

9009/06/3
(13-09-07)

FECHA 10-07-07

JFS

25

26

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA
DEL RÍO (SEVILLA) PARA EL SECTOR
P. P. R. 1**

ARCHIVO URBANÍSTICO



COLEGIO
OFICIAL
ARQUITECTOS
SEVILLA

A

APROBADO: PA. 21.05.08

Arquitecto
D. César Egea Nieto

JULIO DE 2.007

3.- VIABILIDAD URBANÍSTICA DE LA PRESENTE FIGURA DE PLANEAMIENTO.

La Modificación Puntual de Normas es una figura de planeamiento viable si se cumplen por las determinaciones fijadas para ello en el artículo 49 de la Ley del Suelo y artículos 154 y 161 del Reglamento de Planeamiento, así como en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La modificación puntual en cuestión corrige un error evidente en la delimitación de su ámbito en un lugar concreto del mismo y atiende las expectativas municipales de crecimiento de suelos públicos rotacionales. Conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1 de la L.O.U.A., se considera una modificación ya que no supone una alteración integral de la ordenación establecida en la norma vigente ni una alteración sustancial de la ordenación estructural ni del conjunto de las determinaciones establecidas para un sector homogéneo.

Esta modificación atenderá al Régimen establecido en el art. 36 y 38 de la L.O.U.A., así como a otros que le afecten.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA
DEL RÍO (SEVILLA) PARA EL SECTOR
P. P. R. 1**

Arquitecto
D. César Egea Nieto

JULIO DE 2.007



ÍNDICE

- 1.- OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL ENCARGO.**
- 2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- 3.- VIABILIDAD URBANÍSTICA DE LA PRESENTE FIGURA DE PLANEAMIENTO.**
- 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, DESCRIPCIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS MODIFICADOS EN LA MISMA.**
- 5.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS SOBRE EL SECTOR P. P. R.1. PREVIAS A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**
- 6.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS SOBRE EL SECTOR P. P.R.1. TRAS MODIFICACIÓN PUNTUAL.**
- 7.- CUADRO COMPARATIVO DE CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DEL SECTOR P. P. R.1.**
- 8.- PLANOS MODIFICADOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RÍO.**



MEMORIA

1.- OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL ENCARGO.

El objeto de este documento es la Modificación Puntual de algunas determinaciones y parámetros que para el Sector P. P. R.1. del suelo urbanizable de Alcolea del Río (Sevilla) señalan las Normas Subsidiarias en la ficha "Condiciones de Desarrollo del Área: P.P.R.-1" y los planos 3 BIS. "Clasificación del Suelo en el Núcleo Urbano" y 4. "Régimen del Suelo y Gestión".

La presente Modificación Puntual se redacta por encargo de D. Carlos López Barrera con D.N.I. 75.373.392-T, como Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Alcolea del Río (Sevilla).

Los redactores del presente documento es el Arquitecto D. César Egea Nieto, colegiado número 132 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba.

2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las Normas Subsidiarias de Alcolea del Río, hoy vigentes, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 21 de Diciembre de 1.992.

Dichas normas fueron objeto de una Modificación Puntual que se aprobó definitivamente en fecha 18 de Mayo de 1.994.

Posteriormente dichas normas, como elemento vivo, han sido objeto de varias actuaciones que las acercan a los planteamientos que la realidad de cada momento viene demandando.



3.- VIABILIDAD URBANÍSTICA DE LA PRESENTE FIGURA DE PLANEAMIENTO.

La Modificación Puntual de Normas es una figura de planeamiento viable si se cumplen por las determinaciones fijadas para ello en el artículo 49 de la Ley del Suelo y artículos 154 y 161 del Reglamento de Planeamiento, así como en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Como esta modificación afecta al ámbito del Plan Parcial P.P.R.-1, así como la ubicación de los equipamientos de cesión que son elementos de ordenación estructural es competencia, según el art. 31 de la L.O.U.A., de la Consejería competente en materia de Urbanismo, la aprobación de esta Modificación Puntual.

Esta modificación atenderá al Régimen establecido en el art. 36 y 38 de la L.O.U.A., así como a otros que le afecten.



4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, DESCRIPCIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS MODIFICADOS EN LA MISMA.

4.1. Corrección de error en la definición del trazado del límite existente entre suelo urbano y suelo urbanizable correspondiente al P.P.R.1.:

Desde la aprobación de las Normas Subsidiarias de Alcolea del Río, aparece clasificado el suelo correspondiente al P.P.R.1. como Urbanizable, delimitado su ámbito y cuantificadas las determinaciones que lo afectan.

En todo este tiempo ha sido inviable el desarrollo de dicho suelo debido a la estructura de la propiedad del suelo.

El Sector lo conforman fincas registrales diferentes con propiedades diferenciadas. Dentro de éstas, en alguno de los casos, la propiedad la integran descendientes de primer y segundo grado, herederos, etc. Por otro lado, el uso actual de las mismas es agrícola en todos los casos, excepto uno que es zona verde, y el interés de los propietarios por el desarrollo de dicho suelo es de igual modo muy variado.

Por tanto, la gestión del suelo pasa por la adquisición de la mayor parte del mismo, ya entre los propietarios hasta la actualidad no ha habido entendimiento para desarrollarlo sin haberse observado voluntad en promover por iniciativa propia dicho Plan Parcial.

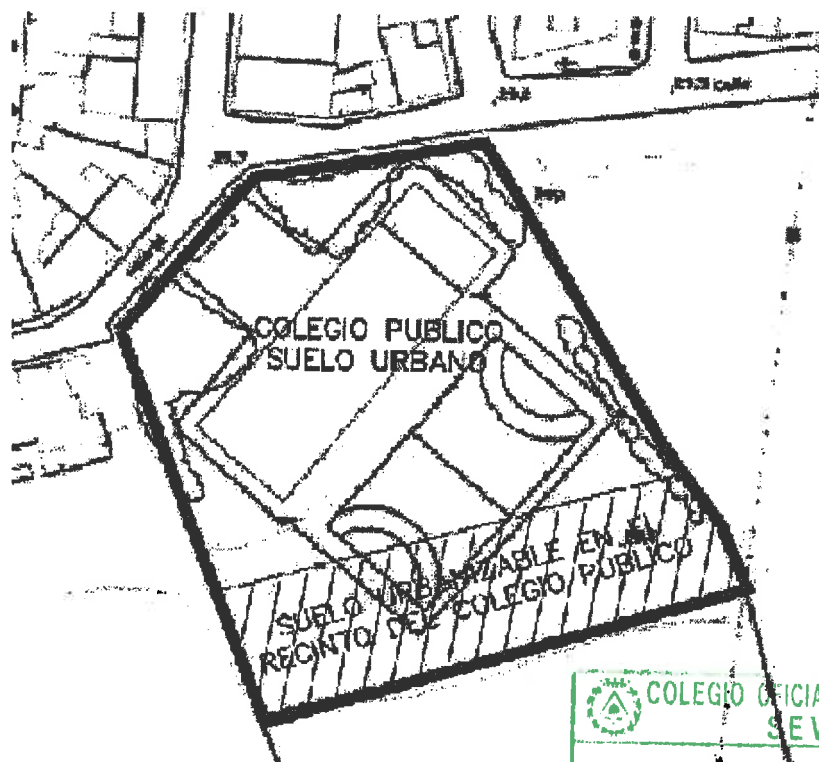
La gestión de negociación y compra a la mayoría de los propietarios ha sido costosa, laboriosa y complicada. Pero se trata de un suelo necesario urbanísticamente, potenciado su desarrollo incluso desde las administraciones locales, el hacerlo, pues las previsiones de crecimiento de la ciudad se contemplarán mediante un nuevo Plan General en proceso de redacción, pero escasea el suelo residencial a día de hoy.



Una vez superado el obstáculo anterior al haber sido adquirido mayoritariamente por un único propietario y al proceder a desarrollar dicho Plan Parcial se ha detectado un error en el Perímetro que determina el ámbito del Plan Parcial.

El ámbito determinado para este Sector, en su borde de unión con el límite de suelo urbano, concretamente en la zona que corresponde a los terrenos donde se ubica en la actualidad el I.E.P. "Las Aceñas" no se corresponde con los límites reales de propiedad y que ocupa dicho centro educativo.

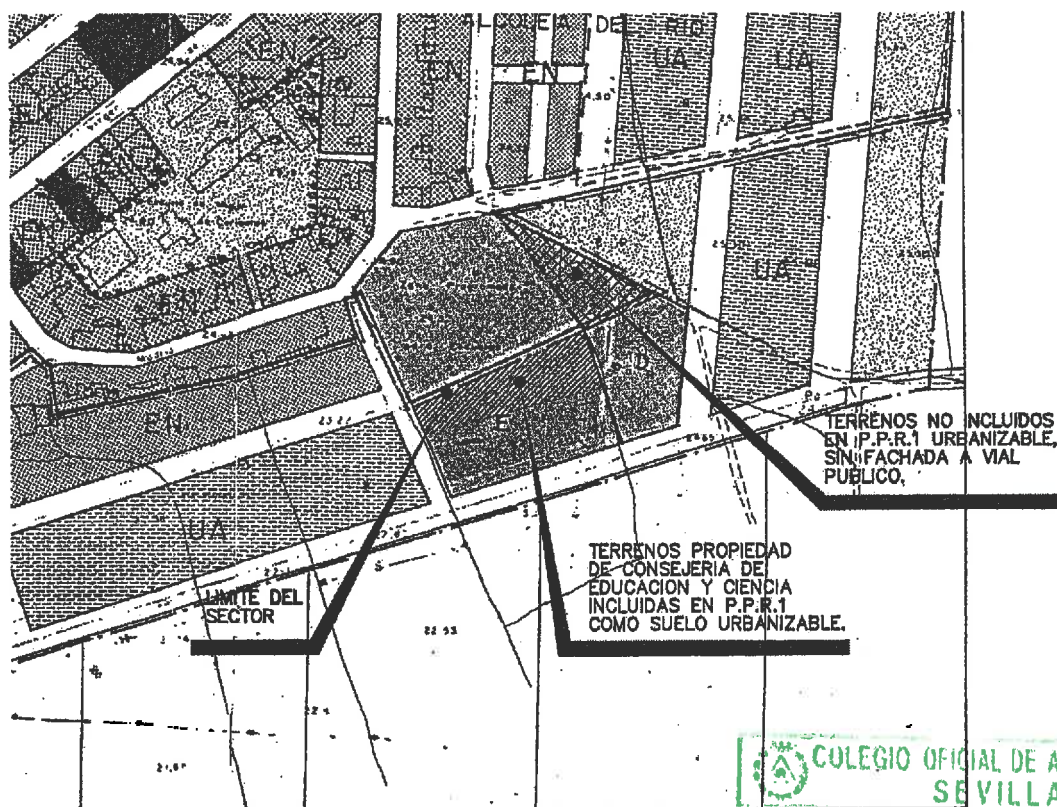
Se ha comprobado que dicho centro educativo, concretamente su linde Sur con los suelos urbanizables, ocupa suelos que a todos los efectos se consideraban urbanos y que se encuentran totalmente adecuados al uso escolar y delimitados del resto de suelos urbanizables mediante vallado perimetral cerámico, pero en realidad parte de sus suelos se encuentran clasificados como Urbanizables. Se adjunta plano del centro educativo con indicación de la zona incluida en el Sector P.P.R.-1. y por tanto suelo Urbanizable:



A su vez existen unos suelos, de titularidad privada, en la linde Este de dicho centro educativo que se encuentran valdíos al considerarse por parte del municipio y de la propiedad como incluidos en el ámbito del P.P.R.1. Figurando en realidad, según las Normas Subsidiarias, como urbanos, equipamiento educacional. Este suelo a pesar de clasificarse como urbano y considerarse por parte de las Normas Subsidiarias como parte del colegio se encuentran exteriores al mismo y no poseen fachada alguna a vial público.

Se han solicitado escrituras tanto de dichos suelos como de los del I.E.S. "Las Aceñas" y se ha comprobado esta realidad de igual modo a nivel documental.

Se adjunta, sobre plano de las Normas Subsidiarias, indicaciones para resaltar el suelo urbano anteriormente citado y que no dispone de fachada a vial público urbano, así como el suelo pertenecientes al I.E.P. "Las Aceñas" clasificado erróneamente como Suelo Urbanizable:



Una vez detectada esta incidencia, el Ayuntamiento de Alcolea del Río nos informa de que realmente se trata de un error consecuencia de que el trámite de compra y cesión de dichos terrenos se produjo durante la redacción de las Normas Subsidiarias, la cual duró 5 años, no detectándose en su momento este error.

Es el propio Ayuntamiento el que propone la realización de esta modificación puntual que devuelva a la normalidad la solución hasta ahora considerada excluyendo de los límites del Sector los terrenos que ocupa realmente el I.E.S. "Las Aceñas" y que se encuentran perfectamente definidos por su vallado perimetral y al uso como centro docente en su totalidad.

De igual modo se solicita que se incluya en el ámbito del Sector los terrenos, en la actualidad valdíos, propiedad de D. José Aguilera Parra y que en las Normas Subsidiarias hasta el día de hoy figuraban como suelo urbano equipamiento dotacional educativo a pesar de ser de titularidad privada.

Estos suelos, no obstante en el Sector a desarrollar mediante el Plan Parcial P.P.R.-1, pasaran a ser considerados desde las propias Normas Subsidiarias, en su ficha de ordenación de este Plan Parcial, como suelo "Dotacional" de cesión deportivo ya que se pretende integrar en dicho centro educativo como instalación polideportiva.

La ficha de ordenación de esta Plan Parcial fija los equipamientos de cesión correspondientes a educativo, deportivo y una de las zonas destinadas a zona verde, ubicadas en esta zona del sector donde la definición del ámbito es errónea.

Sobre las cesiones Educativa y Deportivas, no se corresponden las superficies definidas desde la ficha de ordenación de las Normas Subsidiarias y el plano en que se fija



la ordenación del interior de dicho Sector, plano 3 BIS
"Clasificación del Suelo en el Núcleo Urbano.

Una vez corregido el ámbito, las diferentes cesiones resultantes se distribuyen ocupando la totalidad de la manzana en que se ubicaban siendo determinantes los ámbitos reflejados en plano frente a las superficies reflejadas en la ficha del cuadro correspondiente a dicho Suelo Urbanizable.

Se hace necesario, una vez redefinido el ámbito del Sector, redefinir los límites y geometría de los diferentes suelos dotacionales y reordenarlas en el interior del Sector, en el interior de la manzana del mismo definida desde el Plan Parcial en sus planos de ordenación del interior del Sector de modo que sean factibles los usos a que se destina cada una de las cesiones y que apenas se altera la ordenación del conjunto y de sus cesiones.

Las cesiones se distribuyen con unas geometrías que pretenden asemejarse en lo posible a las indicadas en la ficha urbanística inicial de las Normas Subsidiarias, si bien se adaptan a la nueva geometría corregida en dicha zona.

Como consecuencia de esta redefinición del ámbito del sector, la superficie del mismo pasa a ser de 46.000m². a 47.307m²., por ello se corrigen proporcionalmente los parámetros referentes a número de viviendas y cesiones aplicándoles el coeficiente 1,028413 resultante del cociente entre ambas superficies, así el número máximo de viviendas pasa de ser 150 a ser 154, la cesión de zona verde pública pasa de ser 4.600 m². a ser 4.731 m². mínimo, la cesión de suelo para uso docente pasa de ser 1.800m². a ser 1.851m². mínimo, la cesión de suelo para equipamiento deportivo pasa de ser 1.500 m². a ser 1.543 m², mínimo, y la correspondiente a suelo urbano residencial máximo pasa de ser 24.000 m² a ser 24.682 m².



4.2. Sustitución de la franja de suelo destinada a viario público ubicado en dicho P.P.R.1. en la linde sur del campo de fútbol municipal por suelo libre público y consecuentemente redefinición de los perfiles transversales de los viarios en dicho P.P.R.1.:

Es evidente que han sido necesarios muchos años para que este suelo urbanizable se pretenda desarrollar, de hecho es el último suelo urbanizable que queda en el municipio a pesar de la fuerte demanda de suelo urbano existente en el municipio desde hace unos años.

Las causas, entre otras, han sido la dispersión de la propiedad indicadas en el apartado anterior.

Actualmente cuando se están dando las circunstancias para finalmente proceder a desarrollar este suelo nos encontramos con el hecho de que el municipio ha encargado a los servicios urbanísticos de la Diputación Provincial de Sevilla la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana debido a la escasez de suelos urbanos que atiendan las demandas de crecimiento urbano.

Este nuevo P.G.O.U., aún sin haber recibido aprobación alguna y de común acuerdo con el Ayuntamiento de la ciudad está definiendo un nuevo arco de crecimiento urbano que pasa necesariamente por colonizar los suelos no urbanizables ubicados en el límite sur de este sector.

El mismo contempla la necesidad de una mayor bolsa que la existente de suelos deportivos municipales que alberguen mayores actividades lúdico-deportivas, considerando el Ayuntamiento como recomendable que esta sea consecuencia del refuerzo del actual campo municipal de fútbol, lindero a este Sector ya que la dispersión del complejo deportivo municipal en varios diferenciados hacen, en un pequeño municipio como el



que nos ocupa, más difícil su gestión y mantenimiento y limita la versatilidad del conjunto.

El crecimiento del mismo ocuparía necesariamente los terrenos que en la actualidad se ubican en este sector como vial de conexión urbana sur de estas nuevas zonas de crecimiento que se han desarrollado con la carretera a Guadajóz ya que son la única posibilidad física de crecimiento ya que su linde Norte y parte de la Este son suelos urbanos desarrollados, su linde Este son suelos urbanizables y su linde Oeste es la carretera de Guadajoz anteriormente indicada. Sin embargo, su linde Sur en el vial anteriormente referido que con un ancho de apenas 10 m. lo separa de los suelos no Urbanizables donde se van a desarrollar los nuevos crecimientos urbanos.

Se adjunta croquis explicativo de esta circunstancia:



En la actualidad no existe otra bolsa de suelo urbanizable en el municipio que el propio P.P.R.1. y el suelo urbano disponible se encuentra prácticamente agotado y no puede atender la demanda actual de suelo urbano residencial mediante viviendas unifamiliares adosadas.

Por todo ello, el municipio no considera la posibilidad de suspensión de licencias y considera prioritario el desarrollo del presente Plan Parcial, pero solicita se atiendan estas expectativas de crecimiento de las zonas deportivas solicitando para ello que la franja de suelos destinada a vial urbano, a través de esta modificación puntual de las Normas Subsidiarias, pase a ser considerada Espacio Libre Público, no computando el mismo como Espacio Libre Público de cesión determinado en la ficha correspondiente para este Sector y en la L.O.U.A., ya que no se dan las circunstancias de superficie mínima ni de círculo inscrito de 30 m. de diámetro, según el art. 4. del Reglamento de Planeamiento, ni se reducen los suelos destinados a uso público.

El hecho de cambiar el uso de este vial público por suelo Libre Público, permitirá que este sea clasificado como suelo dotacional público libre ó deportivo en el nuevo P.G.O.U.

Esta Modificación Puntual elimina este vial urbano que pretendía dar salida de la zona Sur-Este del municipio hacia la carretera de Guadajóz, si bien es evidente que el nuevo crecimiento urbano precisa de un vial de conexión de esta zona ubicado más al Sur y con unas dimensiones mayores a las determinadas para este desde las propias NN.SS., ya que el vial destinado a este uso poseía un ancho a lo largo del Sector que se reducía precisamente en esta zona lindera con el campo municipal de fútbol, como se aprecia en la documentación gráfica urbanística, creándose un cuello de botella para el futuro del municipio. Sin embargo, un nuevo vial de circunvalación Sur-Este del municipio, que contemplará el nuevo P.G.O.U. de acuerdo con el Ayuntamiento, se dimensionará atendiendo a las nuevas demandas dimensionales para tal efecto.



En la actualidad esos crecimientos tanto del límite de suelo urbano, como de los suelos deportivos municipales, no poseen un soporte legal urbanístico que los acompañe, pero se trata de una aspiración clara del Ayuntamiento de la ciudad, como queda ratificado en el escrito municipal adjunto, y de una zona de crecimiento urbano necesaria ya que los crecimientos urbanos residenciales han de ser necesariamente en las direcciones Sur, Este y Noroeste ya que al Norte del mismo se encuentra limitado totalmente por la carretera Sevilla-Córdoba, que de saltarla pasaría a ser travesía urbana con los riesgos y las limitaciones que esto conlleva y hacia el Oeste el municipio, en su zona de centro histórico ha llegado hasta las orillas del río Guadalquivir.

Finalmente como consecuencia de este cambio de uso público de los suelos destinados a vial urbano en la zona Sur del Municipio y del propio P.P.R.1. por suelos libres públicos alteran en cierta medida las secciones transversales de los viales del Sector ya que estos que en unos casos eran viales de comunicación interna del propio sector y con el resto del suelo urbano y en otros viales de circunvalación urbana Sur y Este y de conexión del suelo urbano con estos, pasan a ser en todos los casos viales de comunicación interna del propio sector y con el resto del suelo urbano.

De igual modo se adecuan los anchos de Acerados actuales de 1 m. a unos nuevos anchos de 1,50 m. adaptados a la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y en las zonas cercanas a los suelos dotacionales libres públicos, deportivos y docentes, estos anchos se incrementan hasta 3 m. para poderse disponer de arbolado en dichos Acerados.

Finalmente se dispondrán en los viales cercanos a los suelos dotacionales libres públicos, deportivos y docentes y en el vial Sur limítrofe con los suelos no urbanizables, una banda para aparcamiento de vehículos de 2,50 m. de anchura.



De este modo, se han reducido en tres de los siete viales los anchos de calzada, se han aumentado en todos los casos los anchos de Acerados, se les ha dotado a los más relevantes de arbolado y se les ha dotado de aparcamientos en línea hasta llegar a una capacidad de 150 plazas.

En conclusión:

Los únicos aspectos a modificar de las Normas Subsidiarias, se concentran en la ficha de CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: P.P.R.-1. que se refiere concretamente a dicho Sector y los planos 3 BIS Y 4, ambos se adjuntarán corregidos más adelante.

No existe ningún otro elemento, artículo u ordenanza que necesite ser objeto de modificación puntual.



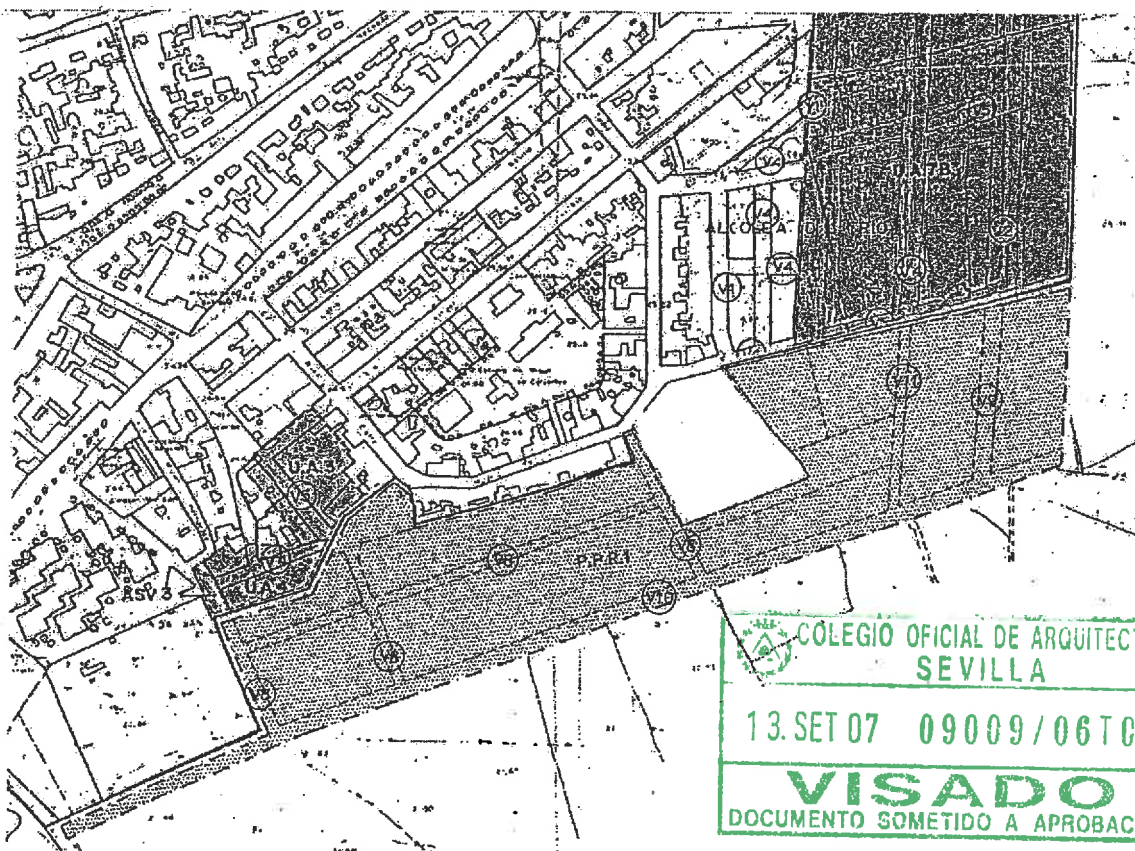
5.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS SOBRE EL SECTOR P.P.R.1. PREVIAS A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO					
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: PPR-1					
DATOS BASICOS: SITUACION: Bordo Sur, Campo de Fútbol, Traseira D/ V. Marina INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada SISTEMA DE ACTUACION: Compensacion SUPERFICIE DE ACTUACION: 46.000 m ²					
USOS E INTENSIDADES:					
USO	SUPERFICIE (m ²)	SISTEMA	EDIFICABILIDAD BRUTA NETA	CAPACIDAD VIV/PARC. 150/110	
Residencial:	24.000				
Industrial:					
Espacios Libres y Jardines:	4.600				
Centros Docentes:	1.800				
Servicios de Interés Público (Dep.):	1.500				
Sistema Viario:	14.000				
10 % Aprovechamiento medio:	2.400				
ORDENACION:					
OBJETIVOS:					
Obtención de suelo residencial en el momento en que la UA-7 agota en un 80% su capacidad edificatoria. Hasta este momento estos suelos recibirán el mismo tratamiento que el suelo no urbanizable de prevención del desarrollo urbano. Creación de vía de Bordo que enlace con AV.P. Felipe y remate crecimiento hacia el sur. Obtención de suelo para ampliación de instalaciones escolares.					

6.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS SOBRE EL SECTOR P.P.R.1. TRAS MODIFICACIÓN PUNTUAL.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO. MODIFICACION					
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: P.P.R-1					
DATOS BASICOS:					
SITUACION: Borde Sur, Campo de fútbol , trasera c/ Madrid					
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO : Plan Parcial y Proyecto de Urbanización					
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.					
SUPERFICIE DE ACTUACION: 47.307 M ²					
USOS E INTASIDADES:					
USOS	SUPERFICIES (M ²)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NOTA	VIV/PARC.
Residencial :	24.682	UA	0.8	1,6	154 viv
Industrial:					
Espacios libres y jardines:	4.731				
Centros Docentes:	1.851				
Servicios de Interés Publico:	1.543				
Sistema Viario:	14.390				
10% Aprovechamiento medio	2.468				

ORDENACIÓN:



OBJETIVOS: Obtención de suelo residencial en el momento en que la UA-7 agote en un 80% su capacidad edificatoria. Hasta este momento estos suelos recibirán el mismo tratamiento que al suelo no urbanizable de prevención del desarrollo urbano. Creación de vía de borde que enlace con AV.P. Felipe y remate crecimiento hacia el sur.
Obtención de suelo para ampliación de instalaciones escolares.

7.- CUADRO COMPARATIVO DE CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DEL SECTOR P. P. R. 1.

Mediante el presente cuadro se comparan los parámetros a conservar y los que son objetos de modificación de las Normas Subsidiarias referentes al Sector P.P.R.-1.

		NORMAS SUBSIDIARIAS	MODIFICACIÓN PUNTUAL
SUP. ACTUACIÓN		46.000 m ² .	47.307 m ² .
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD m ² . / m ² .	BRUTA	0'8	0'8
	NETA	1'6	1'6
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		150	154
CES. SIS. LO (m ² .)	ESPACIOS LIBRES	4.600	4.731
	CENTROS DOCENTES	1.800	1.851
	INT. PÚBLICO Y SOCIAL DEPORTIVO	1.500	1.543
	VIALES	14.000	14.398



8- PLANOS MODIFICADOS DE LAS NORMAS SUBSIDIA-RIAS DE ALCOLEA DEL RÍO.

Se adjuntan los planos enumerados a continuación que han sido objeto de modificación puntual, una vez realizada dicha modificación puntual:

PLANO 3 BIS.- “CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL
NÚCLEO URBANO”.

PLANO 4.- “RÉGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN”.

Alcolea del Río, Julio de 2.007



Fdo. César Egea Nieto
Arquitecto

