

A4

1. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL
2. ANÁLISIS DE PLANEAMIENTO
3. DIAGNÓSTICO URBANO
4. CONCLUSIONES
 - 4.1. Conclusiones globales de la información urbanística
 - 4.2. Diagnóstico sectorial e integrado
 - 4.3. Tendencias del desarrollo urbano
 - 4.4. Condiciones al crecimiento urbano
 - 4.5. Previsiones globales de población
 - 4.6. Tendencias de las demandas con incidencia territorial

CONCLUSIONES

4.1. CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Alcolea del Río, junto con otros núcleos de su entorno -desde Gerena hasta Posadas-, conforma una Red de Ciudades Medias interior, definida por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Esta población ha tenido un desarrollo análogo a otros núcleos urbanos de la zona. Desde una posición estratégica y con un entorno de tierras fértiles, nació el núcleo sobre el cauce del río Guadalquivir.

La población se ha desarrollado, paulatinamente, alrededor de su centro histórico, delimitado por la avenida Príncipe Felipe y las calles Manuel Navarro, Facundo Montero y Francisco Delgado. Su crecimiento se ha mantenido estable en los últimos años, estando vinculada a la producción agrícola de su territorio, y últimamente en algunas industrias de transformación.

La articulación y comunicación viaria es buena a nivel comarcal, y con un acceso adecuado al eje regional que comunica el valle del Guadalquivir a través de la A-4 y la red ferroviaria.

El núcleo se ha ido apoyando y adaptando al trazado de la carretera A-436, que enlaza las poblaciones de la margen derecha del Guadalquivir entre las capitales de Sevilla y Córdoba.

Sin embargo se considera necesario completar el viario existente para organizar mejor el tráfico generado entre la entrada desde el Sur procedente de Carmona, y principal conexión con las capitales -a través de la A-4-, con la mencionada A-436 que conecta con las poblaciones vecinas. El tráfico entre estas dos vías se ve obligado a cruzar la población por su eje de la Avenida Príncipe Felipe, tráfico que incluye el destinado a las zonas industriales.

A pesar de su aparente uniformidad la trama urbana de Alcolea del Río presenta una zona de centro histórico reconocible (definido como Casco Tradicional en el planeamiento), que es necesario conservar y mejorar. La principal herramienta para mantener este tejido es la definición de sus condiciones tipológicas que permitan conservar sus valores conforme se renueve y regenere.

El planeamiento vigente definía unas zonas a preservar del crecimiento urbano, sin embargo hoy en día, con la información, normativa y condi-

ciones presentes, estas dinámicas han variado, y el nuevo Plan deberá proponer estrategias de crecimiento y desarrollo adecuadas a las condiciones actuales.

Además de los nuevos desarrollos quedan pendientes algunas actuaciones de intervención en el tejido existente. Algunas de éstas han quedado obsoletas o son inviables, por lo que se deberán reintegrar a la realidad de la estructura urbana, otras se plantearán para mejorar la trama existente.

Una de las actuaciones principales recogidas por el planeamiento vigente, y todavía pendiente de su materialización, es la constitución de una variante que permita desplazar el paso de la A-436 del núcleo urbano.



4.2. DIAGNÓSTICO SECTORIAL E INTEGRADO**-DIAGNÓSTICO TERRITORIAL****Encuadre territorial**

Alcolea del Río se ubica en la provincia de Sevilla, en la Comarca del Valle del Guadalquivir, territorio altamente antropizado para su aprovechamiento agrícola.

Se encuentra situado entre las faldas de Sierra Morena y el Guadalquivir; en la transición de suaves laderas hasta la ribera del río. Este emplazamiento ha sido fundamental en el desarrollo y ocupación de este territorio, habiendo constancia de asentamientos desde época prehistórica. Esta situación estratégica, junto con su clima, fértiles tierras y recursos naturales siempre han hecho de este territorio un lugar adecuado para establecerse las poblaciones. Hoy en día esto se comprueba gracias a la presencia de múltiples yacimientos arqueológicos en el municipio.

Espacios naturales de especial valor

En el territorio de Alcolea del Río, ocupado principalmente por usos agrícolas, no existen espacios naturales protegidos (RENPA), espacios incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, Lugares de Interés Comunitario ni ninguna otra figura de protección.

Es por ello que los escasos espacios con predominio de la vegetación natural adquieren en el municipio un especial valor digno de protección: bosques de galería y vegetación de ribera, monte mediterráneo, zonas adehesadas y formaciones arboladas densas de quercíneas, coníferas y eucaliptos.

Aptitudes de los terrenos para su utilización urbana

El principal riesgo natural que limita el aprovechamiento urbano de Alcolea del Río viene determinado por la inundabilidad de los ríos Guadalquivir y Corbones. El Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, identifica 3 puntos de riesgo en el Guadalquivir y 6 en el Corbones, de nivel C. Además en caso necesario se deben estudiar el resto de cauces, arroyos básicamente, que se puedan ver afectados.

En cuanto a los riesgos derivados de las actividades antrópicas, resulta de relevancia la sobreexplotación y contaminación de acuíferos, el vertido de aguas residuales urbanas a través de tres puntos de vertido al río Guadalquivir y la existencia de canteras abandonadas sin restaurar.

Decir que resulta de primera necesidad ejecutar los proyectos existentes de “Proyecto Constructivo de agrupación de vertidos de Alcolea del Río y Villanueva del Río y transporte a la EDAR de Alcolea del Río” (Clave: A5.341.1004/2111, Expediente: 004937) y “Anteproyecto y Pliego de Bases de la EDAR de Alcolea del Río” (Clave: A5.341.1004/0411, Expediente: 004937), ambos de fecha mayo de 2011.

Vías Pecuarias y red de caminos municipales

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

En total existen 7 vías pecuarias clasificadas, no estando ninguna de ellas deslindada hasta la fecha.

Se recomienda la recuperación de su uso público pues algunas de ellas están cortadas con cadenas.

En relación a los caminos públicos, los situados al sur de la A-436 se encuentran en buen estado y sirven de acceso a las numerosas fincas de regadío de la zona.

Por el contrario, los situados al norte de esta carretera están en mucho peor estado y en muchos casos están cortados con cadenas o son intransitables. Requieren de acondicionamiento de firme y recuperación de su uso público. Sería recomendable el realizar un inventario de caminos públicos para preservar su titularidad.

Elementos patrimoniales

Además de los elementos patrimoniales localizados en el núcleo urbano, la “base de datos de Patrimonio Inmueble de Andalucía” incluye los siguientes elementos, distinguiendo entre los que están recogidos como bienes de interés cultural y el resto, organizados según su caracterización (arquitectónica, etnológica, arqueológica, arquitectónica/etnológica y arquitectónica/arqueológica):

-Bienes Inscritos como Bienes de Interés Cultural:

- Ciudad romana de Arva
- Peña de la Sal
- Molinos de la Aceña
- Molino de la Peña de la Sal
- Bienes catalogados: caracterización arquitectónica:
 - Ermita de Nuestra Señora del Rosario
- Bienes catalogados: caracterización arqueológica:
 - Los Olivos
 - Alcolea del Río Noroeste
 - La Mesa
 - Alcolea del Río Norte I
 - Alcolea del Río Norte II
 - Alcolea del Río
 - Fuente Vieja
 - Alcolea del Río Norte III
 - El Molino
 - Alcolea del Río Este I
 - El Paso
 - Alcolea del Río Este II
 - El Tejillo
 - Finca de Manuel Recuero
 - Los Villares I
 - Los Villares II
 - Cortijo del Priorato
 - Cortijo de las Torrecillas
 - Torrecillas Este

- Torrecillas Sur
- Los Majadales VII
- La Fábrica
- Casa de los Naranjos
- Cortijo de Matías I
- Cortijo de Matías II

Recursos e inversiones públicas

El balance entre inversión y gasto público de la administración municipal, derivado de la liquidación anual de los presupuestos, resulta irregular a lo largo de los años, pero presenta capacidad para el ahorro, con una tendencia en los últimos años de mantener los ingresos y reducir los gastos.

-DIAGNÓSTICO URBANO

Evolución histórica

Alcolea del Río ha tenido un desarrollo análogo a numerosos núcleos urbanos de la zona. Desde una posición estratégica y con un entorno de tierras fértiles, nació el núcleo original que se extendió en sentido Oeste/Este sobre los ejes de comunicación que le vinculan con los municipios colindantes. Alcolea del Río creció durante los siglos XIX y XX, desarrollando una estructura urbana cada vez más reticular con manzanas rectangulares con su mayor dimensión en el sentido paralelo a la carretera SE-4104.

En la actualidad podemos decir que el núcleo, y su parque de viviendas en particular, han crecido por encima de sus necesidades. Al margen de la coyuntura de la demanda, las viviendas y los suelos de uso residencial existentes superan necesidades y previsiones de crecimiento.

Alcolea del Río, por otro lado, no ha sido un núcleo industrial de importancia, sólo existe en el municipio un sector de uso industrial de reciente creación. Los usos agropecuarios, al contrario, han aumentando paulatinamente a pesar del estancamiento de la población.

Articulación Urbana

A escala territorial, la variante norte del núcleo por encima de la zona in-

dustrial supone una gran mejora para el tránsito comarcal. Sin embargo es fundamental completar este nuevo eje con una variante al sur para limitar el tráfico externo en el núcleo y transformar la travesía en un verdadero eje urbano. Por otro lado, es preciso dar un tratamiento específico las entradas del núcleo para marcar y clarificar la identidad de cada una. Por último, a escala de barrio, es necesario concretar y realizar algunas transformaciones urbanas que mejoren las conexiones entre espacios urbanos de distintas características.

Morfología y tipología

A pesar de su aparente uniformidad, Alcolea del Río goza de una gran variedad morfológica que es necesario conservar y mejorar en su caso, mediante condiciones particulares de zonas adaptadas a cada casuística. En la mayoría de los casos la tipología está vinculada a una morfología, sin embargo se encuentran también tejidos mixtos y zonas de transición que requieren un tratamiento de transición y conexión entre ellas. La actual normativa de las NNSS no recoge adecuadamente esta diversidad y deja demasiado margen para la implantación de modelos alejados de los tradicionales. Es importante definir la tipología tradicional y sus variantes, planteando crecimientos acordes con el tejido urbano existente.

Por otro lado la ciudad siempre ha crecido de forma gradual; es necesario volver a crecimientos sostenibles y equilibrados para que la ciudad se desarrolle de forma progresiva.

Usos

Alcolea del Río, a pesar de ser un núcleo esencialmente residencial posee numerosos usos implantados a pequeña escala en el tejido urbano: industriales, terciarios, comerciales. Consideramos que es fundamental mantener promover la compatibilidad de estos usos con el residencial, por permitir una mayor flexibilidad a la hora de regenerar el suelo urbano. Los nuevos crecimientos que plantee el futuro plan deberán también establecer la posibilidad de recoger usos mixtos para conservar esta calidad urbana inherente a Alcolea del Río.

Altura de la edificación

Las NNSS no regulan de manera detallada y adecuada los parámetros de alturas máximas en el núcleo. El Plan deberá corregir los desajustes exis-

tentes en la definición de las alturas de plantas sin modificar la capacidad edificatoria existente. Además será necesario revisar las características de las zonas de borde del casco y su relación con los suelos no urbanizables, así como establecer las pautas de continuidad con los suelos urbanizables.

Estado de la edificación

En los bordes urbanos existen carencias en la urbanización del viario y edificaciones en peores condiciones que en la mayoría del núcleo, lo que genera frentes urbanos de poca calidad. Es necesario prever mecanismos para generar espacios urbanos de calidad y ordenar los nuevos crecimientos de modo que se creen verdaderas fachadas urbanas para el núcleo.

Patrimonio urbano

Se ha preservado la trama y el tejido del centro histórico pese a una escasa catalogación y protección, pero a través de una adecuada regulación y ordenación se deben poder conservar y recuperar sus valores patrimoniales, propiciando una correcta regeneración de esta parte de la ciudad.

Sistema de espacios libres

A pesar de las deficiencias en espacios libres del núcleo urbano, Alcolea del Río cuenta con las ventajas de su implantación en un entorno físico con calidades paisajísticas que compensan en gran medida estos déficits. Los espacios libres del interior del núcleo deben conectarse con los situados en los bordes para crear una transición adecuada con el suelo no urbanizable.

Es necesario crear espacios libres de cierta envergadura que den respuesta a las necesidades del municipio. Por otro lado existen espacios de gran potencial en el borde del núcleo hacia el río que es necesario poner en valor para transformar la relación entre ambos ámbitos.

Sistema de equipamientos

Alcolea del Río es un núcleo con un nivel dotacional propio de un municipio

A4 4.2. Diagnóstico sectorial e integrado

de estas características. Es necesario desarrollar e incentivar el desarrollo de ciertos servicios como el cultural a escala municipal. Igualmente el Plan deberá programar 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.

Sistema de comunicaciones

El proyecto de circunvalación de la A-436 es sin duda una gran oportunidad para Alcolea del Río para fomentar un tránsito más sostenible en el ámbito urbano. Sin embargo consideramos que es necesario que este nuevo eje se acompañe de otra circunvalación al sur para limitar el tráfico rodado que aporta la SE-4104, que es el que afecta directamente al núcleo urbano.

En el conjunto del núcleo la red de articulación principal está muy definida pero poco jerarquizada, en particular en los nuevos crecimientos. También consideramos que es necesario prever obras de urbanización para eliminar las deficiencias de urbanización.

En suelo no urbanizable, destacar la importante red de vías pecuarias que unidas a los caminos rurales forman una trama de espacios libres lineales significativa para el municipio y susceptible de ser potenciado para el turismo rural en la zona.

Infraestructuras

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

Movilidad

Es necesario encontrar un equilibrio entre el carácter del viario y los distintos modos de movilidad. Por un lado, potenciar el uso peatonal del espa-

cio urbano, hacerlo atractivo y viable para todos, y por otro lado resolver los problemas de tráfico, transporte y aparcamiento existentes que afecta al correcto uso del espacio público. Se deberán tener en cuenta algunas líneas de actuación:

- Especialización de algunas vías (peatonal, peatonal/compatible, tráfico separado) mediante la creación de secciones viarias adecuadas.
- Establecimiento de prioridades de modos de transportes, proponiendo alternativas (carril bici, calzadas exclusivas.)
- Evaluación de las necesidades de aparcamiento, previa a decisiones de transformación del viario existente.
- Enlace del viario urbano con los caminos rurales y las vías pecuarias, para fomentar el uso y la relación con el territorio.
- Mejorar los accesos desde el exterior redefiniendo los viales y completando una señalización adecuada.
- Establecer perfiles viarios tipo para regenerar el tejido urbano.
- Creación de ejes de circunvalación que eliminen el tráfico pesado del núcleo urbano.

4.3. TENDENCIAS DEL DESARROLLO URBANO

La forma “triangular” de la ciudad responde además de a su desarrollo y crecimiento histórico, a una manera de crecer en el territorio eligiendo las mejores alternativas de ocupación que iban desde las posiciones de dominio geográfico, los límites naturales del río, y la existencia de un eje de comunicación.

En la actualidad Alcolea del Río mantiene una serie de limitaciones que al igual que en tiempo anterior condiciona y establece las tendencias de crecimiento de la ciudad.

El crecimiento a Norte está prácticamente impedido condicionado por la existencia de la subestación eléctrica y las afecciones y protecciones que se deben aplicar a las líneas de distribución de alta tensión.

Al Este nos encontramos con una zona de gran valor patrimonial protegida, además del propio río Guadalquivir. Al sur queda un estrecho margen de posible crecimiento limitado por la zona de riesgo de inundación del río.

Finalmente al Oeste, sobre la carretera A-436, se han mantenido las posibilidades de expansión del núcleo, pendientes siempre de una nueva variante que haga que este vial pierda su carácter interurbano para pasar a ser un eje urbano que soporte y organice claramente los futuros crecimientos, buscando siempre unas estrategias que puedan mantenerse y ser sostenibles a largo plazo. Por ello en principio se prevé la posibilidad de que el núcleo de población pueda crecer extendiéndose hacia el oeste, por la zona donde hoy se realiza la feria y por debajo de la carretera, en una continuidad del tejido existente, mediante usos residenciales y terciarios; y hacia el noroeste, tras el vial, con usos industriales que complementen los existentes, en una zona estratégica por sus conexiones con la red viaria de carreteras (nivel comarcal y provincial) y caminos (término municipal).



A4 4.3. Tendencias del desarrollo urbano

4.4. CONDICIONES AL CRECIMIENTO URBANO

El POTA en su Artículo 45 establece las limitaciones al crecimiento urbano para el suelo residencial. Estas limitaciones buscan acotar las clasificaciones de suelo residencial que incluían los Planes Generales sin fundamento que las justificase y que han traído a numerosos municipios a contar en la actualidad con suelos urbanos vacíos y suelos urbanizables muy por encima de las demandas que nunca se puedan producir. Actualmente Alcolea del Río no es una excepción a este proceso aunque con unas determinaciones que se pueden calificar como moderadas, al contar todavía con solares disponibles en el desarrollo del PPR-2 (antiguo PPI-2), y pendiente la ejecución final del PPR-1.

Las limitaciones del POTA para nuestro municipio, moduladas por el Decreto 11/2008, en forma resumida son:

- Máximo crecimiento de Suelo Urbanizable*

40% del total del Suelo Urbano existente (consolidado y no consolidado)

(*Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado y Sistemas Generales adscritos o incluidos, descontando los sectores de uso industrial)

- Máximo crecimiento de población*

50% sobre la población existente

(*Se computarán la capacidad tanto de los Suelos Urbanizables como de los Suelos Urbanos no consolidados)

El incremento del 50% de la población es de:

$$3.404 \text{ hab} \times 50\% = 1.702 \text{ hab}$$

La traducción de esta capacidad de crecimiento permitida traducida a número de viviendas, mediante una media familiar de 2,4 hab/viv, sería de:

$$1.702 \text{ hab} \div 2,4 \text{ viv} = 709 \text{ viv.}$$

Estimando una densidad media para el uso residencial de 30 viv/Ha, se requieren:

$$709 \text{ viv} \div 30 \text{ viv/Ha} = 23,63 \text{ Ha}$$



Esta cifra es superior al margen de crecimiento en superficie permitido (un 40% del Suelo Urbano existente: $53,45 \text{ Ha} \times 0,40 = 21,38 \text{ Ha}$), lo que se traduce en la necesidad de plantear un modelo de crecimiento residencial más denso (contrario a las características de nuestro municipio), o al simple hecho de que la capacidad de crecimiento poblacional permitida supera los límites establecidos en cuanto crecimiento superficial.

Por otro lado lo que el planeamiento territorial plantea es un límite máximo de crecimiento, no un objetivo a cumplir, máxime cuando se ha comprobado que el crecimiento efectivo de población en los últimos 15 años ha sido de 19 habitantes, y el límite fijado por el POTA es de 1.702 habitantes, que manteniendo de forma lineal la tendencia actual implicaría un periodo de aproximadamente 1.343 años el poder crecer esa cantidad de población. Éste es un planteamiento extremo, existen otros condicionantes socioeconómicos que pueden influir, como la modificación de la estructura social, aumento de la natalidad, movimiento migratorios de retorno, aumento de la actividad económica, etcétera, pero claramente indica que no es un límite o margen que se vaya a consumir y materializar a corto plazo, y no desde luego en la vida útil del instrumento de planeamiento que se está desarrollando.

Sin embargo los crecimientos para usos terciario e industrial si son más viables, en tanto que son necesarios para el soporte y desarrollo de actividades económicas. Para el uso industrial no se establecen limitaciones y el Avance clasifica suelos de estos usos en función de su conveniencia y oportunidad para el municipio.

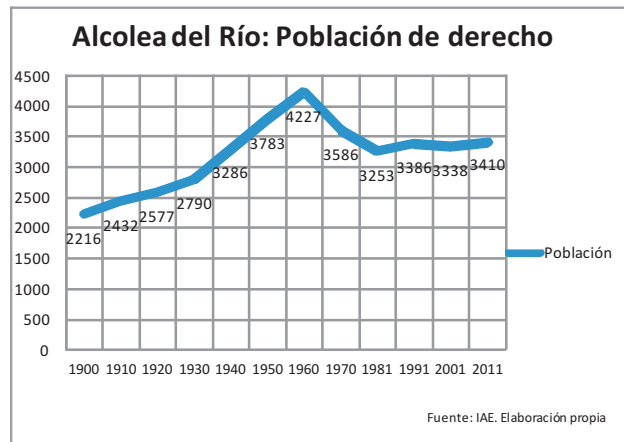
El Avance del PGOU recogerá las estrategias de crecimiento a largo plazo, estableciendo las bases de crecimientos futuros, más desde la perspectiva de la reserva y previsión de suelos que desde la expectativa de un crecimiento masivo a corto plazo.

4.5. PREVISIONES GLOBALES DE POBLACIÓN

Como ya se ha comentado en los últimos 15 años la población de Alcolea del Río ha crecido en 19 habitantes que supone una tasa bruta de 0,56%, inferior al de la provincia; este dato contrasta con las previsiones del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, que estima un crecimiento para la provincia de Sevilla de un 1,003% anual en los próximos 20 años. Esto pone de manifiesto la extrema estabilidad poblacional del municipio.

Existe un equilibrio social y económico que no hace prever alteraciones significativas de la población. Por otro lado la distribución sociológica por sectores de actividad y edades presenta datos igualmente de gran equilibrio, no aparecen movimientos migratorios, ni circunstancias que hagan pensar en la aparición de este fenómeno.

Así pues estimamos que el crecimiento poblacional se va a mantener estable y con un aumento continuo y moderado. Los sectores agrícola y de transformación son los que deben ser especialmente considerados en el Planeamiento.



A4 4.5. Previsiones globales de población

A partir de estas reflexiones se puede plantear un escenario alto de crecimiento de la Población de hecho del 1% anual en los próximos 10 años. En cualquier caso la capacidad del techo edificable existente añadida a la permitida por el POTA es capaz de asumir este crecimiento.

Población	
2013	3.404
2014	3.438
2015	3.472
2016	3.507
2017	3.542
2018	3.578
2019	3.613
2020	3.650
2021	3.686
2022	3.723
2023	3.760

En términos absolutos supone un crecimiento en los próximo 10 años de 356 habitantes, un 10,46% de la población actual.



4.6. DEMANDAS CON INCIDENCIA TERRITORIAL

Podemos decir que las infraestructuras de carácter territorial vinculadas a nuestro municipio son tres: la subestación eléctrica, la estación depuradora y la variante de la A-436.

La primera existe y está perfectamente implantada, y que como ya se ha comentado lleva aparejadas ciertas limitaciones y afecciones vinculadas a la red de distribución en alta tensión.

En cuanto a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) sigue pendiente su ejecución. Esta infraestructura es de gran importancia, tanto para Alcolea del Río como para los municipios vecinos, dando solución a los vertidos directos que se realizan al río Guadalquivir, incluidos en algún caso los de actividades industriales.

La ejecución de la variante de la A-436, demanda ya histórica, compromete el desarrollo de Alcolea, por hacer que el tráfico de esta carretera atraviese el núcleo urbano y condicione su crecimiento.

