero espacio libre de calidad. Su valor ambiental en la cercanía del río es evidente, sin embargo en la actualidad sigue siendo un espacio en desuso y abandonado dando por un lado al río y por otro lado a traseras de viviendas. El Plan debe prever los mecanismos para revitalizar este ámbito que será una prolongación de la calle Betis recientemente reurbanizada. Es importante conectar este espacio con el resto del núcleo para fomentar su uso y su disfrute. Otro espacio público que es necesario revitalizar es el ámbito de la travesía. En efecto por su ancho importante supone un espacio libre lineal de calidad si este se reurbanizará en acorde con esta función.

**Propuestas**

El Avance no considera los pequeños espacios libres urbanos como sistemas generales por no reunir las condiciones para ello. Se considera necesario una dotación adecuada para alcanzar los niveles requeridos en la LOUA.

Se propone la creación de dos parques que reunan las condiciones nece-



*Esquema de los espacios libres*

sarias y pongan en valor además algunas de las condiciones existentes en el Municipio.

El Parque de ribera del Guadalquivir que enlaza con los caminos y ámbitos arqueológicos de los Molinos de Aceña, situado al Oeste de la ciudad y con un gran potencial paisajístico y ambiental. Las recientes obras de urbanización ha contribuido a una imagen poco atractiva que ha de ser corregida mediante los correspondientes Proyectos de adecuación.

El Parque del Ferial en colindancia y ampliación del recinto existente y cuya obtención se remite a la desarrollo del suelo urbanizable, situado al Este de la ciudad albergaría usos de carácter público no permanente al servicio del municipio.

**3.8 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO SOBRE SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS**



**TO**

Los Equipamientos han de cubrir las necesidades demandadas en función de la población y presentar una distribución equilibrada dentro de la ciudad.

Los equipamientos docentes cubren las necesidades de la población en las distintas etapas de la educación, su reparto no está equilibrado ya que se encuentran en la zona Sur del núcleo a poca distancia entre ellos. Dos escuelas infantiles, un centro de primaria y otro de secundaria obligatoria. Existe también un centro de educación de adulto.

El equipamiento deportivo cuenta con un campo de futbol situado detrás de la barriada San Juan Bautista y una pista deportiva en el Instituto. El complejo deportivo junto al polígono industrial es sin duda la mejor dotación del municipio.

Los Servicios de interés público y social de carácter administrativo, asistencial cubren las demandas y se sitúan junto al Ayuntamiento y el Colegio Miguel de Cervantes en una posición adecuada de la ciudad.

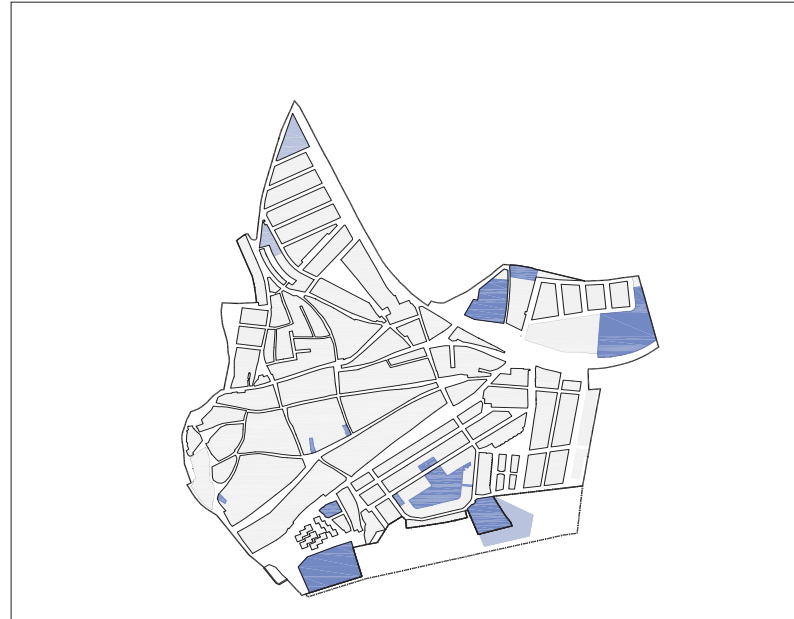
Los Servicios de interés público y social de carácter sanitario están cubiertos por un ambulatorio básico.

Servicios de interés público y social de carácter cultural, presenta carencias, solamente existe una pequeña casa de la Cultura y una biblioteca.

**Propuestas**

Alcolea del Río es un núcleo con un nivel dotacional adecuado a un municipio de estas características. Pero es importante incentivar el desarrollo y ampliación de determinados servicios como el cultural y de ocio contando con los suelos de cesión de los suelos urbanizables.

Es también fundamental que se ejecuten los equipamientos previstos en los suelos de reciente urbanización para equilibrar las dotaciones en el núcleo.



*Esquema de los equipamientos*



### 3.9 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO SOBRE SISTEMAS DE COMUNICACIONES

La infraestructura viaria a nivel territorial se compone de dos ejes de primer orden, una extensa red de vías pecuarias y una densa estructura de caminos rurales. Discurren por el término una vía de carácter autonómico, una de carácter provincial y siete vías pecuarias clasificadas. La variante de la A-436 supondrá en su momento una aportación esencial en las comunicaciones del municipio.

A nivel urbano el casco antiguo se articula alrededor de las calles Pablo Picasso y Antonio Machado que unen las plazas más relevantes del núcleo. De estas parten calles perpendiculares que suben la ladera hacia el final del núcleo. Al sur es la propia travesía que limita el casco urbano. La mayoría de las zonas consolidadas del núcleo se estructuran con una trama viaria clara y poco jerarquizada.

#### Propuestas

El Avance propone la construcción de la variante de la A-436 y la ronda Sur como actuaciones prioritarias que además de mejorar la articulación y comunicaciones del municipio permite la cualificación y mejora de las comunicaciones internas liberadas del tráfico de paso.

La jerarquización y ordenación del viario existente con criterios de funcionalidad y accesibilidad.

Potenciar y mejorar la red de vías pecuarias y caminos rurales que forman una trama de espacios libres lineales de y utilidad para ocio o actividades rurales.

### 3.10 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO SOBRE MOVILIDAD

La movilidad en general, los modos de desplazamientos y transportes utilizados por la población, son resultado en gran medida de la estructura urbana del municipio.



*Esquema de los sistemas de comunicación*

La movilidad territorial en relación con el municipio tiene una componente de paso que incide negativamente en la calidad urbana que será sensiblemente modificada con la construcción de ronda y variante.

La conexión exterior se realiza necesariamente por carretera directamente con Sevilla o Carmona con las grandes arterias de comunicación de Andalucía. Para estos desplazamientos existe servicio de transportes colectivo. Alcolea del Río cuenta con una línea de transporte de autobús que permite a la población viajar diariamente a Carmona o hacia Sevilla.

A escala urbana la estructura viaria y lo reducido de los desplazamientos permitiría una movilidad basada esencialmente en modos no motorizados, sin embargo el parque automovilístico de Alcolea alcanza los 1.440 unidades que supone un índice de motorización de 41%.

Esta proporción puede estar originada por varios factores:

- La necesidad de desplazamientos cotidianos a ciudades colindantes.
- La necesidad de desplazamientos de trabajo hacia el suelo agrícola, donde solo existen 14 personas censadas como residentes, que es el soporte de mayor actividad económica.
- La extensión residencial hacia los bordes, alejando el centro urbano a una distancia que no se recorre andando.

Las aceras que forman parte de viario en suelo urbano, no reúnen condiciones de calidad para la movilidad peatonal, son de ancho insuficiente con numerosos obstáculos.

El núcleo urbano no cuenta con ningún aparcamiento público, y pocas viviendas poseen una cochera en su parcela, por lo que la mayoría de los vehículos se encuentran aparcados en la calle.

#### Propuestas

Establecimiento de limitaciones de tráfico en zonas significadas para obte-



ner espacios libres de calidad.

Especialización de vías (peatonal, peatonal/compatible, tráfico separado) adecuando las secciones y carácter de la urbanización.

Establecimiento de prioridades en los modos de transportes, proponiendo alternativa.

Evaluación de las necesidades de aparcamiento, estacional y origen destino y la consecuente reservas de espacios adecuados.

Enlace del viario urbano con los caminos rurales y las vías pecuarias simultaneo con una sensible adecuación de estos, para fomentar su utilización.

Mejora de la accesibilidad al núcleo con señalización que oriente los desplazamientos.

### 3.11 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO SOBRE SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

Para que un suelo pueda ser considerado como suelo urbano consolidado tiene que contar con todos los servicios urbanísticos necesarios. El conjunto urbano de Alcolea del Río cuenta con ellos además de un servicio de recogida de residuos y un punto limpio.

El suministro eléctrico de Alcolea del Río de 15.000 V. se realiza mediante una línea de Alta Tensión que suministra la subestación del municipio situada al Norte del conjunto urbano. El consumo medio por habitante de energía eléctrica de 7 MW/hab, que ha aumentado progresivamente a lo largo de los últimos años pero no hay indicios de déficits dotacionales de energía.

Una parte importante del consumo eléctrico se destina al alumbrado público. En Alcolea del Río existen 556 luminarias, la mayoría de vapor de sodio (VSAP). El Ayuntamiento ha de elaborar planos de contaminación lumínica para la mejora de eficiencia energética y ambiental.

El abastecimiento de agua potable de Alcolea del Río procede pozos situados junto al Guadalquivir. Su capacidad está evaluada en 20 l/seg. Los depósitos generales se encuentran localizados en el sitio denominado "Atalayuela". Actualmente el abastecimiento es suficiente y de calidad, aunque de manera conjunta con la Compañía concesionaria se propondrá la ampliación de captación y redes para los nuevos crecimientos.

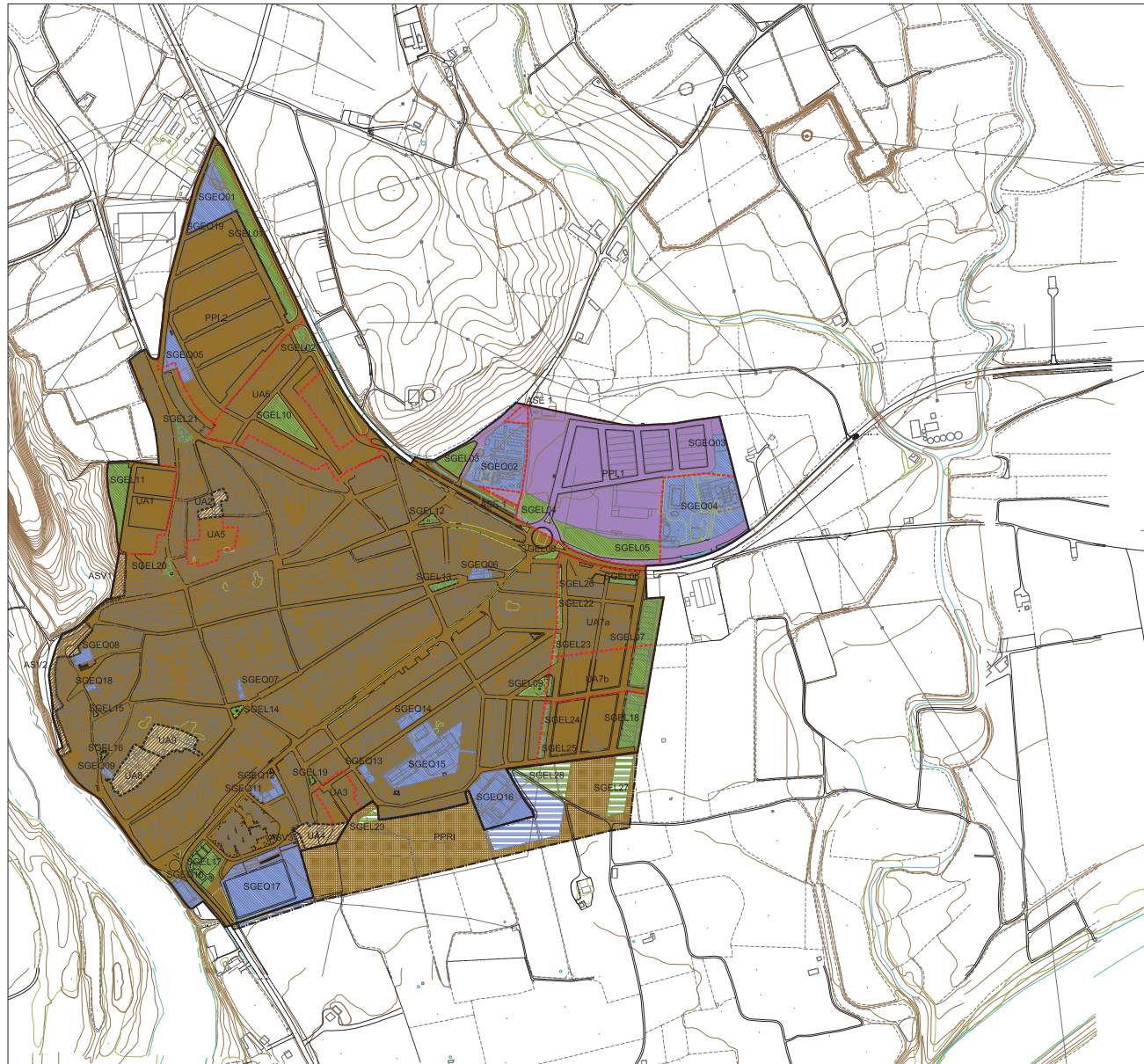
La red de saneamiento con diámetros de 60 o 80 es de tipo unitario, en líneas generales, la totalidad del núcleo urbano. No existe estación depuradora, aunque sí un espacio en el borde suroeste del casco para su construcción, emplazamiento desechado y sustituido por otro con proyecto aprobado y convenio para su ejecución entre "Aguas del Huesna", sociedad concesionaria y Junta de Andalucía. Esta EDAR se sitúa aguas arriba compartida con el municipio de Villanueva del río y Minas.



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.

#### Propuesta

Las redes de infraestructuras han de ser renovadas y mejoradas sustituyendo elementos y ámbitos obsoletos, en el caso del ciclo del agua en cooperación con la Compañía concesionaria. El suministro de energía y alumbrado público requiere planes municipales de modernización sucesiva de elementos desde criterios de eficiencia y protección ambiental.



#### CLASIFICACIÓN

##### DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- - - - DELIMITACIÓN SUELO URBANO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- ..... DELIMITACIÓN ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- - - - DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- - - - DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE

##### SUELO URBANO

\* ESTA CLASIFICACIÓN NO SE ENCUENTRA EN EL TERRITORIO MUNICIPAL DE ALCOLEA DEL RÍO

##### CONSOLIDADO

- Uso Global Residencial
- Uso Global Industrial
- Uso Global Terciario
- Uso Global Turístico

##### NO CONSOLIDADO

- Uso Global Residencial
- Uso Global Industrial
- Uso Global Terciario
- Uso Global Turístico

##### SUELO URBANIZABLE

\* ESTA CLASIFICACIÓN NO SE ENCUENTRA EN EL TERRITORIO MUNICIPAL DE ALCOLEA DEL RÍO

##### ORDENADO

- Uso Global Residencial
- Uso Global Industrial
- Uso Global Terciario
- Uso Global Turístico

##### SISTEMAS GENERALES

- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES NO OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO NO OBTENIDO

E: 1/10.000

Planeamiento Vigente





## 4. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

### 4.1 INTRODUCCIÓN

La redacción del Plan General de Ordenación Urbanística tiene por objeto ordenar y preparar el territorio del municipio de Alcolea del Río para que sea capaz de soportar las exigencias de su sociedad actuales y futuras.

El plan basa su actuación en la definición básica de tres clases de suelo –urbano, urbanizable, no urbanizable- que implican un régimen jurídico propio en cada caso. Las herramientas y capacidades con las que el plan actúa en cada uno de ellos son distintas.

En el caso del Suelo Urbano, la ciudad existente, la intervención se basa en la regulación de las edificaciones, controlar cómo el tejido existente se renueva, teniendo en cuenta los elementos patrimoniales y su preservación, así como mejorar las condiciones de infraestructuras y urbanización.

En el Suelo Urbanizable, la creación de ciudad nueva, se proyecta desde el inicio las características de ese nuevo tejido, previendo todas sus características. Esta potestad de crear nueva ciudad es un derecho que la administración pública, por lo que participa en parte los beneficios generados y trasladarlos al resto de la población.

En el Suelo No Urbanizable lo que se controla no es su edificación sino su uso, qué actividades y cómo se realizan, esto implica regular la implantación de actividades mediante la correspondiente normativa.

### 4.2 EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

A escala territorial, el municipio de Alcolea del Río está dominado por las actividades agrícolas, principalmente de cultivos extensivos. Dentro de este uso predominante nos encontramos otras actividades asociadas al mismo. El territorio se ve surcado por distintos sistemas y redes –viario, infraestructuras, espacios naturales,..-, y a partir de ellos se articula. Se quiere poder aprovechar la situación estratégica de Alcolea del Río para potenciar otros sectores que benefician la generación de actividades. Es

en particular interesante activar los mecanismos de integración sostenible del turismo rural vinculado al patrimonio cultural y los valores ambientales del municipio. A su vez se entiende necesario controlar otro tipo de actividades que generan impacto sobre el territorio en menor o mayor medida. En principio se deberá establecer una cierta cautela paisajística en la implantación de instalaciones solares y de explotaciones mineras.

Con respecto la implantación de edificaciones destinadas a segunda residencia en el suelo no urbanizable tan sólo se puede aplicar la legislación vigente, regulando las edificaciones existentes en el marco del Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. La aplicación de este Decreto, que es un desarrollo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, no legaliza ni facilita la implantación de nuevas edificaciones, tan sólo intenta dar respuesta a situaciones que no habían quedado suficientemente definidas por la legislación actual.

Dentro de la organización territorial, y a partir de propuestas urbanísticas, se quiere aprovechar la futura ejecución de la variante de la A-436 con la localización de suelos industriales que aprovechen esta infraestructura, y permitan a Alcolea del Río, tener un mayor protagonismo económico en la comarca gracias la implantación de nuevas actividades.

La mayor integración entre los ámbitos de territorio y ciudad se deberá realizar a través de la red de caminos históricos, el cauce del río Guadalquivir, el sistema de espacios libres y los elementos patrimoniales del municipio. Para ello se debe realizar un tratamiento en intervención conjunta que facilite su uso y accesibilidad por parte de los ciudadanos, extendiendo el espacio público más allá de las plazas y calles, haciendo que los elementos patrimoniales localizados en el territorio -históricos, culturales y ambientales- de todo el municipio se acerquen a la escena urbana.

Como apoyo y desarrollo de estos criterios se prevén en el planeamiento Zonas de Estudio de Mejora del Uso Público, para la definición de Planes Especiales que ordenen ámbitos dentro de Suelo No Urbanizable vinculados a los yacimientos arqueológicos y etnológicos.

### 4.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Como ya se ha comentado la principal herramienta que tiene el PGOU para intervenir en el Suelo No Urbanizable es su clasificación y categorización, en base a las cuales se definen sus capacidades y se regula normativamente.

La legislación urbanística establece cuatro categorías dentro de la clasificación de Suelo No Urbanizable, derivadas de la aplicación del artículo 46 de la LOUA: Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, y Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural diseminado.

#### Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural

Siguiendo las definiciones de la LOUA serán aquellos suelos que deban incluirse por:

- “Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.”
- “Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.”
- “Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.”, cuando tales riesgos no queden acreditados en el planeamiento sectorial
- “Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.”
- “Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.”

Dentro de esta categoría se engloban todos aquellos suelos que no se ven protegidos especialmente y que en general provienen de la clasificación

de Suelo No Urbanizable Genérico clasificado en las Normas Subsidiarias anteriores.

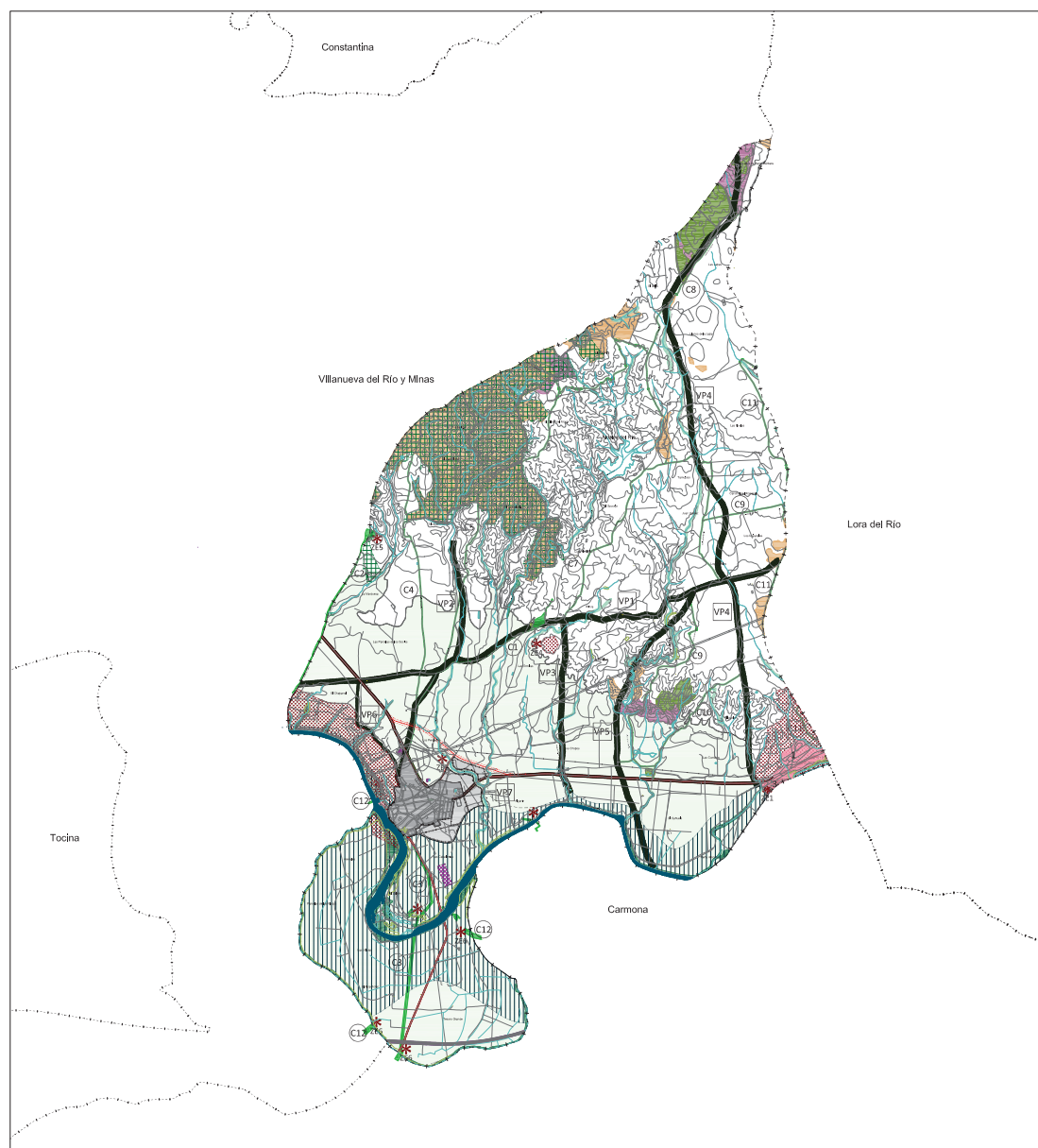
Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica

Siguiendo las definiciones de la LOUA serán aquellos suelos que deban incluirse por:

- “Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.”
- “Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general”.
- “Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.”
- “Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.” cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

Siguiendo estos criterios se incluyen en esta categoría:

- Los Montes públicos: SE-11501-JA Dehesa Boyal (deslinde BOJA nº87 del 06/05/2010) están protegidos por la Ley de Montes 43/2003 y la ley forestal de Andalucía 2/1992.
- Los suelos pertenecientes al Dominio Público Hidráulico, por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y la Ley de Aguas 9/2010 para Andalucía.



## AVANCE PROPUESTA TERRITORIAL

### DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE

### CLASIFICACIÓN

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

### SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

#### MONTE PÚBLICO

- SE-11501-JA Dehesa Boyal

#### ZONA INUNDABLE

- T500

#### DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

- Río Guadalquivir pendiente de EHH
- Cauces pendientes de EHH

#### DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE

- A-436: 8 metros desde borde de explanación
- SE-4104: 3 metros desde borde de explanación

#### ZONA DOMINIO PÚBLICO

- Línea ferroviaria: 8 metros a cada lado de la plataforma desde borde de explanación

#### VÍAS PECUARIAS

- Clasificadas y pendientes de deslinde
- VP1: Cañada Real de Córdoba a Sevilla
- VP2: Cañada Real de la Rejola o Santa Bárbara
- VP3: Cañada de la Algarroba
- VP4: Cañada llamada Regajo de la mujer
- VP5: Cañada de los Saladillos
- VP6: Cordel de Maribento
- VP7: Colada llamada de la servidumbre de las Peñas
- VP8: Vereda de Manblano (no representada por no disponer de la información)

#### BIEN DE INTERÉS CULTURAL

- Elemento BIC o Incoado BIC
- 1-Ciudad romana de Arva. BIC (gaceta 04/06/1931)
- 2-Molinos de la Aceña. Incoado BIC (BOJA 3/01/1995)
- 3-Molino de la Peña de la Sol. Incoado BIC (BOJA 3/01/1995)

### SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

#### LLANURA DE REGADÍO

#### PROTECCIÓN INTERÉS PATRIMONIAL

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

#### ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL

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

#### RED DE CAMINOS HISTÓRICOS

- 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 Lumbres
- C11: Camino de los Premios
- C12: Paso de vados

### SISTEMAS GENERALES DE RELEVANCIA TERRITORIAL

#### SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

- Existentes y obtenidos
- Propuestos

#### SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN

- Existentes y obtenidos
- Propuesta trazado variante A-436

### ZONA DE ESTUDIO DE MEJORA DE USO PÚBLICO

- Z1: Entorno Ciudad de Arva
- Z2: Molinos de Aceña
- Z3: Paso barcaza
- Z4: Romería Rosario
- Z5: Romería Pastora
- Z6: Paso vados
- Z7: Mejora y acondicionamiento de camino



- Las zonas inundables definidas por estudios hidrológicos e hidráulicos oficiales.
- El dominio público vinculado a las vías pecuarias, según la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía.
- El dominio público adyacente a las carreteras sujetas a la Ley de carreteras de Andalucía 8/2001.
- Los elementos declarados Bien de Interés Cultural, según la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### **Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística**

Siguiendo las definiciones de la LOUA serán aquellos suelos que deban incluirse por:

- “Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.”
- “Entenderse necesario para la protección del litoral.”
- “Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.”

Por tanto se incluyen en esta categoría:

- El espacio Llanura de Regadío corresponde al antiguo suelo no urbanizable protegido por las normas subsidiarias que se ha ampliado para adaptarlo a las características del suelo.

- Los Espacios de Interés Natural propuestos por el planeamiento general, como son Zonas, adehesadas, Monte Bajo, Formaciones arboladas densas, Vegetación de ribera y bosques de galería.
- Los Espacios de Interés patrimoniales: la ciudad de Arva (BIC) y los Molinos de la Aceña.
- La red de caminos históricos.

#### **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.

## 5. LA CLASIFICACIÓN DL SUELO DEL MUNICIPIO

### 5.1. INTRODUCCIÓN Y DEFINICIONES

Para clasificar los suelos de un municipio es necesario referenciar los criterios que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en la materia para ordenarlo conforme a las determinaciones especificadas a nivel legislativo y urbanístico.

El artículo 44 de la ley (LOUA), especifica que el Plan General de Ordenación urbanística “clasifica la totalidad del suelo del término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías” A excepción de los Sistemas Generales que podrán ser excluidos de la clasificación sin perjuicio de su adscripción a alguna de las clases.

Para formar parte del suelo urbano el Artículo 45 de la LOUA establece tres circunstancias:

- “a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.”

En su segundo punto establece las circunstancias que indican que uno suelo urbano es no consolidado:

- “a) Carecer de urbanización consolidada por:

1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.”

Por su parte el artículo 47 de la LOUA define las distintas categorías de suelos urbanizables:

“a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.”

Según el artículo 46 de la LOUA, quedan excluidos de la clasificación como suelo urbano o urbanizable los terrenos que poseen las características siguientes:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.”

## 5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN

### Suelo urbano consolidado

Para delimitar el suelo urbano consolidado, partiendo de la base legal y grafica que establece el planeamiento vigente, se está llevando a cabo un trabajo pormenorizado de las condiciones de todas las parcelas del suelo urbano para determinar su consolidación. No se ha detectado muchas diferencias respecto al planeamiento vigente. Se incluyen como ámbito de suelo urbano consolidado los que se han ejecutado, ya recogidos en la Adaptación de las NN.SS. Son las Unidades de Ejecución UE-1, UE-3, UE-6, UE-7 y UE-10, clasificados por las NNSS como suelos urbanos no consolidados. A estas hay que añadir la UA-5 que ha acabado con su proceso de urbanización posteriormente a la Adaptación Parcial. También se integra como suelo urbano consolidado el sector P.P.I-1 y P.P.I-2 que han sido desarrollados y ejecutados.

### Suelo urbano no consolidado

Los demás suelos urbanos, definidos en la Adaptación de las NNSS en vigor y que no han tramitado ningún instrumento de desarrollo corresponden a las Unidades de Ejecución UA-2, UA-4, UA-8 y UA-9. Su delimitación se corresponde con el parcelario catastral y se ajusta a la realidad del lugar, por lo que no se han modificación de sus límites. Sin embargo se ha considerado oportuno considerar las UE-8 y la UE-9 como suelo urbano consolidado ya que todas sus parcelas tienen acceso al vial y parece improbable realizar

una buena ordenación en el interior de la manzana. Además la creación de un viario interior desconfiguraría la morfología tradicional del ámbito.

#### Suelo urbanizable ordenado

En esta subclase de suelo se encuentra el sector PPR.1 con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Cuenta con una superficie de 46.000 m<sup>2</sup> y una capacidad de 153 viviendas.

#### Suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado

Las proyecciones de crecimiento de población y de suelo residencial y terciario no alcanzan los umbrales máximos establecidos en el POTA para municipios del rango de Alcolea del Río, 3.404 hab. Conforme al Decreto

11/2008 que modificaba el Artículo 45 del POTA son:

Población ≤ 50%. 1.702 hab.

Suelo urbanizable (excepto industrial) ≤ 40%. 24,74 Has

No obstante, la formulación de un Plan General de Ordenación cuya vigencia es indefinida, por un lado y por otro que es un proceso de enorme complejidad técnica y administrativa, constituye la oportunidad de establecer un marco de desarrollo urbanístico, que ajustado a la legislación, consuma las posibilidades de crecimiento y transformación del municipio. También se considera necesario establecer un modelo urbano estable y garante, que pueda incentivar la implantación de actividades y población que un desarrollo económico pueda requerir.

### CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 45 DEL POTA

#### ALCOLEA DEL RÍO

|                     |  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | %   | Nº Viviendas | Nº Habitantes |
|---------------------|--|------------------------------|-----|--------------|---------------|
| Suelo urbano        |  | 618512                       | 100 |              |               |
| Habitantes censados |  |                              |     |              | 3404          |

#### POTA

|                                         |  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | %   | Nº Viviendas | Nº Habitantes |
|-----------------------------------------|--|------------------------------|-----|--------------|---------------|
| Superficie urbanizable residencial y SG |  | 247405                       | 40% |              |               |
| Crecimiento poblacional                 |  |                              | 50% |              | 1702          |

#### AVANCE DEL PGOU

|                                         |  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | %   | Nº Viviendas | Nº Habitantes |
|-----------------------------------------|--|------------------------------|-----|--------------|---------------|
| Superficie urbanizable residencial y SG |  | 196141                       | 32% |              |               |
| Crecimiento poblacional                 |  |                              | 43% | 615          | 1476          |

**Propuesta de crecimiento**

Coherente con estos criterios el Avance propone:

. Clasificar como Suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial dos ámbitos de suelo situados al Sur y Oeste del núcleo colindantes con el suelo del sector P.P.R.1 y el Parque del Ferial. Su emplazamiento se encuentra en el lado sur de la A-436. Cuenta con una superficie de 12,024 has. y un nº máximo de 401 viviendas aproximadamente.

. Clasificar como Suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial un ámbito de suelo situado al Oeste del núcleo en colindancia y continuidad con el suelo industrial existente desarrollo de las NN.SS. Se emplaza al Norte de la A-436 y cuenta con una superficie de 7,135 Has.

. Clasificar como Suelo urbanizable no sectorizado de uso global residencial un ámbito de suelo situado en colindancia y continuidad con los nuevos sectores residenciales clasificados hasta completar una unidad física limitada por el cauce del Arroyo del Sequillo. Cuenta con una superficie de 5,898 has.

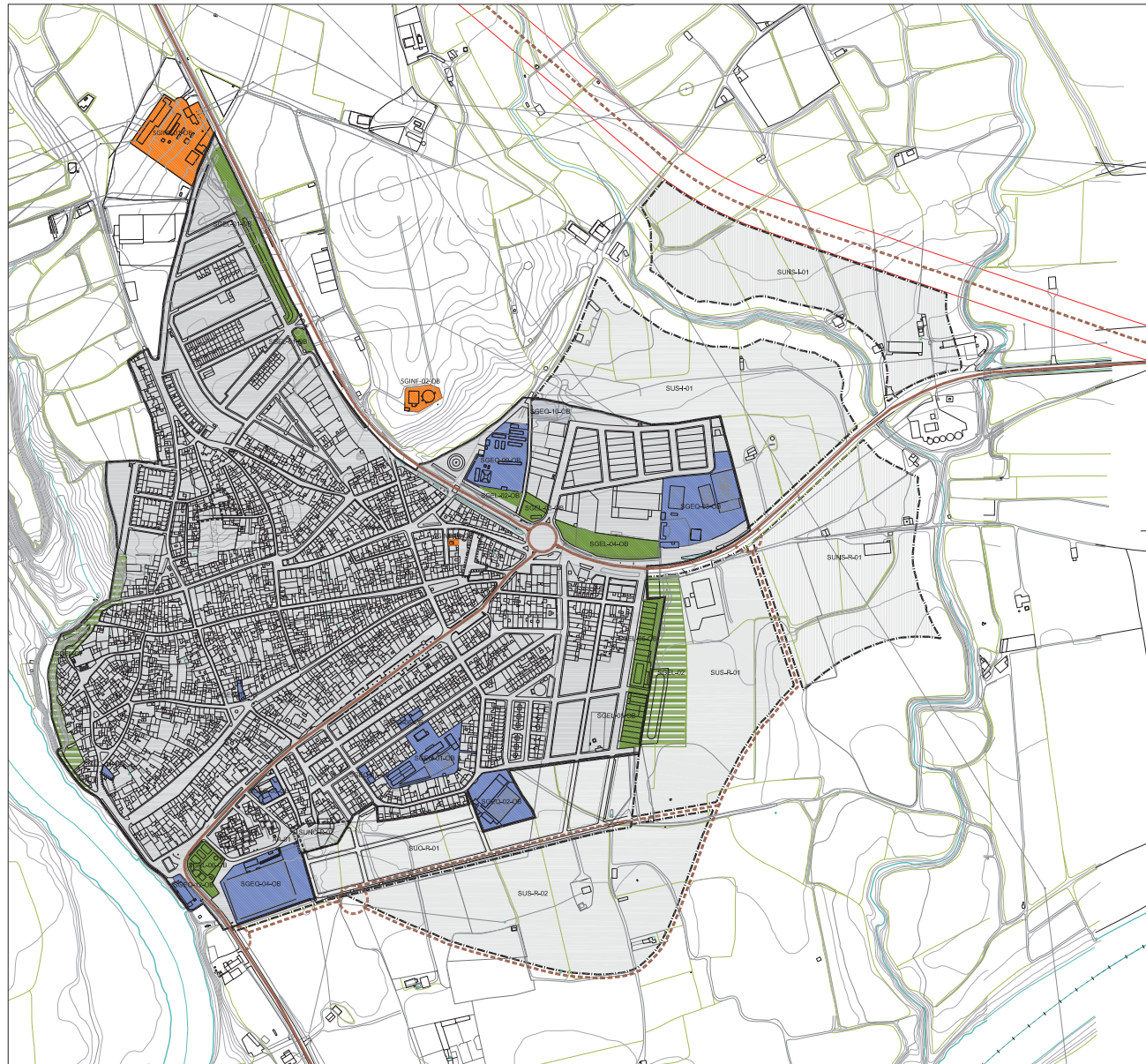
. Clasificar como Suelo urbanizable no sectorizado de uso global industrial un ámbito de suelo situado al Oeste del núcleo en colindancia y continuidad con el suelo industrial existente y del nuevo sector industrial clasificado. Se emplaza al Norte de la A-436 y limitado por la futura variante. Cuenta con una superficie de 5,274 Has. Este suelo deberá prever un viario de conexión con el suelo urbanizable sectorizado cuando éste esté urbanizado.

La importancia cuantitativa del suelo de uso global industrial se justifica por la manifiesta demanda de este uso y porque puede constituir un elemento importante en el desarrollo de Alcolea del Río. No se clasifica suelo urbanizable de uso global terciario, que en cualquier caso será uso

compatible y obligatorio tasado en los sectores industriales, dada la escasa demanda y necesidad de este uso y su concurrencia con las actividades industriales.

El cuadro que se adjunta en la página siguiente, resume los datos numéricos de la propuesta del Avance del PGOU.





## CLASIFICACIÓN Y SISTEMAS GENERALES

### DELIMITACIONES

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

### SUELO URBANO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE ORENDADO Y SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

### SISTEMAS GENERALES \*NO SE ENCUENTRA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOLEA DEL RÍO

- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES NO OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS NO OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS NO OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES NO OBTENIDO

E: 1/10.000

Avance propuesta de ordenación urbana

## CLASIFICACIÓN DE SUELOS

## Suelo urbano

| Tipo de suelo | Uso global | Superficie (m2) | %   | Nº Viviendas | Nº Habitantes |
|---------------|------------|-----------------|-----|--------------|---------------|
| Suelo urbano  |            | 618512          | 100 |              | 3404          |

## Suelo urbano consolidado

| Tipo de suelo | Uso global | Superficie (m2) | % | Nº Viviendas | Nº Habitantes |
|---------------|------------|-----------------|---|--------------|---------------|
| Suelo urbano  |            | 615212          |   |              | 3404          |

## Suelo urbano no consolidado

| Tipo de suelo    | Uso global  | Superficie (m2) | %           | Nº Viviendas | Nº Habitantes |
|------------------|-------------|-----------------|-------------|--------------|---------------|
| SUNC-R-01 (UA-2) | Residencial | 800             |             | 3            | 7             |
| SUNC-R-02 (UA-4) | Residencial | 2500            |             | 14           | 34            |
| <b>TOTAL</b>     |             | <b>3300</b>     | <b>0,01</b> |              |               |

## Suelo urbanizable ordenado

| Tipo de suelo    | Uso global  | Superficie (m2) | %    | Nº Viviendas | Nº Habitantes |
|------------------|-------------|-----------------|------|--------------|---------------|
| SUO-R-01 (PP-R1) | Residencial | 46000           | 7,44 | 153          | 367           |

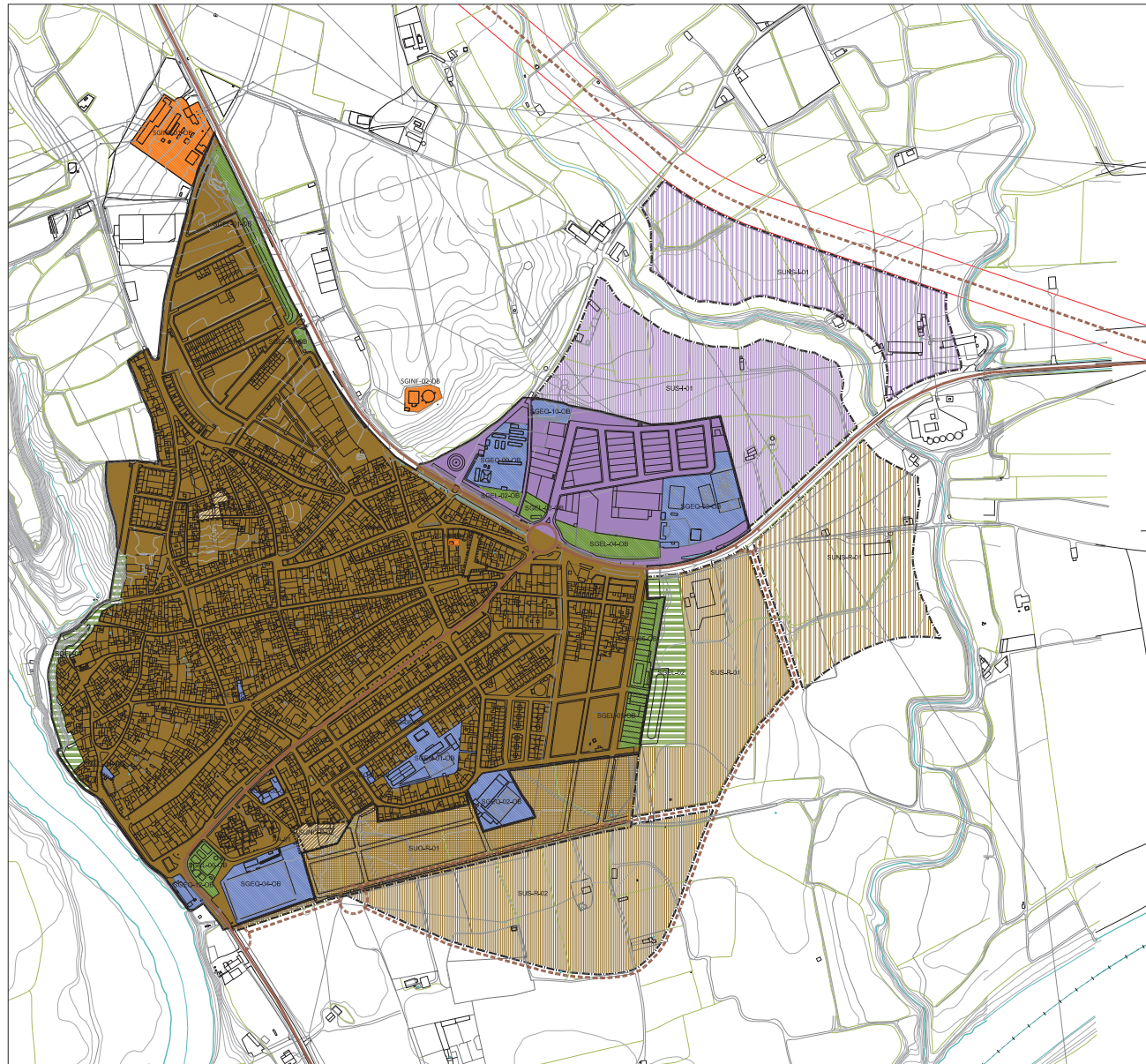
## Suelo urbanizable sectorizado

| Tipo de suelo            | Uso global  | Superficie (m2) | %            | Nº Viviendas | Nº Habitantes |
|--------------------------|-------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|
| SUS-R-01                 | Residencial | 61675           |              | 206          | 493           |
| SUS-R-02                 | Residencial | 71866           |              | 240          | 575           |
| SUS-I-01                 | Industrial  | 71353           |              |              |               |
| <b>TOTAL</b>             |             | <b>204894</b>   | <b>33,13</b> | 445          | 1068          |
| <b>TOTAL RESIDENCIAL</b> |             | <b>182841</b>   | <b>29,56</b> | <b>615</b>   | <b>1476</b>   |

## Suelo urbanizable no sectorizado

| Tipo de suelo | Uso global  | Superficie (m2) | % | Nº Viviendas | Nº Habitantes |
|---------------|-------------|-----------------|---|--------------|---------------|
| SUNS-R-01     | Residencial | 58979           |   | 197          | 472           |
| SUNS-I-01     | Industrial  | 52745           |   |              |               |
| <b>TOTAL</b>  |             | <b>111724</b>   |   | <b>197</b>   | <b>472</b>    |





## USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES

### DELIMITACIONES

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

### SUELO URBANO

\*ESTA CLASIFICACIÓN NO SE ENCUENTRA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOLEA DEL RÍO

#### CONSOLIDADO

- Uso Global Residencial
- Uso Global Industrial
- \* ■ Uso Global Terciario
- \* ■ Uso Global Turístico

#### NO CONSOLIDADO

- Uso Global Residencial
- \* ■ Uso Global Industrial
- \* ■ Uso Global Terciario
- \* ■ Uso Global Turístico

### SUELO URBANIZABLE

\*ESTA CLASIFICACIÓN NO SE ENCUENTRA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOLEA DEL RÍO

#### ORDENADO

- Uso Global Residencial
- \* ■ Uso Global Industrial
- \* ■ Uso Global Terciario
- \* ■ Uso Global Turístico

#### SECTORIZADO

- Uso Global Residencial
- Uso Global Industrial
- \* ■ Uso Global Terciario
- \* ■ Uso Global Turístico

#### NO SECTORIZADO

- Uso Preferente Residencial
- Uso Preferente Industrial
- \* ■ Uso Preferente Terciario
- \* ■ Uso Preferente Turístico

### SISTEMAS GENERALES

\*NO SE ENCUENTRA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOLEA DEL RÍO

- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES NO OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS OBTENIDO
- \* ■ SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS NO OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS NO OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES OBTENIDO
- - - SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES OBTENIDO

E: 1/10.000

Avance propuesta de ordenación urbana



## 6. SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS

### 6.1. UNA RED EQUILIBRADA DE SISTEMAS URBANOS

La red de sistemas generales es fundamental para estructurar el núcleo y el municipio en general. En las NNSS y la Adaptación Parcial de estas, clasifican como sistemas generales elementos urbanos existen que no siempre tienen vocación municipal. En algunas ocasiones incluso clasifican equipamientos o espacios libres que provienen del desarrollo de un sector. El Avance del PGOU intenta establecer una nueva clasificación de las dotaciones existentes basándose en criterios más acordes a la realidad urbanística del municipio. El Avance, en su propuesta, trata también de estructurar, completar, coser la trama actual, crear nuevas centralidades y fomentar un uso más equilibrado del suelo urbano, para crear una ciudad más equitativa para todos.

### 6.2. LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS

Alcolea del Río cuenta con los equipamientos suficientes para su buen funcionamiento como municipio rural. Existen en el núcleo urbano dotaciones educativas, deportivas y servicios de interés público que permiten abarcar las necesidades de la población actual.

El Plan programará de manera específica y según un estudio cuantitativo y cualitativo las cesiones para suelo dotacional de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables para que se establezca en ellos las prioridades municipales en términos de dotaciones locales.

El Avance no propone nuevos sistemas generales de equipamientos aparte de los existentes, solo sustituye la antigua depuradora situada en la entrada Sur del núcleo por un sistema general de equipamiento que tendrá vocación municipal ya que se trata de proyectar aquí un centro de visitante. Es el sitio idóneo para este tipo de actividad ya que se encuentra en el acceso principal de Alcolea del Río desde Carmona y está localizado en la cercanía del Río.

### 6.3. LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

No existe una continuidad clara entre los espacios libres del municipio, ni tampoco ninguna conexión con la red de caminos rurales del suelo no urbanizable. El avance plantea estructurar la trama de espacios libres locales en todo el suelo urbano mediante la mejora de los parques existentes, la urbanización de los nuevos suelos de reciente obtención, el tratamiento viario como un verdadero espacio libre lineal que permita la circulación peatonal y en bicicleta entre los distintos espacios libres del núcleo y las redes de caminos rurales.

Por otra parte es necesaria la previsión de nuevos sistemas generales de espacios libres adscritos a los suelos urbanizables para cubrir los déficits existentes en la actualidad. En efecto el estándar de la Adaptación Parcial de las NNSS es de 8,37 m<sup>2</sup>s por habitante, que no se alcanza con los espacios libres existentes. El plan prevé por tanto la obtención de suelo para sistemas generales de espacios libres en varias zonas. En primer lugar, la actuación asistemática prevista en el borde del río Guadalquivir por las NNSS se convierte en un sistema general de espacios libres de mayor amplitud que incluye la actuación de la apertura de calle hasta el espacio libre de la antigua UA-1. El objetivo de esta nueva clasificación permite una mejor ordenación en continuidad con los espacios naturales contiguos. La actuación será en principio de iniciativa municipal o supramunicipal.

El otro sistema general de espacios libres propuesto es la ampliación del ferial, que conjuntamente con el ferial existente permitirá un mejor uso del espacio durante las fiestas del municipio. Por otro lado, esta actuación supone la creación de una red de espacios libres desde el parque delante el polígono industrial hasta el parque de la entrada Sur ya que este sistema general estará asociado a un espacio libre lineal paralelo al viario que se prolongará hasta ese punto del núcleo.

El conjunto de sistemas generales de espacios libres existentes al cual añadimos los sistemas generales de espacios libres propuestos cumple con el estándar establecido por la adaptación Parcial de las NNSS de 8,37 m<sup>2</sup> por habitantes en acorde con lo reglado por la LOUA en su artículo 10.

#### 6.4. LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES

A nivel de sistemas generales de comunicación, la actuación más relevante para el municipio es sin duda el nuevo trazado de la A-346 que circundará el núcleo por el Norte. Este vial supone una nueva movilidad a nivel territorial y potencia nuevos usos relacionados con la carretera así como una nueva imagen del núcleo. Una de las conexiones entre la nueva carretera y la actual A-346 se encuentra al Este del municipio en la cercanía del polígono industrial existente. Por su crecimiento rápido se deduce que este suelo está situado en una posición estratégica por lo que propone la creación de un suelo de características parecidas detrás de este creará una nueva fachada del núcleo desde el nuevo viario.

A escala urbana el sistema general más importante es la travesía del núcleo, la avenida del Príncipe Felipe. La creación de una variante al Sur de Alcolea del Río permite modificar su vocación. En efecto la variante Sur que se ejecutará cuando se desarrollen los suelos residenciales previstos en esta zona, facilitará el tránsito de los vehículos pesados. La travesía podrá tener entonces su verdadero papel de eje vertebrador urbano.

Para los sistemas locales de comunicaciones es necesario mejorar la conectividad de ciertos viarios urbanos sobre todo al Norte del núcleo y ver la viabilidad económica de las actuaciones puntuales en el suelo urbano. Es también importante mejorar el nivel general de la urbanización de la mayoría de los viarios urbanos.

#### 6.5. LOS SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

El nivel de infraestructuras es bastante básico como en la mayoría de los municipios de estas características. Sin embargo no existen deficiencias en términos de abastecimiento de agua potable o electricidad. Por lo contrario es necesario la ejecución de la EDAR para resolver los problemas de saneamiento existente de manera urgente. En el documento de aprobación inicial se verá más detalladamente la capacidad de las infraestructuras existentes y se calcularán las necesidades para la población prevista en los crecimientos.



#### PROPUESTAS

El Avance pretende responder a cuestiones elementales de estructura general del municipio a través de los elementos básicos de su composición como son los sistemas generales. No existen déficits importantes de suelos destinados a sistemas generales que pudiesen “hipotecar” la viabilidad de los suelos urbanizables. Sin embargo será necesario plantear la viabilidad de las actuaciones previstas en el en el contexto de los recursos disponibles por la Administración y la Iniciativa privada.

**SISTEMAS GENERALES****SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES**

| Código      | Superficie (m2) | Nombre                      |
|-------------|-----------------|-----------------------------|
| SG-EL-01-OB | 5217            | Parque lineal norte A-346   |
| SG-EL-02-OB | 653             | Parque del cementerio       |
| SG-EL-03-OB | 1217            | Parque infantil             |
| SG-EL-04-OB | 4826            | Parque lineal sur A-346     |
| SG-EL-05-OB | 6412            | Ferial                      |
| SG-EL-06-OB | 2697            | Parque entrada Sur          |
| SG-EL-01    | 6368            | Parque del río Guadalquivir |
| SG-EL-02    | 13300           | Ampliación del Ferial       |
|             | <b>40690</b>    | <b>TOTAL</b>                |
|             | 8,52            | m2 de SG-EL por habitantes  |

**SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS**

| Código      | Superficie (m2) | Nombre                                    |
|-------------|-----------------|-------------------------------------------|
| SG-EQ-01-OB | 6759            | CEIP Miguel de Cervantes                  |
| SG-EQ-02-OB | 5582            | IES Las Aceñas                            |
| SG-EQ-03-OB | 12575           | Polideportivo municipal                   |
| SG-EQ-04-OB | 10600           | Campo de futbol AP Hidalgo                |
| SG-EQ-05-OB | 237             | Ayuntamiento                              |
| SG-EQ-06-OB | 627             | Hogar del pensionista, Correos y Juzgados |
| SG-EQ-07-OB | 353             | Consultorio                               |
| SG-EQ-08-OB | 1175            | Mercado, guardería y casa municipal       |
| SG-EQ-09-OB | 6976            | Cementerio                                |
| SG-EQ-10-OB | 1689            | Punto limpio                              |
| SG-EQ-11-OB | 225             | Biblioteca                                |
| SG-EQ-12-OB | 1125            | Centro de visitantes                      |
|             | <b>47923</b>    | <b>TOTAL</b>                              |

**SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS**

| Código       | Superficie (m2) | Nombre            |
|--------------|-----------------|-------------------|
| SG-INF-01-OB | 10013           | Central electrica |
| SG-INF-02-OB | 1717            | Deposito de Agua  |
| SG-INF-03-OB | 122             | Telefonica        |
| SG-INF-04-OB | 33820           | Nueva Depuradora  |
|              | <b>45672</b>    | <b>TOTAL</b>      |

**SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES**

| Código      | Superficie (m2) | Nombre                  |
|-------------|-----------------|-------------------------|
| SG-CC-01-OB |                 | Carretera A-346         |
| SG-CC-02-OB |                 | Carretera SE-4104       |
| SG-CC-03-OB |                 | Avenida Principe Felipe |
| SG-CC-01    |                 | Variante Norte          |
| SG-CC-02-OB |                 | Variante Sur            |





## 7.. PATRIMONIO

La estructura de un territorio no sólo se articula entorno a elementos socio-económicos sino también sobre elementos de carácter histórico, natural, etnológico, cultural, etcétera. Todos ellos, en conjunto, definen el carácter de una ciudad y un territorio, por tanto su preservación y conservación mantienen, como soporte, la memoria y la identidad característicos de esa población.

El patrimonio es, por tanto, un elemento fundamental y estructurante por lo que se propone organizarlo en un sistema equiparable a los que la legislación estipula, a imagen de los Sistemas de Espacios Libres, Infraestructuras o Equipamientos, componiendo 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.

Como elementos paisajísticos incluimos aquellos que forman parte fundamental de la memoria e imagen de Alcolea del Río, tanto por las vistas que han identificado históricamente el núcleo, como las escenas que han acompañado de fondo de la vida urbana, su percepción del territorio.

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

A estos elementos hay incorporar los que por otra parte recoge la Junta de Andalucía en su Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía. Esta base recoge, en principio, tanto los elementos pertenecientes al Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía como al Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía, definidos en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz en sus artículos 6, 7 y 13.

### Elementos arquitectónicos

Dentro de los elementos arquitectónicos podemos identificar edificaciones de carácter religioso, civil o del medio rural, esta es una clasificación previa que nos sirve para poder organizar el amplio patrimonio existente:

#### Arquitectura Religiosa:

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

#### Arquitectura Civil:

- Real Pósito de la villa de Alcolea
- Palomar encalle Betis

#### Arquitectura en el Medio Rural:

- Bujarda I
- Bujarda I
- Hacienda de El Tamoso
- Hacienda del olivar del monte
- Cortijo de los Premios
- Ruinas de la casa de la Botija, corral y zahurda
- Casa en la Valenciana
- Casilla y zahurdón en el Tamoso



- Casa en la sendilla
- Casa al norte de las paredes
- Casa de los Cobos en fuente Lumbreras
- Cortijo del Priorato
- Cortijo de las Mezquitas
- Cortijo al este del camino de Guadajoz
- Cortijo de la viuda
- 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
- Casas con noria y alberca en huerta de arriba o peralejos
- Casa al norte de la carretera de Lora del Río

#### Elementos Urbanísticos

Como elementos urbanísticos se recogen aquellos que pertenecen al tejido urbano, identificando aquí el ámbito correspondiente al Centro Histórico y los espacios públicos ya inventariados por el planeamiento vigente.

La LOUA, en su artículo 9, indica como parte de los objetivos del plan “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio”, entendiéndose así esta parte de la ciudad como un ámbito con entidad propia.

Se pretende mantener y preservar un tejido identificado como Centro Histórico, y por definición soporte de la memoria histórica del nacimiento y desarrollo urbano de la ciudad. Esta conservación se basa en el control del proceso de renovación natural del tejido urbano y de sus elementos básicos ) parcelación, viario, edificaciones, ..).

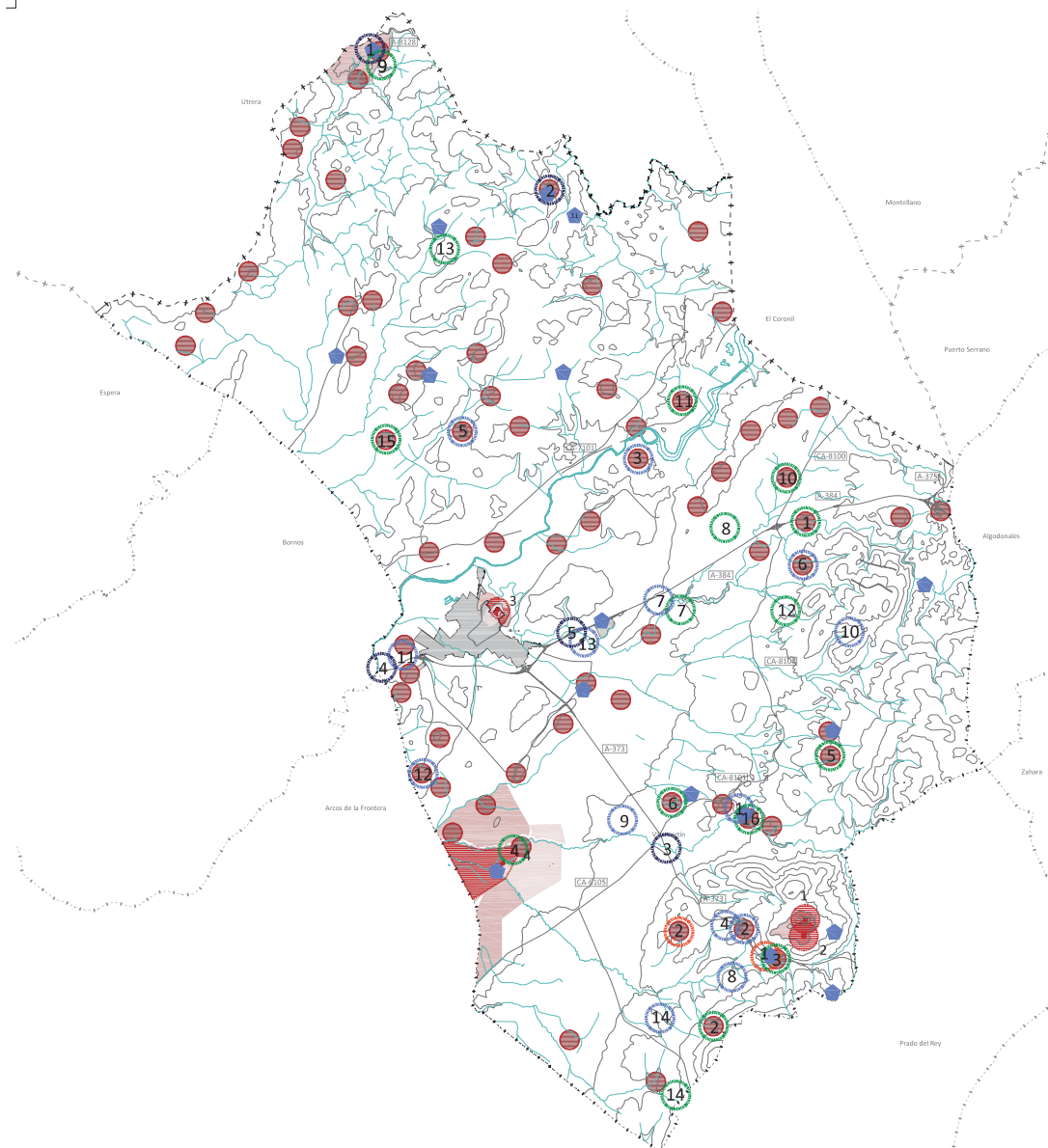
Por tanto los elementos identificados serían:

- Centro Histórico
- Plaza de la Constitución
- Plaza de España
- Calle Federico García Lorca
- Calle Antonio Machado

#### Elementos Etnológicos

Se recogen en este grupo aquellos elementos vinculados a las formas de vida, costumbres y tradiciones del municipio. Estos son los elementos identificados por la administración autonómica dentro de la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía y los que proponemos:

- Molinos de la Aceña.Incoado BIC
- Molino de la Peña de la Sal. Incoado BIC
- Central hidroeléctrica Peña de la Sal
- Azud y presa de la Peña de la Sal
- Muro de contención de la Peña de la Sal
- Fuente Vieja
- Pozo junto a casa de las Rozas
- Barca Nuestra Señora del Rosario
- Cementerio municipal San Juan Bautista



## PATRIMONIO

### Elementos Catalogados

#### Bien de Interés Cultural

1. Castillo de Matraera (declarado BIC - BOE 29/06/1985)
2. Torre Ferrovieja (declarado BIC - BOE 29/06/1985)  
(Zona de afección en Suelo No Urbanizable 200m Ø)
3. Muralla Urbana (declarado BIC - BOE 29/06/1985)  
(Zona de afección en Suelo Urbano 50m Ø y en Suelo No Urbanizable 200m Ø)
4. Alberite (expediente de incoación BIC en 1994)  
(Delimitación de entorno propuesta en expediente incoación)

#### Bien Catalogado

##### Protección Global

1. Ermita de Ntra. Sra. de las Montañas
2. Hacienda El Rosalejo

##### Protección Parcial

1. Hacienda de Los Huertos
2. Hacienda La Granja
3. Molino Las Montañas
4. Cortijo Alberite
5. Cortijo la Ventolera
6. Cortijo la Ahumada
7. Molino El Serrecín
8. Hacienda San Rafael
9. Cortijo de la Higuera
10. Cortijo de El Grullo
11. Hacienda los Higueros
12. Hacienda Buena Suerte
13. Cortijo de las Herrerías
14. El Piloncillo
15. Cortijo de la Norieta Baja
16. Cortijo las Rosas del Niño (o de Santa Ana)

##### Protección Ambiental

1. Las Salinas
2. Hacienda El Topetón
3. Cortijo de la Mediana
4. Molino de aceite El Callejón
5. Cortijo de Garolchuga Alta
6. Cortijo Santa Lucía
7. Cortijo Santa Ana
8. Hacienda de los Cipreses
9. Cortijo de las Aguileras
10. Cortijo de la Cañada de Robledo
11. Rancho Don Pedro (o Cortijo Los Huérfanos)
12. Cortijo de La Borracha
13. Huerta de L.Mozo
14. La Fábrica

##### Protección de Elementos de Intrínseco Etnológico

1. Fuente y Abrevadero de la Higuera
2. Fuente y Pozo de la Mora
3. Puente de Piedra sobre el Arroyo Alberite en la carretera de Prado del Rey
4. Puente de hierro sobre el Río Guadalete
5. Puente de los Siete Ojos

### Zonas de Protección Arqueológica

- Zona Protección Integral
- Zona Protección Preferente
- Zona Protección Normal (Ø 200m)

### Fuentes y Manantiales

- Fuente El Higuero
- Fuente de La Albina
- Fuente Salada en Cortijo del Duque de Ahumada
- Fuente de la Mora
- Fuente y Abrevadero de la Higuera o Fuente de las Pilas
- Manantial Baño de los Conejos
- Fuente de la Ermita de Las Montañas
- Fuente de La Reina
- Fuente El Chaparral
- Pilar de Los Playeros
- Pozo de Los Pozuelos
- Salina de las Rosas

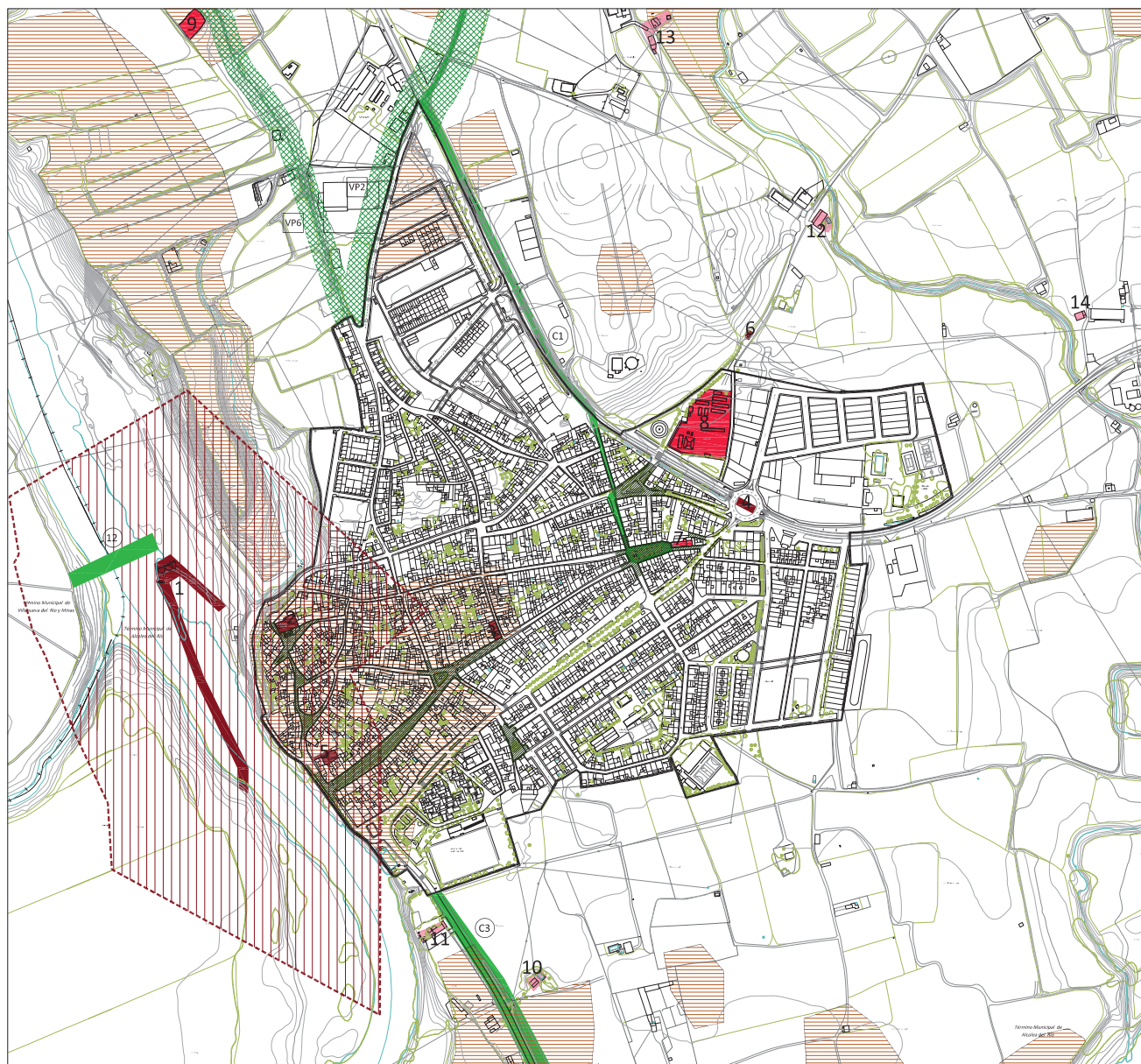
### Elementos Arqueológicos

Estos son los elementos identificados por la administración autonómica dentro de la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía:

- Ciudad romana de Arva. BIC
- Los Olivos
- Alcolea del Río
- Alcolea del Río Noroeste
- Alcolea del Río Norte I
- Alcolea del Río Norte II
- Alcolea del Río Norte III
- Alcolea del Río Este I
- Alcolea de Río Este II
- La Mesa
- Fuente Vieja
- El Molino
- El Paso
- El Tejillo
- Finca de Manuel Recuero
- Los Villares I
- Los Villares II
- Cortijo del Priorato
- Cortijo de Las Torrecillas
- Torrecillas Este
- Torrecillas Sur
- La Peña de la Sal
- Los Majadales VII

- La Fabrica
- Casa de los Naranjos
- Cortijo de Matias I
- Cortijo de Matias II
- Cortijo de Matias Sur
- Necrópolis Romana de Canama
- Villanueva del Río Norte - Este





## PATRIMONIO

— DELIMITACIÓN SUELO URBANO

### ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

#### GRADO I. PROTECCIÓN INTEGRAL

1. Molinos de la Aceña.Incoado BIC
2. Iglesia de San Juan Bautista
3. Real Pósito de la villa de Alcolea del Río
4. Barca de Ntra. Sra. del Rosario
5. Palomar en calle Betis
6. Fuente Vieja

#### GRADO II. PROTECCIÓN GLOBAL

7. Capilla de la Veracruz
8. Cementerio municipal San Juan Bautista
9. Antigua ermita (arruinada) y feria del Consuelo

#### GRADO III. PROTECCIÓN AMBIENTAL

10. Casa al este del camino de Guadajoz
11. Casa al oeste del camino de Guadajoz
12. Casa al este del camino de Constantina
13. Casas con noria y alberca en huerta de arriba o peralejos
14. Casa al norte de la carretera de Lora del Río

### DELIMITACIÓN ENTORNO DE PROTECCIÓN BIC

- ENTORNO BIC PENDIENTE DE DELIMITACIÓN  
(200m. en Suelo No Urbanizable)

### ZONA DE INTERÉS AMBIENTAL

- YACIMIENTOS DELIMITADOS

### ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS DELIMITADOS

- YACIMIENTOS DELIMITADOS

### VÍAS PECUARIAS

- CLASIFICADAS Y PENDIENTES DE DESLINDE

- VP#: Cañada Real de la Rejolla o Santa Bárbara  
VP6: Cordel de Maribenito

### CAMINOS HISTÓRICOS

- CLASIFICADAS Y PENDIENTES DE DESLINDE

- C#: Camino Romería Virgen del Rosario  
C3: Camino paso de la barcaza  
C12: Paso de vado

E: 1/10.000



**Elementos Históricos:**

Como elementos históricos se han encuadrado tanto las vías pecuarias como los caminos tradicionales. El valor histórico lo comparten otros muchos elementos, así como estas vías y caminos también tienen un carácter etnológico e incluso urbanístico, pero como ya se ha comentado ésta es una propuesta de ordenar los elementos patrimoniales:

- Camino de las Lumbreras
- Camino de los Premios
- Paso de vados

**Vías Pecuarias:**

- Cañada Real de Córdoba a Sevilla
- Cañada Real de la Rejolla o Santa Bárbara
- Cañada de la Algarroba
- 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
- Camino Romería Virgen de la Pastora
- 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



**Elementos Paisajísticos**

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 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







## 8. USOS GLOBALES PREVISTOS

### 8.1. INTRODUCCIÓN

Alcolea del Río como la mayoría de Municipios de tamaño reducido tiene el uso residencial como característico predominante del suelo urbano. Tiene una población esencialmente vinculada a las actividades agropecuarias e industriales de pequeña dimensión.

El crecimiento urbano del núcleo ha sido progresivo y respondiendo a demandas reales y pre-existentes. En los últimos años, a partir de la entrada en vigor de las NN.SS. se generó una oferta importante de suelo de uso residencial y uso industrial, dimensionado con criterios adecuados y equilibrados, pero fue alterado con cierta inmediatez modificando el uso global de un sector industrial a uso residencial. Motivado probablemente por el contexto socioeconómico de la época de sobredimensionamiento del sector inmobiliario residencial. El resultado de estas alteraciones ha puesto de manifiesto lo erróneo de estas políticas. El sector Industrial mantenido se ha visto consolidado prácticamente en su totalidad. Los sectores residenciales en un caso están con una consolidación baja de la edificación y en otro no ha sido ejecutado quedando como suelo urbanizable ordenado.

### 8.2. USO RESIDENCIAL

El uso global residencial ocupa la mayoría del suelo urbano consolidado y no consolidado y se asigna a parte de los de los suelos urbanizables propuestos en el Avance. Las morfologías y las tipologías propuestas en los últimos crecimientos corresponden a la ordenanzas de extensión que ha generado implantaciones de viviendas unifamiliares adosadas discordantes con la tipologías mas tradicionales que han configurado la mayor parte del núcleo urbano.

La propuesta del avance pretende volver a modelos morfológicos tradicionales a nivel residencial compatibles con otros usos pormenorizados.

El diagnóstico urbano ha detectado diversas tipologías residenciales, que pueden agruparse en tres: Residencial Tradicional en Casco antiguo y Residencial Tradicional en dos categorías diferenciadas en condiciones de

ordenación ligeramente diferenciadas. Son tipologías de viviendas unifamiliares con dos plantas de altura, sobre una estructura parcelaria menuda y poco homogénea que en su extensión ha adoptado parámetro mas regulares y ordenados.

El Avance propone conservar las características tradicionales del uso residencial para todo el suelo consolidado y mantener modelos análogos para los usos residenciales en el suelo sectorizado.

### 8.3. USO INDUSTRIAL

El suelo industrial existente corresponde a dos modelos diferentes de desarrollo. El primero se basa en crecimientos desordenados y heterogéneos de poca entidad enclavado en la periferia y en continuidad con los suelos residenciales. La tipología no tiene parámetros homologables, respondiendo a procesos de autoconstrucción. El otro, es el resultado del desarrollo del sector P.PI.1. Una industria mas reciente que corresponde a una tipología común y unitaria. El Avance propone eliminar y/o rehabilitar las industrias existentes descritas en primer lugar proponiendo su renovación tipológica. En los sectores de nueva creación ampliar la diversidad de tipologías para que estos puedan ofrecer mayores posibilidades de implantación. En cualquier actuación de uso industrial, el plan preverá medidas de protección paisajística para limitar el impacto visual de los suelos.

### 8.4. USO TERCIARIO

A nivel de uso global no se propone en el Avance ningún sector de suelo Terciario. Las razones para ello se encuentran en la dimensión del municipio, la escasa entidad del sector servicios en su actividad económica y la dependencia administrativa de otros municipios. Se establecerá un porcentaje mínimo de uso terciario, compatible, en los sectores de uso industrial y residencial para acoger actividades terciarias de tamaño medio. También se remitirá a ordenanzas la implantación en suelo urbano de estos usos de tamaño menor.

### 8.5. USO TURÍSTICO

Alcolea del Río es un municipio de carácter residencial con una actividad basada en la explotación agraria y los servicios urbanos. No existe en el término municipal uso global turístico y está presente de manera reducida como uso pormenorizado. El Avance no propone modificar esta situación con carácter general pero si plantea la posibilidad de establecer este uso a través de las ordenanzas de uso en suelo urbano.

A nivel territorial consideramos que es importante aprovechar de las calidades paisajísticas y ambientales del municipio y prever la posibilidad de implantación de proyectos de actuación con destino turístico en los suelos no urbanizables que por su nivel de protección lo permitan y así potenciar el turismo rural. Sin embargo para que este tipo de actuación sea compatible con el territorio de Alcolea del Río es importante plantear medidas de protección paisajísticas y prever criterios estéticos que respeten las tipologías tradicionales de las cortijadas de la zona.

### 8.6. PROPUESTAS

Alcolea del Río es un municipio esencialmente de carácter residencial, con una actividad industrial significativa que carece de suelo para su crecimiento. El Avance propone el mantenimiento sostenible de los usos residenciales como uso principal y la creación y fomento de los usos industriales.

## 9. FACHADAS

### 9.1. INTRODUCCIÓN

El conjunto urbano de Alcolea del Río se estructura de forma triangular. De esta forma singular se formalizan tres fachadas del núcleo. Estas marcan frontera entre el suelo de carácter rural y el suelo urbano. Esta relación es fundamental tanto a nivel paisajística como funcional, es preciso considerarla con entidad propia al margen de otros condicionantes urbanísticos. Es frontera y también enlace de dos formas del territorio, el natural y el construido, el vacío y el lleno. Conforman decisivamente la percepción de la ciudad, su caracterización y cualificación. Como es usual en los bordes urbanos, en Alcolea del Río existe una falta de definición de los límites debido a crecimientos desestructurados y la presencia de zonas degradadas. El nuevo trazado de la A-436, por el norte del núcleo urbano, supone la creación de nuevas vistas hacia la ciudad que en la actualidad solo son visibles desde los caminos rurales. Es importante por tanto estudiar las vistas del conjunto urbano y tratar de mejorar los nuevos perfiles que creará este trazado ya que conformarán la nueva imagen de Alcolea del Río.

### 9.2 FACHADA NORESTE

La fachada Noreste es sin duda la nueva imagen de Alcolea del Río ya el nuevo trazado de la A-436 va a crear una visión inédita del núcleo urbano. En la actualidad cuenta con un perfil heterogéneo, compuesto de distintos ámbitos volumétricos y usos diversos. La fachada se estructura mediante secuencias cortas desde la A-436 desde la subestación situada al Norte hasta el Este donde encontramos en Polideportivo. En primer lugar encontramos al Norte, un suelo residencial de reciente creación que ofrece una imagen inacabada debido a la poca edificación del sector. Sin embargo el lateral de la carretera posee con un nuevo espacio libre que supone una mejora en el perfil urbano. Después de este suelo encontramos un suelo industrial en desuso. Su imagen está degradada y es necesario revitalizar este espacio para favorecer su integración con el núcleo y fomentar su actividad para que su aspecto sea más atractivo. La fachada de la carretera A-436 prosigue con una imagen poco significativa del conjunto residencial de Alcolea del Río ya que se compone en la mayoría de los casos de traseras de vivienda. Igualmente el espacio libre viario delante de las edificaciones está



Fotografía aérea

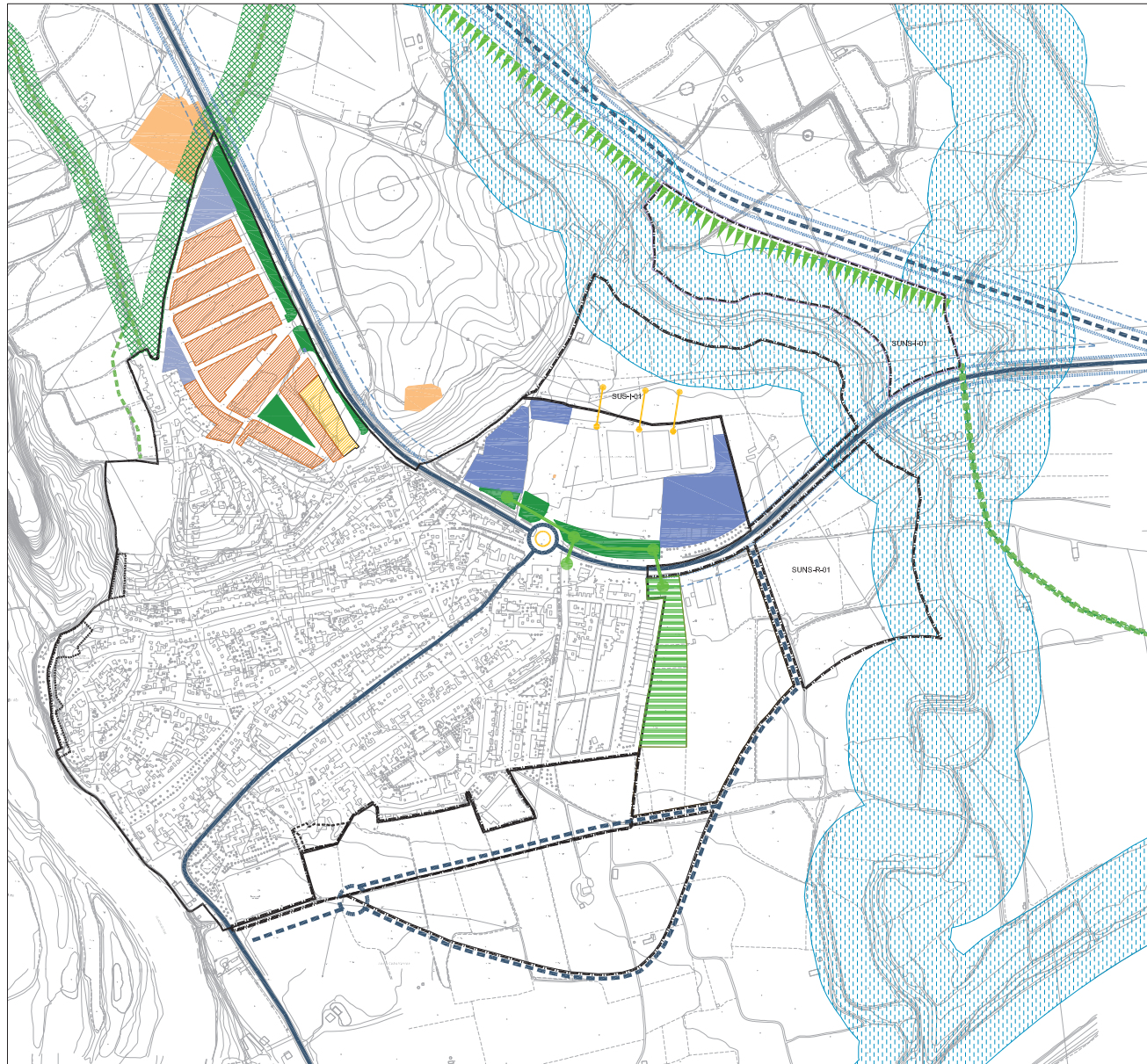


en muy malas condiciones. Esta imagen continúa hasta la gasolinera que marca el final del núcleo urbano. En el margen opuesto, encontramos por un lado, una fabrica en suelo no urbanizable, el cementerio, el nuevo suelo industrial y el complejo deportivo que finaliza el núcleo. Delante de estos suelos un nuevo espacio libre permite crear una imagen atractiva de esta fachada al vial, las construcciones recientes del polígono industrial acen-túan esta imagen. Es necesario que este espacio libre lineal se continúe en el lado opuesto de la carretera tanto a nivel funcional para permitir una circulación peatonal fluida como a nivel formal para crear una continuidad visual entre ambos márgenes del viario.

Por otro lado es necesario imaginar la visión que tendremos desde el nuevo trazado de la A-436. Si estuviera ejecutada, solo se vería de ella la trase-ra de la zona industrial ya que la mayor parte del suelo urbano se encuen-tra detrás de un pequeño promontorio situado al lado del cementerio que incapacita la visión de este. La zona industrial de Alcolea del Río será en-tonces el único elemento identificador del núcleo, es por tanto importante que el Plan prevé una ordenación optima para esta zona que de momento da espalda al futuro vial.

El Avance del PGOU propone para ordenar esta nueva fachada la creación de un nuevo suelo urbanizable sectorizado de uso industrial así como de otro no sectorizado del mismo uso que da fachada al nuevo viario. La crea-ción de estos suelos supone no solo la definición del perfil urbano de Al-colea sino también la conexión del polígono industrial actual con la nueva carretera ya que cuando se urbanizaría el suelo urbanizable no sectorizado el camino detrás del cementerio se convertiría en vial de conexión de los distintos suelos industriales. Todo ello será sin duda de un gran beneficio para la economía de Alcolea del Río.





- CLASIFICACIÓN DE SUELO**
- Limite suelo urbano
  - - - Limite suelo urbano no consolidado
  - · - · - Limite suelo urbanizable
- SISTEMAS**
- Equipamiento existente
  - Equipamiento previsto
  - Espacios libres existentes
  - Espacios libres previstos
  - Infraestructuras
  - Vialio de primer orden
  - - - Vialio de primer orden (previsto)
  - Vialio de segundo orden
- AFECCIONES**
- Vías pecuarias
  - Afección hídrica
  - Zona inundable
- ESTRATEGIAS URBANAS**
- Centralidad
  - Creación de nueva centralidad
  - ↔ eje urbano a potenciar
  - Tratamiento específico de las entradas del núcleo
  - Elementos y zonas patrimoniales a incluir en una red patrimonial y turística
  - Zona a regenerar
  - Zona a consolidar
  - ▲ Vistas a potenciar
  - Crear una conexión entre Espacios libres
  - Mejora de las conexiones urbanas

E: 1/10.000



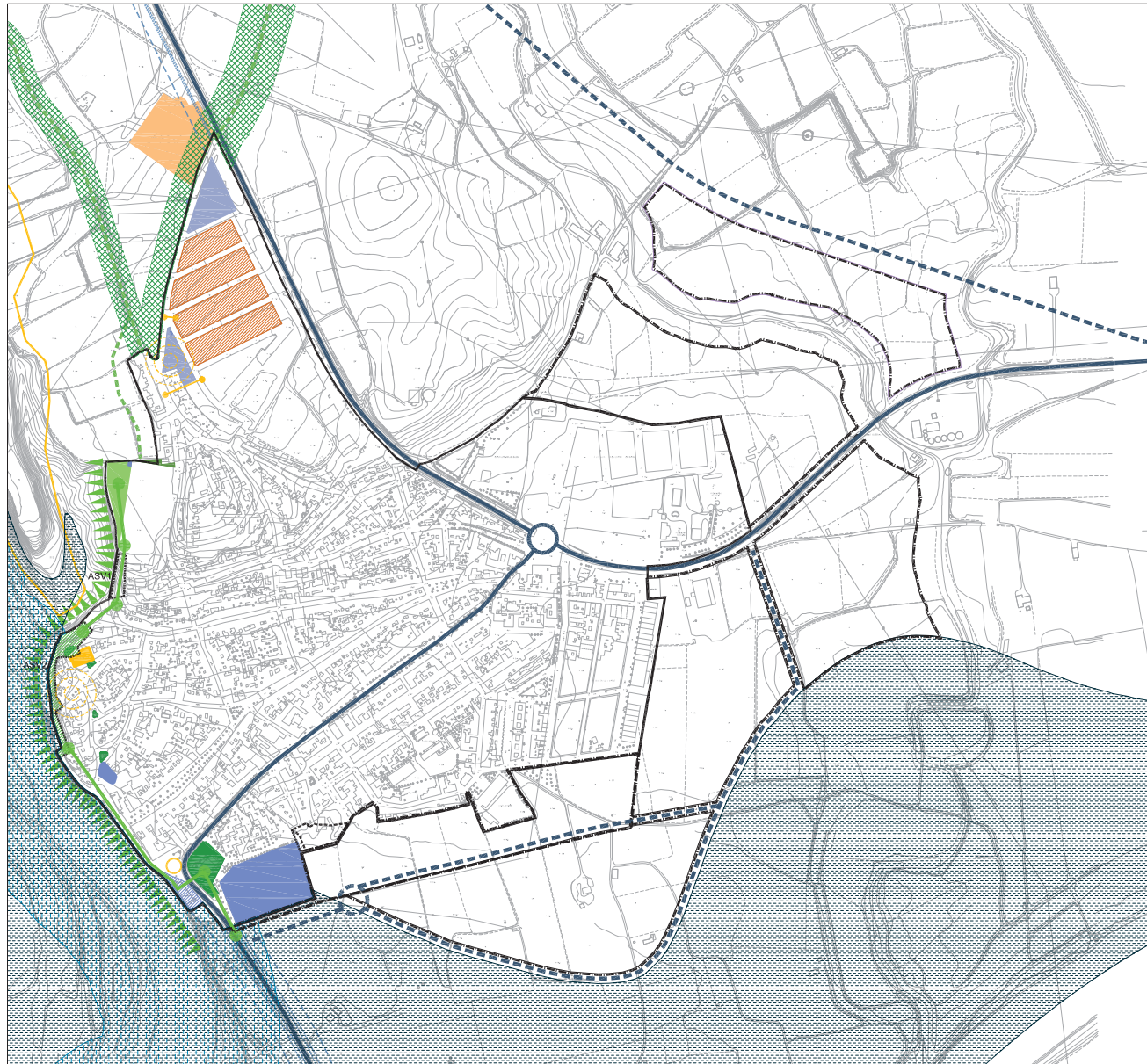
### 9.3. FACHADA OESTE

Alcolea del Río posee un patrimonio cultural y arqueológico importante que es necesario poner en valor y sobre todo articular con la vida del municipio para que la población pueda disfrutar de él. La fachada Oeste de Alcolea del Río cuenta con los principales elementos patrimoniales del municipio. Encontramos el molino de la Peña de la Sal, la Iglesia San Juan Bautista, el casco antiguo y por supuesto el río Guadalquivir que supone el mejor atractivo del núcleo a nivel ambiental. La reciente reurbanización de la calle Betis mejora considerablemente la fachada del Alcolea del Río hacia el río. El núcleo ha crecido desde siempre dándole espaldas es necesario cambiar esta tendencia. El Avance del PGOU propone ordenar la totalidad de la fachada mediante criterios ambientales, paisajísticos y patrimoniales que permitan la unión del sistema general de espacios libres en el margen este del río Guadalquivir, con las actuaciones viarias ASV-1 y ASV-2, la calle Betis y la entrada Sur del núcleo. Es necesaria revitalizar esta parte del núcleo y convertirla en un espacio relevante del conjunto urbano. Igualmente es necesario unir los espacios naturales de calidad del margen del río con los espacios urbanos y crear una relación fluida entre ambos. En la actualidad no es fácil por temas de ordenación y relieve acceder al río desde el núcleo.



*Vista de la fachada Oeste*





- CLASIFICACIÓN DE SUELO**
- Limite suelo urbano
  - - - Limite suelo urbano no consolidado
  - · - Limite suelo urbanizable
- SISTEMAS**
- Equipamiento existente
  - Equipamiento previsto
  - Espacios libres existentes
  - Espacios libres previstos
  - Infraestructuras
  - Vialio de primer orden
  - - - Vialio de primer orden (previsto)
  - Vialio de segundo orden
- AFECCIONES**
- Vías pecuarias
  - Afección hídrica
  - Zona inundable
- ESTRATEGIAS URBANAS**
- Centralidad
  - Creación de nueva centralidad
  - ↔ eje urbano a potenciar
  - Tratamiento específico de las entradas del núcleo
  - Elementos y zonas patrimoniales a incluir en una red patrimonial y turística
  - Zona a regenerar
  - Zona a consolidar
  - ▲ Vistas a potenciar
  - Crear una conexión entre Espacios libres
  - Mejora de las conexiones urbanas

E: 1/10.000



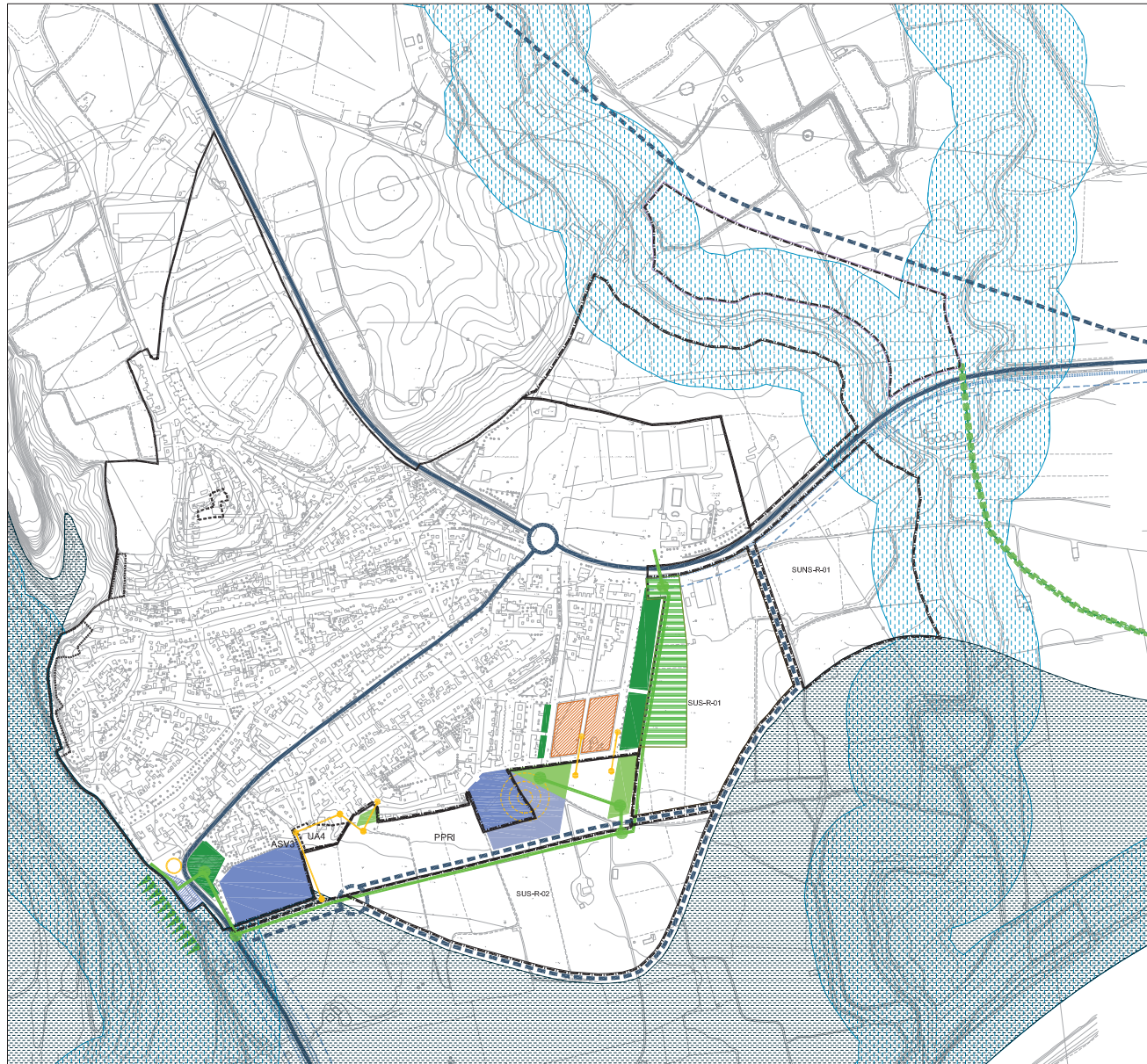
#### 9.4.FACHADA SUR

La fachada Sur es en la actualidad la menos acabada de las tres fachadas que componen el perfil de Alcolea del Río. Al Este encontramos la entrada Sur desde Carmona, el río Guadalquivir, el parque urbano y el campo de fútbol enmarcan el acceso al núcleo. La antigua depuradora, supone el único elemento discordante de este ámbito. Es necesario utilizar este suelo a otros fines y prevé algún elemento urbano que sea un punto de referencia para el conjunto del núcleo.

Los crecimientos previstos al lado del campo de fútbol (PPRI) no han acabado su proceso de urbanización por lo que en la actualidad la fachada esta inacabada. El Plan parcial aprobado incluye un vial de borde que limita el sector hacia el Sur así como equipamientos y espacios libres en la cercanía del Colegio público. No es posible acceder a este sector desde el acceso Sur del núcleo por lo que la creación de este vial no permite crear una alternativa de tránsito por el núcleo. Consideramos necesario la conexión de este con la entrada Sur de Alcolea del Río.

El avance del PGOU, propone la creación de nuevos suelos urbanizables de uso global residencial hasta el límite de la zona inundable del Guadalquivir para crear una nueva fachada residencial y cerrar el crecimiento hacia el Sur de manera ordenada. Estos suelos suponen un crecimiento poblacional importante para Alcolea del Río que es necesario programar en distintas fases. Igualmente es necesario que se desarrolle el suelo anterior (PPRI-1) ya previsto en las normas antes de prever la edificación de otros suelos. La creación de estos suelos residenciales permite la creación de un vial que circunda Alcolea del Río, permitiendo distribuir los nuevos crecimientos urbanos y eliminando el tráfico pesado de la travesía. Por otro lado permite la creación de una nueva red de espacios libres que permitirá la conexión de los espacios libres del margen del río Guadalquivir con los de la zona noreste del núcleo.





- CLASIFICACIÓN DE SUELO**
- Limite suelo urbano
  - - - Limite suelo urbano no consolidado
  - · - · Limite suelo urbanizable
- SISTEMAS**
- Equipamiento existente
  - Equipamiento previsto
  - Espacios libres existentes
  - Espacios libres previstos
  - Infraestructuras
  - Vialio de primer orden
  - - - Vialio de primer orden (previsto)
  - Vialio de segundo orden
- AFECCIONES**
- Vías pecuarias
  - Afección hídrica
  - Zona inundable
- ESTRATEGIAS URBANAS**
- Centralidad
  - Creación de nueva centralidad
  - ↔ eje urbano a potenciar
  - Tratamiento específico de las entradas del núcleo
  - Elementos y zonas patrimoniales a incluir en una red patrimonial y turística
  - Zona a regenerar
  - Zona a consolidar
  - ▲ Vistas a potenciar
  - Crear una conexión entre Espacios libres
  - Mejora de las conexiones urbanas

E: 1/10.000





## 10. PRINCIPALES INTERVENCIONES-BARRIOS

### 10.1. INTRODUCCIÓN

Es de gran interés tener una percepción y conocimiento de la ciudad de manera desagregada, diferente de las percepciones globalizadas de la misma referidas hasta el momento. La ciudad no es ni debe ser divisible ni física ni socialmente, pero si es una suma de piezas con su propio carácter y condiciones que constituyen la ciudad diversa. La identificación de estas piezas permite en la metodología del planeamiento urbano proposiciones equilibradas y adecuadas de mejores resultados que las de escala global del municipio. Avanzamos una descripción y diferenciación de estas piezas que a nivel semántico denominamos como barrio, asimilables a sectores de ciudad con características de homogeneidad.

### 10.2. CASCO ANTIGUO

**Historia:** Es el núcleo original de Alcolea del Río en el cual encontramos el patrimonio cultural más antiguo y más relevante.

**Articulación urbana:** Antiguamente, los dos ejes principales del casco urbano eran la calle Colon y la Calle de Antonio Machado que contactaba el conjunto original de Alcolea del Río con la plaza de la iglesia de Cristo de la Vera Cruz. En la actualidad siguen teniendo una función importante en la articulación del casco urbano, porque en estos ejes se localizan la mayor parte de la actividad comercial del núcleo y los principales equipamientos. Son por tanto los viales de mayor tránsito peatonal del conjunto urbano.

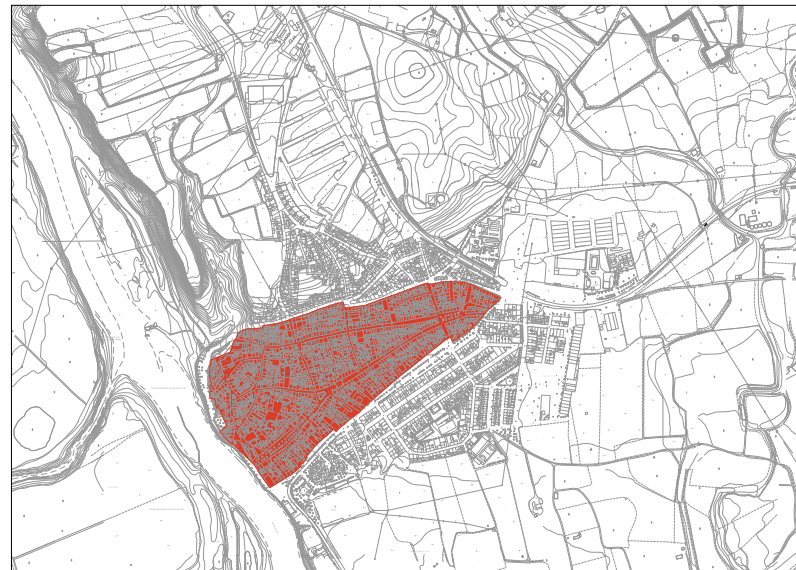
**Morfología y tipología:** La configuración del casco antiguo se basa en un reticula con manzanas alargadas y viales estrechos que se estiran hacia la plaza del Cristo de la Vera Cruz. Su morfología y su tipología corresponden a referentes tradicionales de la zona que conforman un ejemplo a seguir tanto a nivel volumétrico como a nivel estético.

**Usos:** El barrio se caracteriza por su dimensión comercial ya que es común que la planta baja de los edificios residenciales este ocupada por comercios de proximidad sobre todo en los alrededores de la calle Antonio Machado.

**Estado de la edificación:** Excepto algunas excepciones, las edificaciones es



*Esquema de barrios*



*Esquema de barrios-Casco Antiguo*



Fotografía aérea del casco antiguo

tán en buen estado y goza de un proceso de renovación continuo. Es raro encontrar solares o viviendas abandonadas y si es el caso no suelen dar una imagen negativa de la calle.

**Patrimonio:** Es el contenedor principal del patrimonio cultural de Alcolea del Río, en particular alrededor de las plazas 3 de abril y la plaza España donde encontramos numerosas viviendas de gran valor arquitectónico y la Iglesia. La tipología urbana es por sí sola un elemento patrimonial a catalogar.

**Equipamientos:** Se encuentran en el casco antiguo, la mayoría de los equipamientos administrativos de Alcolea de Río: Ayuntamiento, biblioteca, centro cultural, etc.

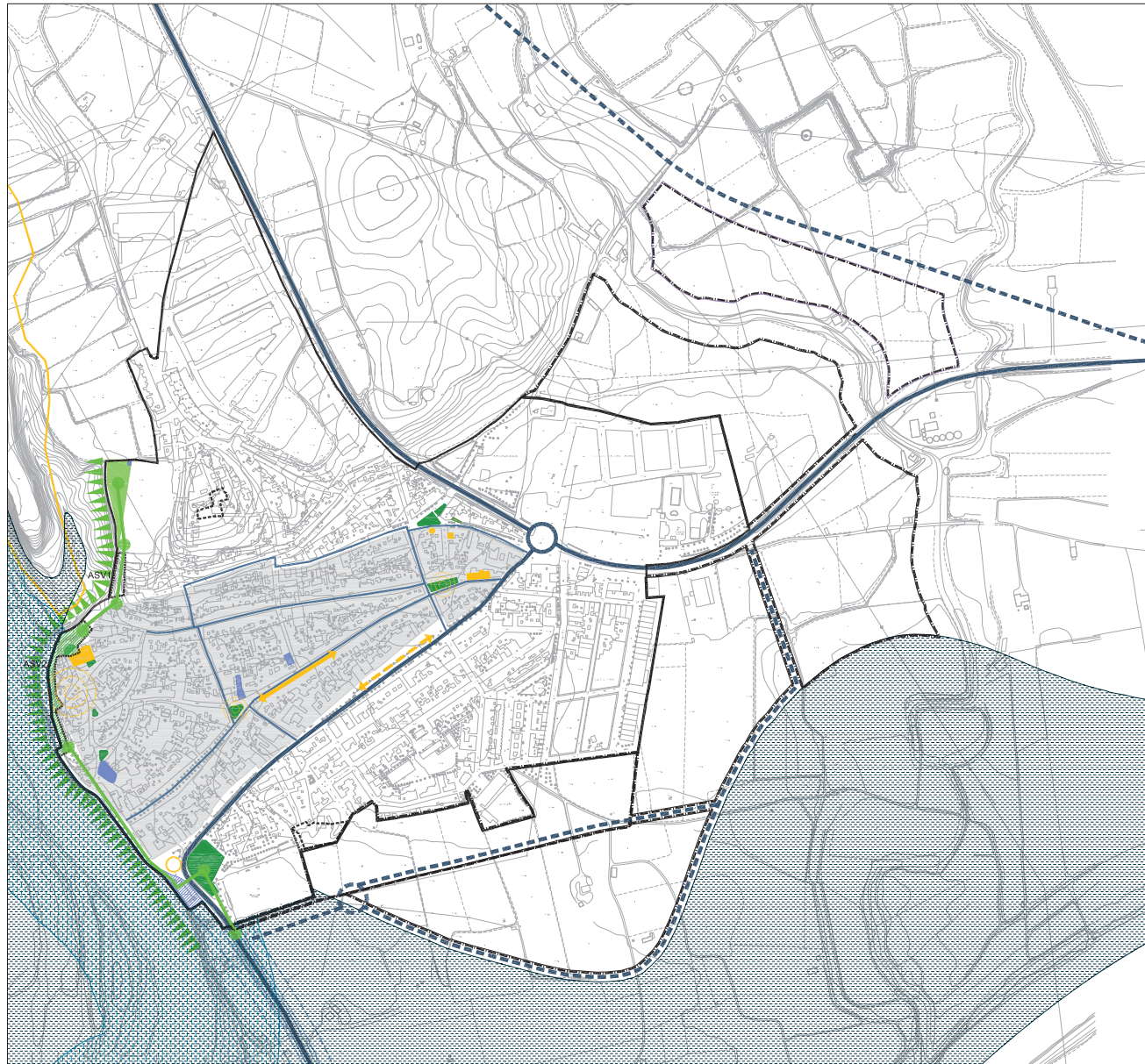
**Espacios libres:** El punto neurálgico del barrio y de Alcolea del Río en su globalidad es sin duda la plaza de la Constitución, el punto central del barrio y foco de atracción de la población. Las numerosas plazas de pequeño tamaño articulan el conjunto y crean un ambiente urbano de calidad. La reciente remodelación de la calle Betis supone una mejora considerable de la fachada al río Guadalquivir.

**Movilidad** La concentración de equipamientos y la vocación de centralidad suponen para el barrio un destino de movilidad importante que provoca algunas dificultades de aparcamiento y de tránsito sin llegar nunca a presentar un verdadero problema.

#### Objetivos

- . El casco antiguo es la imagen original del núcleo que es fundamental conservar y potenciar desde cualquier punto del municipio.
- . La articulación del barrio es clara, sin embargo es necesario que la mejora del frente al río Guadalquivir como elemento ambiental principal del territorio.
- . Es necesario mantener el proceso de renovación progresivo del conjunto urbano.
- . Es importante potenciar el comercio en la zona mediante un estudio de la accesibilidad rodada y peatonal y propuestas alternativas de aparcamiento.
- . Para paliar las deficiencias de algunas edificaciones han de perfeccionarse





- CLASIFICACIÓN DE SUELO**
- Limite suelo urbano
  - - - Limite suelo urbano no consolidado
  - · - Limite suelo urbanizable
- SISTEMAS**
- Equipamiento existente
  - Equipamiento previsto
  - Espacios libres existentes
  - Espacios libres previstos
  - Infraestructuras
  - Viario de primer orden
  - - - Viario de primer orden (previsto)
  - Viario de segundo orden
- AFECCIONES**
- Vías pecuarias
  - Afección hídrica
  - Zona inundable
- ESTRATEGIAS URBANAS**
- Centralidad
  - Creación de nueva centralidad
  - ↔ eje urbano a potenciar
  - Tratamiento específico de las entradas del núcleo
  - Elementos y zonas patrimoniales a incluir en una red patrimonial y turística
  - Zona a regenerar
  - Zona a consolidar
  - ▲ Vistas a potenciar
  - Crear una conexión entre Espacios libres
  - Mejora de las conexiones urbanas

E: 1/10.000



los criterios de composición que respeten la tipología tradicional.

. Su patrimonio constituye una gran riqueza urbana hay que preservar morfológica y tipológicamente, así como catalogar sus edificaciones más relevantes.

. Es recomendable localizar parte de los equipamientos en otras zonas del núcleo para que la población no tenga siempre que desplazarse hacia la parte central del casco antiguo.

. A pesar de poseer los espacios libres más emblemáticos del núcleo el barrio tiene déficit en espacios libres de mayor envergadura por lo que es importante prever actuaciones que palien esta carencia.

### 10.3 BARRIO NORTE

**Historia:** El barrio corresponde a un desarrollo urbano típico de la segunda mitad del siglo XX, edificado sobre el parcelario agrario.

**Articulación urbana:** El viario se estructura alrededor de la calle Córdoba y la calle Huelva que suben la ladera hasta unirse.

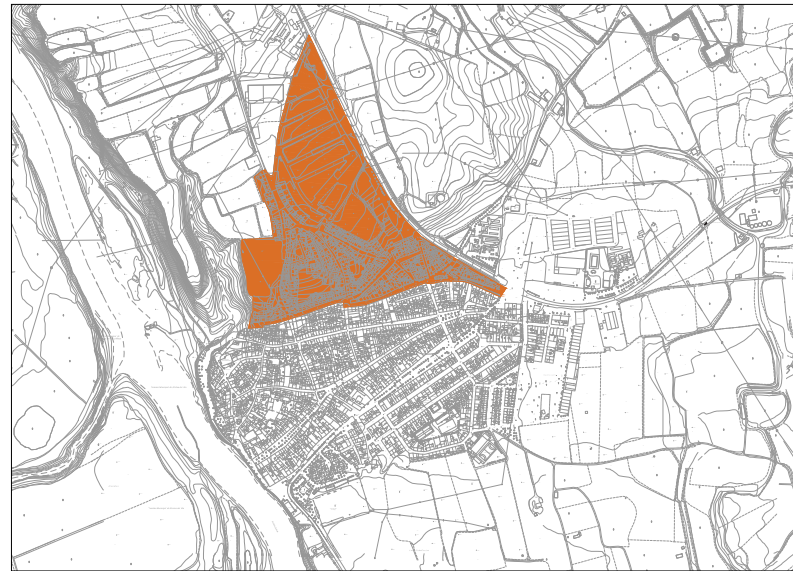
**Morfología y tipología:** Su morfología se basa en un derivado de la morfología tradicional organizada alrededor de manzanas alargadas y estrecho viario. La tipología tradicional esta también desvirtuada en este barrio y encontramos mezcla residencial unifamiliar y naves y cocheras.

**Usos:** El uso es principalmente residencial unifamiliar, a la excepción de algunos comercios en planta baja.

**Estado:** Tanto el estado de la edificación como el estado de la urbanización es mucho más deficiente que en el casco antiguo. En la zona alta donde encontramos una zona recientemente edificada encontramos fallos de urbanización.

**Patrimonio:** No existe elementos de valor patrimonial en este barrio, sin embargo las viviendas posee todavía rasgos tradicionales que ponen en valor su morfología.

**Equipamientos:** Es un barrio no existen equipamientos en la actualidad, sin embargo existen solares previstos para ellos en los nuevos crecimientos..



*Esquema de barrios-Barrio Norte*





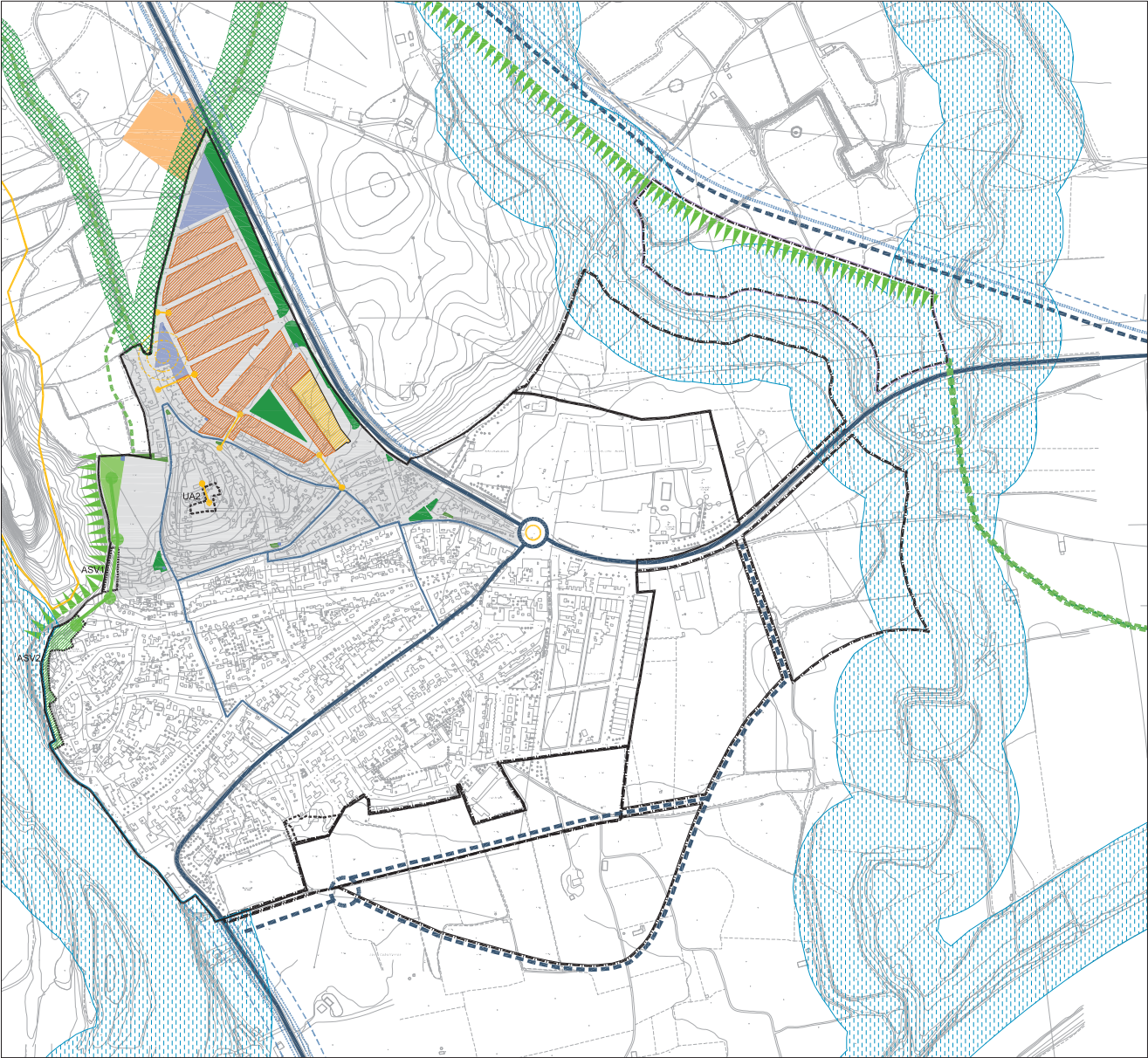
Fotografía aérea del barrio Norte

**Espacios libres:** Los únicos espacios libres con los que cuenta este barrio son los de los últimos sectores que se han desarrollados. Estos siguen sin ser apropiados por la población que utiliza la calle como espacio de encuentro.

**Movilidad** la estrechez de las calles hace difícil la circulación y el aparcamiento en la parte antigua del barrio. En la zona de reciente creación, las viviendas cuentan con cocheras y son de fácil acceso desde la carretera A-436.

#### Objetivos

- . Para preservar el carácter original del barrio es necesario conservar su estructura histórica.
- . Es fundamental mejorar las conexiones internas del barrio para mejorar su accesibilidad.
- . Es necesario definir criterios tipológicos y morfológicos para mantener la unidad del conjunto residencial.
- . Potenciar el comercio de proximidad y crear un sector terciario para mejorar la actividad del barrio.
- . Programar obras de urbanización para paliar las deficiencias del barrio.
- . Es importante que se ejecuten los equipamientos previstos en los nuevos crecimientos para equilibrar mejor las dotaciones en el núcleo.
- . Mejorar la urbanización de los espacios libres para su disfrute adecuado







**10.4. BARRIO SUR**

**Historia:** El barrio corresponde a un desarrollo urbano típico de la segunda mitad del siglo XX, estructurado sobre el parcelario agrario.

**Articulación urbana:** El viario se organiza alrededor de la calle Sevilla, la calle Virgen del consuelo y la calle Olivo siendo los ejes principales de sentido del barrio. El resto de la trama es bastante homogénea.

**Morfología y tipología:** Es un barrio residencial ordenación derivada de la morfología tradicional. Las manzanas son más cuadradas y las parcelas son más pequeñas. El tejido es en definitiva más heterogéneo que en la tradicional. Su tipología es residencial unifamiliar derivada de la tradicional del casco antiguo. Existen por un lado numerosos edificios con una planta baja más alta para cocheras o comercio y por otro lado muchos conjuntos de viviendas adosadas

**Usos:** predomina el uso residencial con algo de comercio de proximidad y algunos talleres incluidos en el tejido urbano.

**Estado:** Las construcciones de mayor antigüedad suelen estar bien conservadas y el tejido se ha ido renovando recientemente dejando sitio a viviendas de nueva construcción.

**Patrimonio:** No existe elementos de valor patrimonial en este barrio, sin embargo las viviendas poseen todavía rasgos tradicionales de calidad.

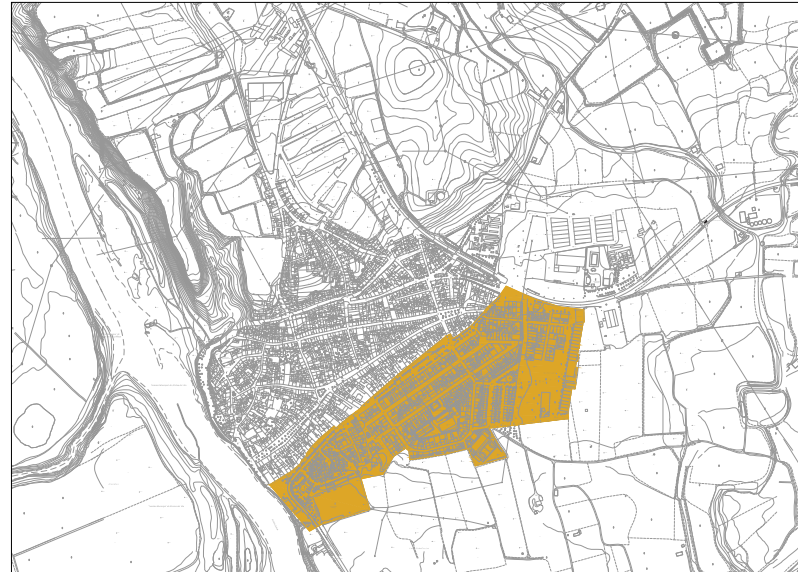
**Equipamientos:** la localización de los equipamientos es equilibrada, aunque la mayoría son equipamientos docentes y deportivos.

**Espacios libres:** Existen pocas plazas como lugares de encuentro pero son muy frecuentadas.

**Movilidad:** La movilidad es bastante fluida en este barrio.

**Objetivos**

. Preservar el carácter original del barrio conservando su estructura histórica y la morfológica de la zona.



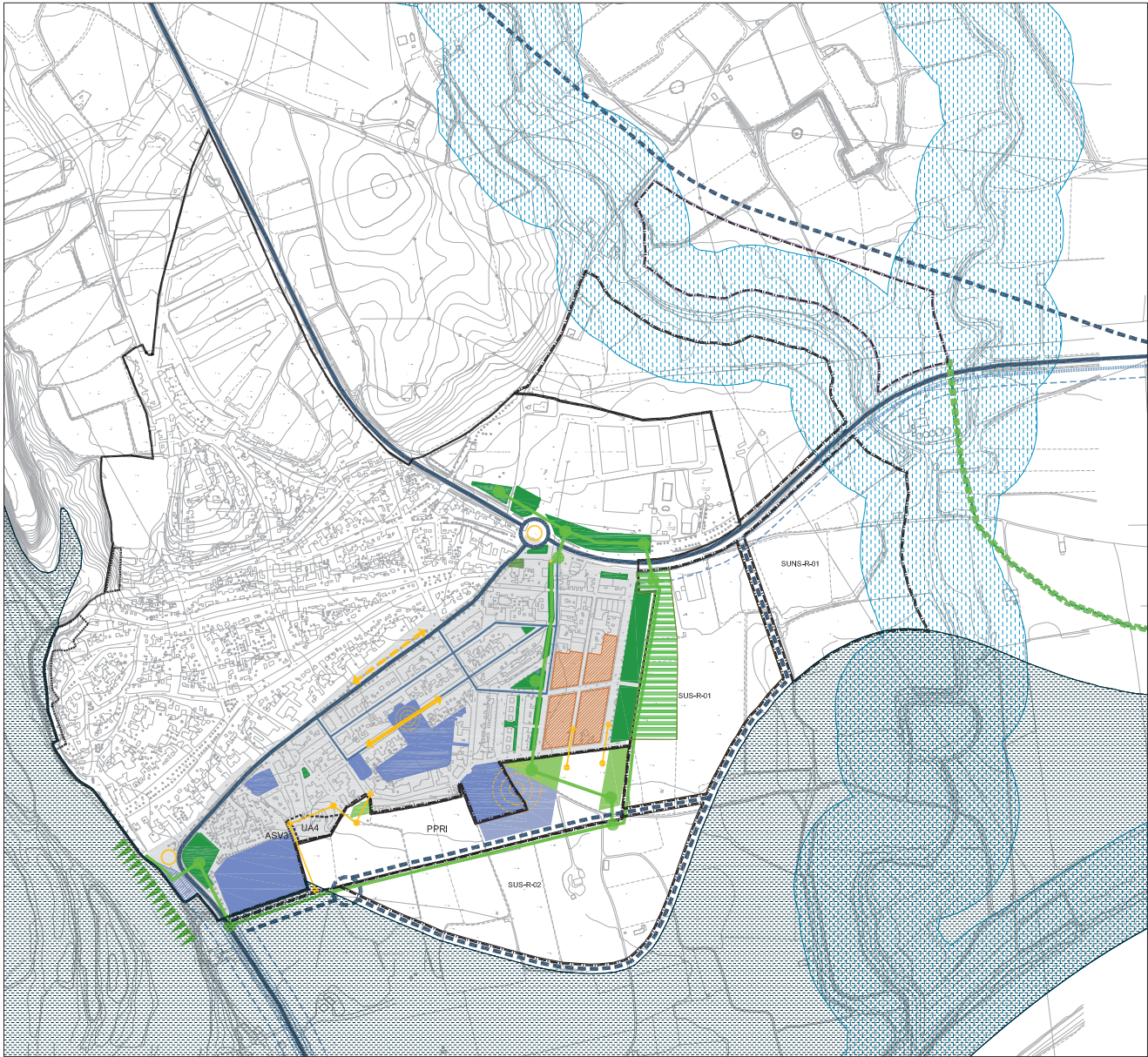
*Esquema de barrios- Barrio Sur*



Fotografía aérea del barrio Sur

- . Definición de los accesos al núcleo y la jerarquización del viario interior en relación con la capacidad de su sección.
- . Autorizar el uso residencial plurifamiliar, definiendo criterios tipológicos y morfológicos para mantener la unidad del conjunto residencial.
- . Fomentar los usos mixtos residenciales con terciario o comercio de proximidad para que el barrio no pierda su vida social.





CLASIFICACIÓN DE SUELO

- Limite suelo urbano
- - - Limite suelo urbano no consolidado
- · - · Limite suelo urbanizable

SISTEMAS

- Equipamiento existente
- Equipamiento previsto
- Espacios libres existentes
- Espacios libres previstos
- Infraestructuras
- Viarío de primer orden
- Viarío de primer orden (previsto)
- Viarío de segundo orden

AFECCIONES

- Vías pecuarias
- Afección hídrica
- Zona inundable

ESTRATEGIAS URBANAS

- Centralidad
- Creación de nueva centralidad
- eje urbano a potenciar
- Tratamiento específico de las entradas del núcleo
- Elementos y zonas patrimoniales a incluir en una red patrimonial y turística
- Zona a regenerar
- Zona a consolidar
- Vistas a potenciar
- Crear una conexión entre Espacios libres
- Mejora de las conexiones urbanas

E: 1/10.000



**10.5. BARRIO INDUSTRIAL**

**Historia:** El barrio corresponde al desarrollo industrial reciente que permitió paliar las deficiencias en uso industrial del municipio.

**Articulación urbana:** El viario se estructura perpendicular a un vial que en bucle que distribuye todo el sector. Cuenta con un único acceso desde la carretera A436.

**Morfología y tipología:** Este nuevo polígono industrial cuenta con naves repetitivas y compactas.

**Usos:** Cuenta con uso industrial exclusivo.

**Estado:** Existen algunas carencias de urbanización y las edificaciones son de nueva creación.

**Patrimonio:** no se encuentra ningún elemento de valor patrimonial.

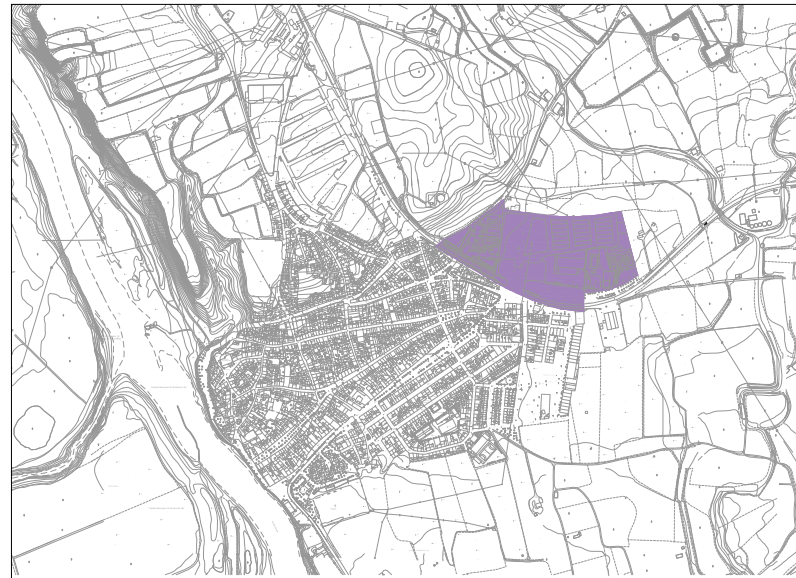
**Equipamientos:** Esta situado entre el cementerio y el complejo deportivo y cuenta con un equipamiento municipal situado en el interior del polígono.

**Espacios libres:** El único espacio libre existente se sitúa en el borde de la carretera A436, es de reciente creación y de buena calidad.

**Movilidad:** el problema de la movilidad reside en el hecho que solo existe una salida de la zona industrial hacia la carretera A436.

**Objetivos**

- . Limitar su impacto visual desde la periferia rural. y el nuevo vial.
- . Mejorar la accesibilidad.
- . Crear conexiones entre los distintos suelos urbanizables industriales.
- . Establecer criterios volumétricos y estéticos para futuros crecimientos industriales.



*Esquema de barrios- Zona Industrial*

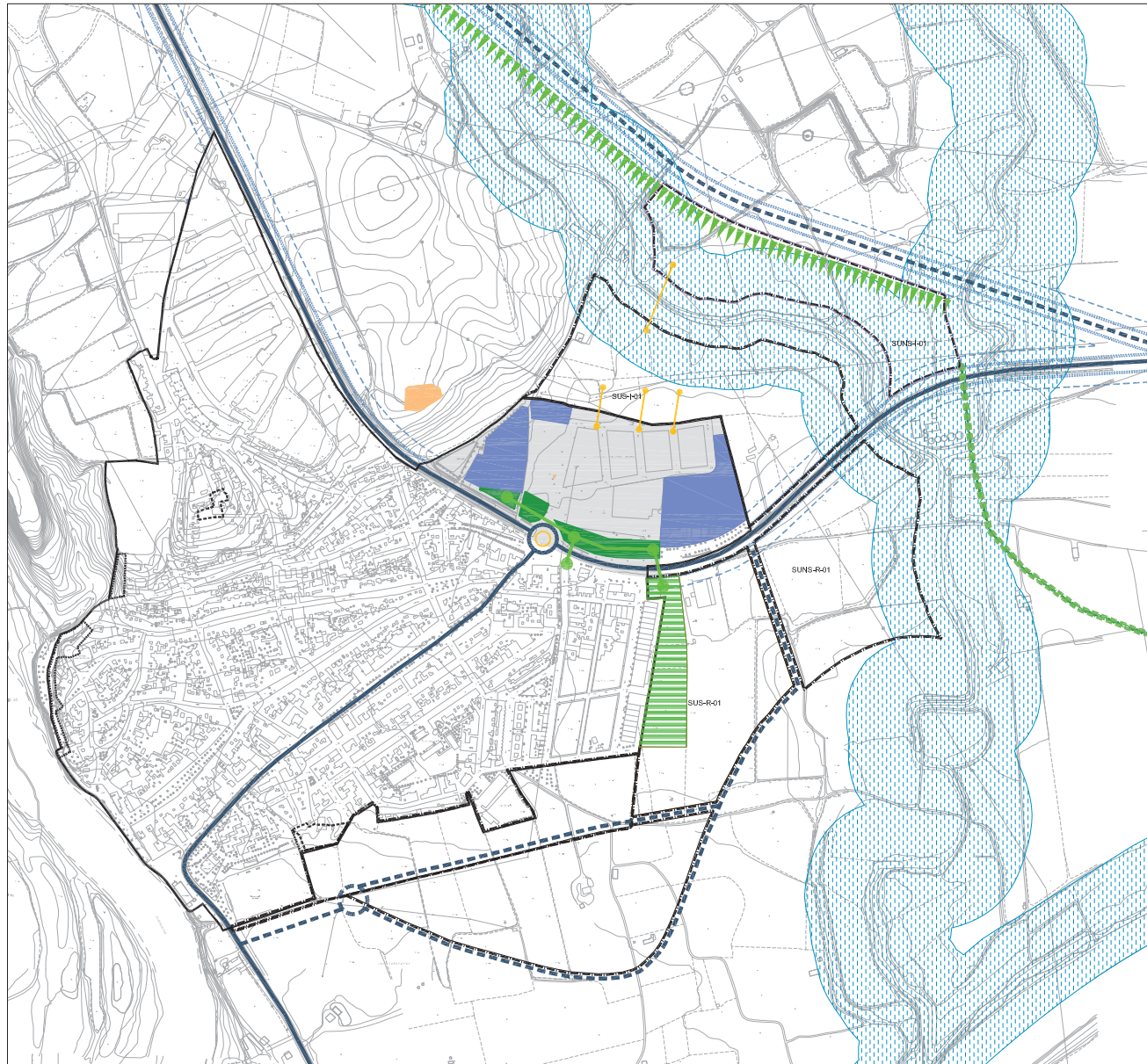




### 10.5. CONCLUSIONES

Al igual que las fachadas del núcleo urbano, los barrios que lo componen tienen cada uno su importancia por formar parte de un conjunto de piezas urbanas que son interdependientes y conectadas entre sí, formando la ciudad diversa que conocemos hoy. Consideramos tan importante las actuaciones a nivel urbano que tiene un impacto en toda la ciudad como las pequeñas intervenciones dentro del tejido urbano que suponen la regeneración permanente del espacio urbano y de la ciudad en sí misma. El PGOU ordenará y clasificará de manera pormenorizada los distintos barrios, creando actuaciones específicas para cada uno de ellos y proponiendo tipologías adaptadas a cada ámbito urbano.





- CLASIFICACIÓN DE SUELO**

  -  Limite suelo urbano
  -  Limite suelo urbano no consolidado
  -  Limite suelo urbanizable

**SISTEMAS**

  -  Equipamiento existente
  -  Equipamiento previsto
  -  Espacios libres existentes
  -  Espacios libres previstos
  -  Infraestructuras
  -  Viario de primer orden
  -  Viario de primer orden (previsto)
  -  Viario de segundo orden

**AFECCIONES**

  -  Vías pecuarias
  -  Afección hídrica
  -  Zona inundable

**ESTRATEGIAS URBANAS**

  -  Centralidad
  -  Creación de nueva centralidad
  -  eje urbano a potenciar
  -  Tratamiento específico de las entradas del núcleo
  -  Elementos y zonas patrimoniales a incluir en una red patrimonial y turística
  -  Zona a regenerar
  -  Zona a consolidar
  -  Vistas a potenciar
  -  Crear una conexión entre Espacios libres
  -  Mejora de las conexiones urbanas

E: 1/10.000



## 11. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y VIABILIDAD ECONOMICA DE LAS PROPUESTAS

Este es el nivel de concreción que, para los Avances de PGOU, recomienda la Metodología General formulada por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 17 de julio de 2003.

La L.O.U.A. establece en el Art.10.2.A.f, que los Planes Generales deben contener, con carácter preceptivo, “Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la Ordenación regulada en el apartado A” es decir, en todo lo preceptuado para suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

El Art.10.3, establece que los Planes Generales, deberán contener las previsiones generales de Programación y gestión de la Ordenación Estructural, así como la valoración, justificación y coherencia con las determinaciones vinculantes establezcan los Planes Territoriales, sectoriales y ambientales.

El Art. 19.a).3ª, a su vez establece la inclusión en los Planes Generales de una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial para su desarrollo y ejecución. Artículo que ha sido ampliado en la Ley 2/2012 que modifica la LOUA, con la formulación de un informe de sostenibilidad económica, así como el impacto en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios necesarios.

En este contexto de aproximación que contiene el Avance, consideramos:

### Evaluación de Costes

- Inversiones necesarias para la ejecución de Sistemas Generales de Espacios Libres, Infraestructuras y Equipamientos.

cios Libres, Infraestructuras y Equipamientos.

- Inversiones necesarias para la ejecución del Planeamiento de Desarrollo.
- Otras inversiones de carácter específico, incluidas en el P.G.O.U. y no imputables al proceso urbanizador.

### Evaluación de Recursos

- Recursos y Comportamiento inversor de las Administraciones y Organismos de carácter Supramunicipal: Europea, Estatal, Autonómica y Provincial.
- Recursos y Comportamiento inversor de la Administración Municipal en función de sus propios presupuestos.
- Recursos derivados de las cargas y obligaciones de la Iniciativa Privada en el Proceso Urbanizador.

### Evaluación de la sostenibilidad

- Capacidad de las administraciones responsables para la implantación de infraestructuras y servicio.
- Capacidad de las administraciones responsables para el mantenimiento de infraestructuras y servicios.

### Programación de Actuaciones

- Organización en el tiempo, los medios y los recursos de las actuaciones del Plan General, una vez jerarquizados y priorizados por el Ayuntamiento, estableciendo las secuencias, contenido y agentes intervinientes en la actuación.

En la evaluación de costes desagregaremos las actuaciones para cada una de las clases de suelo y de los sistemas generales, incluyendo aquellas actuaciones que se mantienen del planeamiento vigente, no conseguidas hasta el momento y las que se incorporan en el presente Plan.





### Sistemas generales de infraestructuras y equipamientos

- . Parques urbanos.
- . Parques periurbanos y medio rural.
- . Recintos de exposiciones, ferias y ocio-deporte.
- . Equipamientos supramunicipales
- . Rondas de circunvalación.
- . Enlaces al viario urbano
- . Colectores de evacuación y saneamiento
- . Red principal de Abastecimiento de agua
- . Canalizaciones generales de abastecimiento energético.
- . Transporte y aparcamientos públicos.

### Suelo Urbano consolidado y no consolidado

- . Ordenación y gestión de las aéreas de reforma interior y unidades de ejecución.
- . Acabado y mejora de la urbanización en el suelo urbano consolidado.
- . Urbanización integral de las unidades de ejecución

### Suelo Urbanizable sectorizado y ordenado

- . Ordenación y gestión de los suelos sectorizados y ordenados.
- . Urbanización integral de los sectores
- . Conexión y contribución a los sistemas generales que se asignen.

### Suelo no urbanizable

- . Formulación de instrumentos de desarrollo de protección y mejora del Suelo no urbanizable.

. Acondicionamiento y mejora de la trama viaria y las vías pecuarias en el medio rural.

. Puesta en valor y acondicionamiento de espacios naturales de interés y edificaciones singulares del medio rural

En la evaluación de recursos estableceremos las hipótesis en un marco de probabilidades basadas en el análisis de los comportamientos inversores de las distintas Administraciones por un lado. Por otro la aportación obligatoria y reglada de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico de los suelos.

Las Administraciones públicas formulan programas y presupuestos anuales y plurianuales en materias de su competencia que se incorporan a los recursos disponibles a cuantificar, obviamente son valores de incertidumbre en el actual marco general de la economía y se justificará en cada caso su definición.

La iniciativa privada está obligada al costeamiento de todas las cargas del proceso urbanizador de las unidades de ejecución correspondientes y a la aportación para la obtención, enlace y acondicionamiento en su caso de los sistemas generales. Su cuantía esta necesariamente vinculada a la relación costes beneficios sin la cual no prospera su iniciativa. Esto conduce al Plan a establecer en cada caso los aprovechamientos adecuados para que el equilibrio no se desestabilice en ningún sentido.

La consideración de la sostenibilidad de las inversiones y el mantenimiento en infraestructura y servicios de los Planes Generales por parte de las administraciones publicas es un aspecto novedoso incorporado por la Ley 2/2012, que obliga a un análisis más detallado y justificado de los presupuestos de estas Administraciones en cuanto a la distribución de las inversiones y el incremento de gastos corrientes necesarios para su mantenimiento.

Las actuaciones establecidas en el Plan se organizaran en el tiempo secuenciándolas en función de su necesidad, su oportunidad y los recursos técnicos y económicos disponibles.



# AV.EIA

## AV.EIA AVANCE DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Objeto y antecedentes previos
2. Método y contenido del Estudio de Impacto Ambiental
3. Valoración ambiental de la propuesta de Planeamiento

## AVANCE DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL





## 1. OBJETO Y ANTECEDENTES PREVIOS

### 1.1. JUSTIFICACIÓN

La *Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, en consonancia con las políticas que se desprendían de la Carta Europea de Ordenación del Territorio y del entonces reciente V Programa Comunitario de Política y Actuación en Materia de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, introdujo la evaluación de impacto ambiental del planeamiento urbanístico como una de sus mayores novedades.

Ahora bien, la experiencia adquirida durante los años transcurridos desde la entrada en vigor de esta ley, así como la aparición de modernos y novedosos instrumentos de protección, hicieron necesaria la aprobación de una nueva regulación que la derogase, y que actualizase procedimientos y criterios de tutela de la calidad ambiental en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Esta Ley, la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, intenta dar respuesta a las tres dimensiones del concepto de desarrollo sostenible –ambiental, social y económica– superando las originarias normas sectoriales para la protección de un medio ambiente limpio, hoy insuficientes.

Respecto al planeamiento urbanístico se mantienen los principios del anterior régimen de evaluación de impacto ambiental, teniendo en cuenta las particularidades introducidas por la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

En el artículo 36 establece que están sometidos a evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en las categorías 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 y 12.8 del anexo I. Por tanto los Planes Generales de Ordenación Urbanística (categoría 12.3), están sometidos a Evaluación Ambiental.

En la Disposición transitoria cuarta se establece que hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico será de aplicación el *Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía*.

El Decreto 292/1995, establece en su artículo 12 el contenido del Estudio de Impacto Ambiental de planificación urbana, el cual se deberá incorporar a la documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbanística tal y como establece el artículo 32 del citado reglamento.

### 1.2. OPORTUNIDAD

En el desarrollo de las sucesivas fases operativas en la elaboración del Plan General de Ordenación Urbanística, el análisis de las condiciones ambientales y patrimoniales del municipio se incorpora, de manera integrada, en todos los documentos precisos del planeamiento.

Así, la fase de “Información, análisis y diagnóstico” incluye un diagnóstico territorial en el que se analizan todos los aspectos del medio físico, biótico y abiótico, socioeconómico, perceptual y patrimonial.

En la fase de Avance del Plan General, que nos ocupa, y en relación con el artículo 31 del *Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, se incorpora un avance del Estudio de Impacto Ambiental al objeto de, por un lado, prevenir los efectos ambientales, a grandes rasgos, de la propuesta de avance y, por otro, recoger cuantas sugerencias y alegaciones sean pertinentes.

### 1.3. OBJETIVOS

En cada una de las fases del planeamiento habrán de considerarse una serie de objetivos básicos, que se definirán de manera general en sus primeros momentos e irán encaminados a la integración del concepto de desarrollo sostenible al mismo. De manera general estos objetivos consistirán en:

- Limitar las transformaciones de ecosistemas naturales y su invasión.
- Integrar la ciudad en el medio natural, adaptando y sacando provecho de las características del mismo.
- Mejorar la calidad funcional y ambiental del medio urbano.
- Reducir el consumo de recursos, agua y energía principalmente, y la emisión por habitante.



- accesibilidad y evitando la congestión.
- Evitar los flujos ilimitados de desechos de origen artificial, buscando circuitos cerrados de reciclaje.
- Potenciar la participación y responsabilidad de los ciudadanos.

Así, en el momento inicial del presente Avance, donde se establece básicamente la estructura general del territorio a ordenar, la adecuación a estos objetivos ambientales es un factor fundamental en el examen y análisis de las diferentes propuestas de ordenación contempladas junto con los efectos de cada una de ellas sobre el medio ambiente. Y esto es así tanto en la justificación del modelo de desarrollo escogido como en la ordenación y criterios normativos generales que de él se desprendan en esta fase.

La Evaluación de Impacto Ambiental es la valoración de los efectos directos o indirectos de cada propuesta de actuación sobre la población humana, la fauna, la flora, la geología, el suelo, el aire, el agua, el clima, el paisaje y la estructura y función de los ecosistemas previsiblemente afectados. Así mismo, comprenderá la estimación de los efectos sobre los medios materiales, el patrimonio cultural, las relaciones sociales y las condiciones de sosiego público, tales como ruidos, vibraciones, olores y emisiones luminosas y, la de cualquier otra incidencia ambiental relevante derivada del desarrollo de la actuación, determinando la conveniencia o no de ejecutar la misma, en base a los objetivos establecidos, y especificando si la actuación propuesta se ajusta o no a la normativa ambiental en vigor, y en caso negativo, indicando los preceptos legales o reglamentarios que se incumplen.

Con el presente documento de Avance de Estudio de Impacto Ambiental se pretende, partiendo de la información recogida en la fase de “Información, análisis y diagnóstico”, que permite conocer las características biofísicas, socioeconómicas, paisajísticas y patrimoniales del municipio, hacer una primera valoración cualitativa de la propuesta de avance del planeamiento, establecer la metodología a seguir y los contenidos del futuro Estudio de Impacto Ambiental y definir los objetivos ambientales y criterios generales a considerar en la propuesta de clasificación de suelo.

**2. MÉTODO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Tal y como se indica en el Anexo II de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el Estudio de Impacto Ambiental deberá estructurar su contenido de acuerdo con lo siguiente, incluyendo la información cartográfica suficiente, a la escala adecuada en cada caso:

**1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.**

La descripción requerida habrá de comprender:

- a) Ámbito de actuación del planeamiento.
- b) Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).
- c) Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
- d) Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
- e) Descripción, en su caso, de las distintas alternativas consideradas.

**2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado:**

- a) Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.
- b) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- c) Descripción de los usos actuales del suelo.
- d) Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.
- f) Identificación de afecciones a dominios públicos.
- g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.

**3. Identificación y valoración de impactos:**

- a) Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida.
- b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos) y al modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
- c) Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

**4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento.**

- a) Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.
- b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.

**5. Plan de control y seguimiento del planeamiento.**

- a) Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.
- b) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

**6. Síntesis.**

Resumen fácilmente comprensible de:

- a) Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental analizada.
- b) El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.



### 3. VALORACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO

#### 3.1. SUELO NO URBANIZABLE

Analizada la propuesta de ordenación del suelo no urbanizable se considera ADECUADA según la información analizada en el documento de Diagnóstico, en la que las principales afecciones territoriales de carácter legal vienen marcadas por las protecciones impuestas por la declaración de Bienes de Interés Cultural y la existencia de Vías Pecuarias Monte Público, cauces, carreteras y el ferrocarril. Además, se protegen otros terrenos no incluidos en la legislación específica.

La clasificación del suelo no urbanizable incluye las siguientes categorías:

##### Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la legislación específica

- Monte Público Dehesa Boyal SE-11501-JA
- Zona Inundable T500
- Dominio Público Hidráulico: cauces
- Dominio Público Adyacente: A-436 y SE-4104
- Zona de Dominio Público línea férrea Sevilla-Mérida
- Vías Pecuarias: Cañada Real de Sevilla a Córdoba, Cañada Real de la Rejolla o Santa Bárbara, Cañada de la Algarroba, Cañada llamada Regajo de la Mujer, Cañada de los Saladillos, Cordel de Maribenito, Cañada llamada de la Servidumbre de las Peñas, Vereda de Manblano.
- Bienes de Interés Cultural (BIC): Ciudad Romana de Arva, Molinos de la Aceña, Molino de la Peña de la Sal.

##### Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística:

- Llanura de regadío
- Protección de Interés Cultural: Ciudad Romana de Arva, Molinos de la Aceña.
- Espacios de Interés natural: Zonas adhesionadas, Monte Bajo, Formaciones arboladas densas, Vegetación de ribera, Bosques de galería
- Red de caminos históricos

#### 3.2. SUELO URBANO Y URBANIZABLE

En la propuesta de suelo urbano y urbanizable se tendrán en cuenta, las siguientes consideraciones:

##### **Afecciones a vías pecuarias**

Conforme a lo establecido en *Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias*, éstas deberán tener la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

##### **Afecciones a carreteras**

Se respetarán las zonas de dominio público viario conforme a lo establecido en la *Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía*. Estas zonas tendrán la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

##### **Afecciones a cauces**

Todos los suelos que se encuentren afectados por zonas de dominio público hidráulico quedarán sometidos a las disposiciones legales de servidumbre, protección y uso marcados en el *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas*.

En todos los casos se deberán tener en cuenta los **puntos de riesgo de inundación** identificados en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

Para el núcleo de Alcolea del Río dicho Plan establece 6 puntos de riesgo en el Río Corbones y 3 en el Río Guadalquivir.

Indudablemente, cualquier crecimiento propuesto sobre estas localizaciones deberá tener en cuenta la posibilidad de ocupar las zonas inundables de algún cauce y por tanto, precisar, de una análisis más pormenorizado.

Dicho análisis, en el caso que nos ocupa, deberá contemplar al menos un Estudio Hidrológico y un Estudio Hidráulico.

A la hora de proyectar las zonas afectadas por las actuaciones urbanísticas, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

- 1) Deberá dejarse libre de cualquier cerramiento o muro en una franja de 5 metros contados desde el límite del dominio público hidráulico,



(zona ocupada por la avenida de periodo de retorno 10 años). Esta franja de 5 metros es la Zona de Servidumbre indicada en la Ley de aguas, y deberá dejarse libre para el tránsito. No obstante, en dicha franja sí podrán disponerse viales, caminos, zonas verdes, etc. Se recomienda su utilización como zona verde, dejando una franja ajardinada que contiene el cauce en su estado natural, de acuerdo con las directrices establecidas en la Directiva Marco, que proponen integrar el río en su estado natural dentro del casco urbano.

2) Cualquier edificación destinada a vivienda deberá tener su planta inferior situada a una cota mínima de 0,5 m. por encima de la cota alcanzada por las aguas en ese punto para la avenida de periodo de retormo 500 años.

3) En general, deberán respetarse las indicaciones establecidas en el “Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces” (Decreto 189/2002 de 2 de junio de la Junta de Andalucía), que en su artículo 14 establece las siguientes indicaciones:

3a) 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.

3b) 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 para 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.

3c) 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.

Resueltas las consideraciones que, sobre los espacios delimitados como suelo urbano o urbanizable, afectan a vías pecuarias, carreteras y cauces, el Estudio de Impacto Ambiental se centrará en el análisis relativo a la idoneidad ambiental de las determinaciones, protección y mejora del patrimonio ambiental y consideraciones ambientales sobre los sistemas generales referidos a infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, en los siguientes aspectos:

#### **Ciclo del agua**

- Comprobación de la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para la ejecución de las determinaciones del PGOU en sus diferentes horizontes temporales, con especial atención sobre la asignación de recursos hídricos que satisfagan las necesidades de las nuevas actuaciones urbanísticas sin comprometer el abastecimiento de las existentes.
- Disposición de las infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.

#### **Ciclo de la materia**

- Disposición de los medios que permitan realizar una gestión de los residuos generados en el municipio siguiendo las directrices establecidas en el Plan Director Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía y Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos 2004-2010, con especial incidencia sobre los residuos generados en las áreas industriales.
- Determinación de la presencia de suelos que, habiendo soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, estén sujetos a cambio de clase o uso.
- Conforme a lo establecido en el artículo 103 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de *Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos. Así mismo, las grandes superficies comerciales adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos ge-

nerados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares como oficinas y zonas comunes.

#### **Ciclo de la energía**

- Existencia de infraestructuras de suministro eléctrico suficientes para las nuevas actuaciones urbanísticas.
- Fomento del uso de energías renovables
- Adaptación a las especificaciones del Plan Energético de Andalucía.

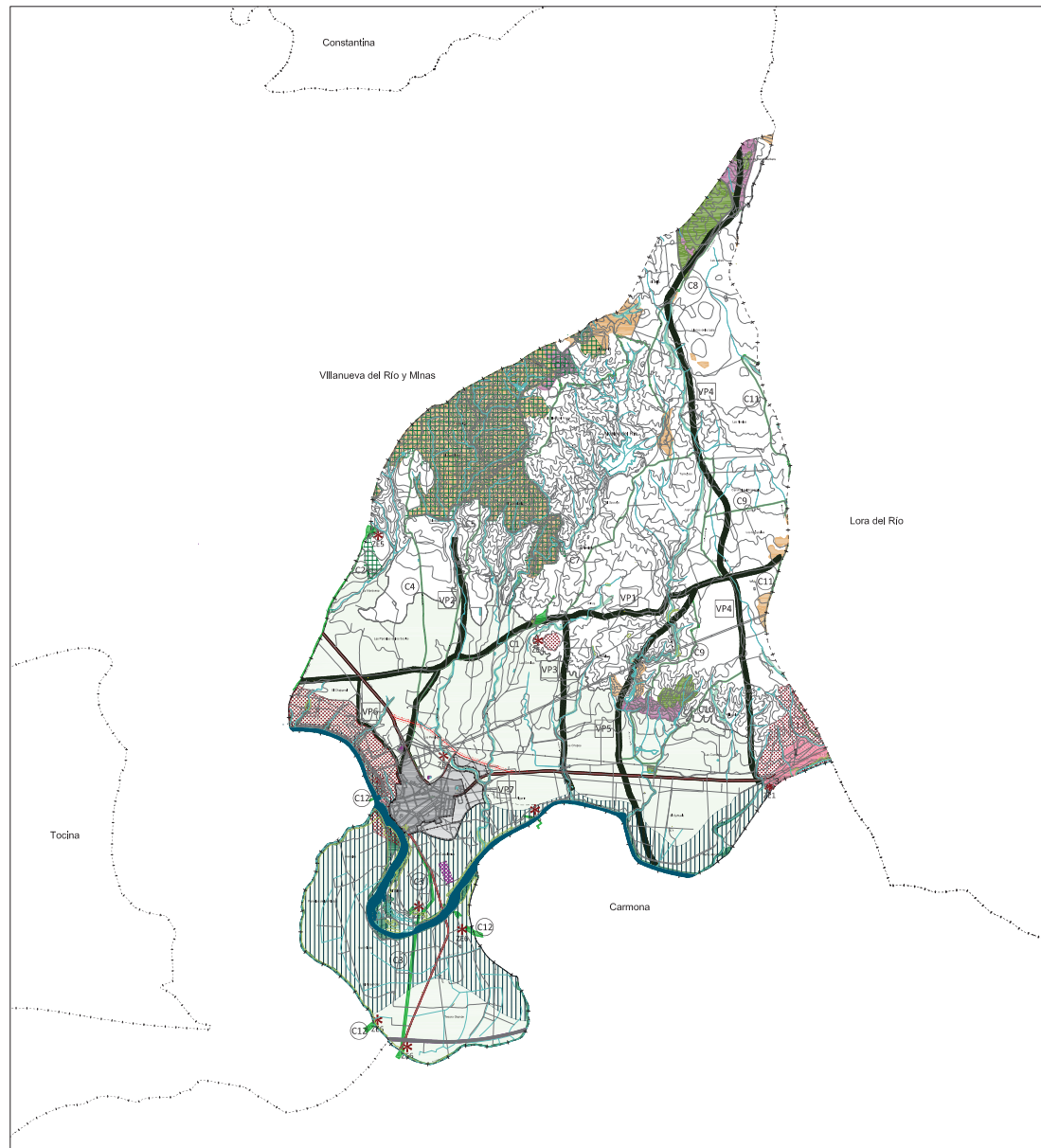
#### **Accesibilidad y movilidad**

- Disposición de las infraestructuras de transporte que precisen las nuevas actuaciones urbanísticas.
- Asegurar la conectividad y accesibilidad de la población al transporte público.
- Favorecimiento de la movilidad sostenible de la población.

#### **Riesgos de inestabilidad y erosionabilidad**

- Las construcciones y edificaciones deberán llevar aparajados estudios específicos de inestabilidad de laderas y riesgo de erosión potencial. Los planos incluidos en el Diagnóstico territorial del presente documento servirán como una aproximación estimativa de los mismos y en ningún caso serán concluyentes.





#### AVANCE PROPUESTA TERRITORIAL

##### DELIMITACIONES

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE

##### CLASIFICACIÓN

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

##### SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- MONTE PÚBLICO**
  - SE-11501-JA Dehesa Boyal
- ZONA INUNDABLE**
  - T500
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**
  - Río Guadalquivir pendiente de EHH
  - Cauces pendientes de EHH
- DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE**
  - A-436: 8 metros desde borde de explanación
  - SE-4104: 3 metros desde borde de explanación
- ZONA DOMINIO PÚBLICO**
  - Línea ferroviaria: 8 metros a cada lado de la plataforma desde borde de explanación
- VÍAS PECUARIAS**
  - Clasificadas y pendientes de deslinde
  - VP1: Cañada Real de Códoba a Sevilla
  - VP2: Cañada Real de la Rejola o Santa Bárbara
  - VP3: Cañada de la Algarroba
  - VP4: Cañada llamada Regajo de la mujer
  - VP5: Cañada de los Saladillos
  - VP6: Cordel de Maribento
  - VP7: Colada llamada de la servidumbre de las Peñas
  - VP8: Vereda de Manblano (no representada por no disponer de la información)

##### BIEN DE INTERÉS CULTURAL

- Elemento BIC o Incoado BIC
- 1-Ciudad romana de Arva. BIC (gaceta 04/06/1931)
- 2-Molinos de la Aceña. Incoado BIC (BOJA 3/01/1995)
- 3-Molino de la Peña de la Sol. Incoado BIC (BOJA 3/01/1995)

##### SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

##### LLANURA DE REGADÍO

##### PROTECCIÓN INTERÉS PATRIMONIAL

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

##### ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL

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

##### RED DE CAMINOS HISTÓRICOS

- 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 lumbres
- C11: Camino de los Premios
- C12: Paso de vados

##### SISTEMAS GENERALES DE RELEVANCIA TERRITORIAL

##### SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

- Existentes y obtenidos
- Propuestos

##### SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN

- Existentes y obtenidos
- Propuesta trazado variante A-436

##### ZONA DE ESTUDIO DE MEJORA DE USO PÚBLICO

- Z1: Entorno Ciudad de Arva
- Z2: Molinos de Aceña
- Z3: Paso barcaza
- Z4: Romería Rosario
- Z5: Romería Pastora
- Z6: Paso vados
- Z7: Mejora y acondicionamiento de camino

