

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
ALCOLEA DEL RIO UA-6 Y PPI- 2**

CORRECCIONES DEL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

Tras el periodo de tramitacion y exposicion al publico no se han presentado alegaciones, por parte de los particulares, y por tanto no se han producido variaciones respecto al documento aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcolea con fecha de veinticuatro de Junio de 1993.

No obstante se han detectado errores numericos en la ficha de planeamiento correspondiente a ala Actuacion Urbanistica UA-6, que se subsanan en el presente documento, aportandose la nueva ficha de planeamiento que debe sustituir a la que se incluia en el documento de Aprobacion Inicial.

Por ultimo como consecuencia del informe emitido al efecto por la Consejeria de Cultura y Medio Ambiente, respecto a la hipotesis de que existan restos arqueologicos en el sector sur del ambito del Plan Parcial PPR-2, se incluyen en el Capitulo 5 Normativa Urbanistica, las recomendaciones sobre proteccion arqueologica, propuestas.



Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero

A





3

Delegación Provincial

VISTO el Expediente SE/222/94, tramitado en la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, referente al Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias en la U.A.-6 y el PPI-2 de Alcolea del Río, promovido por el propio Ayuntamiento.

VISTOS el Decreto 77/1994 de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose los Organos a los que se atribuyen; Real Decreto Legislativo de 26 de Junio de 1.992 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y demás legislación aplicable.

H E C H O S :

PRIMERO.- El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto el cambio de calificación del suelo previsto en el sector de suelo urbanizable PPI-2, pasando del uso industrial al residencial.

SEGUNDO.- El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

TERCERO.- El proyecto técnico contiene, en general, la documentación y desarrolla las determinaciones que se especifican por los art. 72 y 80 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, observándose, no obstante, la siguiente deficiencia:

- Existe un error de omisión detectado en el documento de correcciones. En la ficha de la U.A.-6 no se deja especificado el número máximo de viviendas permitido en la subzona UA.

CUARTO.- Han emitido informe, respecto a las determinaciones de este expediente, los siguientes organismos:

a) La Consejería de Cultura y Medio Ambiente manifiesta una serie de determinaciones que deben ser incluidas en el documento en lo referente a los posibles restos que aún perduren de la necrópolis de Carmona y los enterramientos de la Edad del Bronce.

b) El Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en lo referente a la Carretera C-431 de Córdoba a Sevilla por El Guadalquivir, P.K. 89,680 al 90,00 margen izquierda, manifiesta lo siguiente:

.../...



- La línea límite de edificación quedará situada a 25 metros del borde exterior de la calzada.

- La red viaria y servicios urbanos deberá construirse a partir de 8 metros de la arista exterior de la explanación.

c) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir señala limitaciones inherentes a la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Alcolea del Río para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el artº 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla proceda a adoptar decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el artº 132.3 del Reglamento de Planeamiento.

SEGUNDO.- Las deficiencias que presenta el proyecto desde el punto de vista urbanístico y que se especifican en el hecho tercero de esta resolución, por su escasa entidad, pueden ser corregidas por esta Comisión Provincial mediante la presente resolución y en el sentido siguiente:

- Aunque no se fija en la ficha de características de la U.A.-6 el número máximo de viviendas edificables para la subzona "UA" (viviendas unifamiliares), ese número es deducible al restar del número máximo de viviendas permitidas en la U.A.-6 (85 viv.) el permitido para la subzona "EN" (58 viv.), con lo que resultan 27 viviendas máximo para la subzona "UA".

TERCERO.- En relación con lo manifestado por la Consejería de Cultura y Medio Ambiente en su informe, deberán incluirse las determinaciones expuestas en el mismo de acuerdo con lo prescrito por la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz.

CUARTO.- En relación con lo manifestado por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en su informe, deberán incluirse las determinaciones expuestas en el mismo en aplicación de lo dispuesto en los artº. 10 y 22 de la Ley de Carreteras.

QUINTO.- Las limitaciones señaladas en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir deberán tenerse en cuenta en aplicación de lo dispuesto en la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 10.2 del Decreto 77/1.994, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común, en su sesión del día 30 de noviembre de 1.994, ha

.../...



RESUELTO :

"APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Alcolea del Río, aprobada provisionalmente por el Pleno de dicha Corporación municipal con fecha 07/04/94, tal como establece el art. 114 Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, introduciendo en sus determinaciones las siguientes correcciones:

a) Las de tipo urbanístico que se especifican en el Fundamento de Derecho segundo de esta resolución.

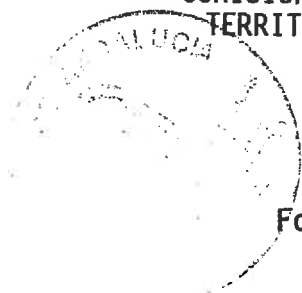
b) Las que en relación con el informe emitido por la Consejería de Cultura y Medio Ambiente se especifican en el Fundamento de Derecho tercero de esta resolución.

c) Las que en relación con el informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes se especifican en el Fundamento de Derecho cuarto de esta resolución.

d) Las que en relación con el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir se especifican en el Fundamento de Derecho quinto de esta resolución."

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.

EL VICEPRESIDENTE DE LA
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO DE SEVILLA,



Fdo.: Manuel Vieira Díaz.

MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : UA-6

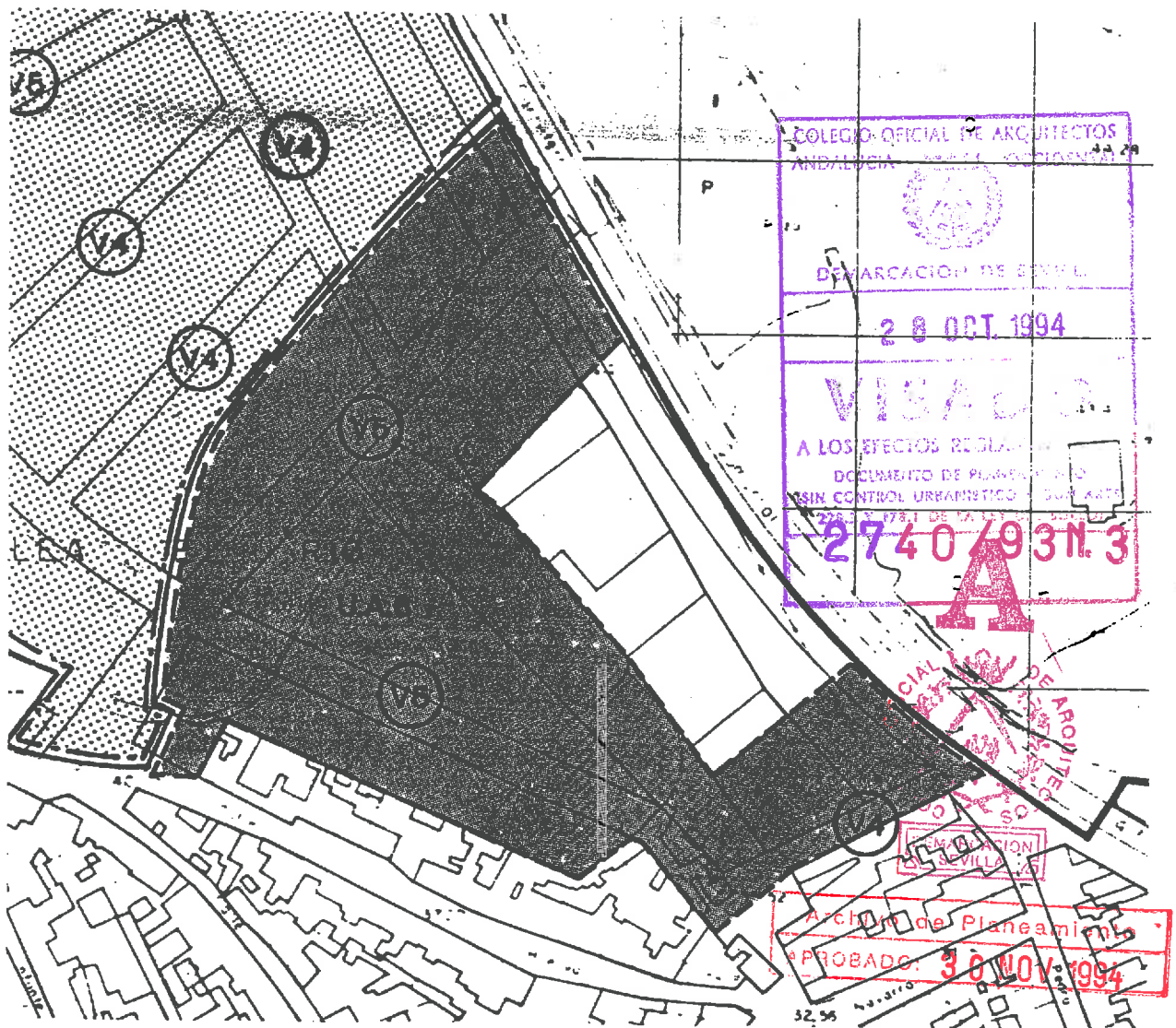
DATOS BASICOS:

SITUACION: Trasera C/ Huelva
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
 SUPERFICIE DE ACTUACION: 21.793 m2

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m2.)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD BRUTA	NETA	CAPACIDAD VIV/PARC.
Residencial:	6.810	EN	0.50	1,6	58 viv
	4.686	UA	0.30	1,6	27 viv
Espacios Libres y Jardines:	2.500				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	6.707				
Industrial :	1.090	A1	0.05	1	4 parc

ORDENACION:



OBJETIVOS:

Reordenacion del vacio urbano en la trasera de la C/Huelva
 Integracion en el tejido urbano. Creacion de calle que conecte
 C.431 con C/ Huelva. Desarrollo como suelo residencial e industria
 Obtencion de espacio libre local. Conexion con el Plan Parcial
 PPR-2, mediante conexion de calle paralela a la C/ Huelva.

MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: PPR-2

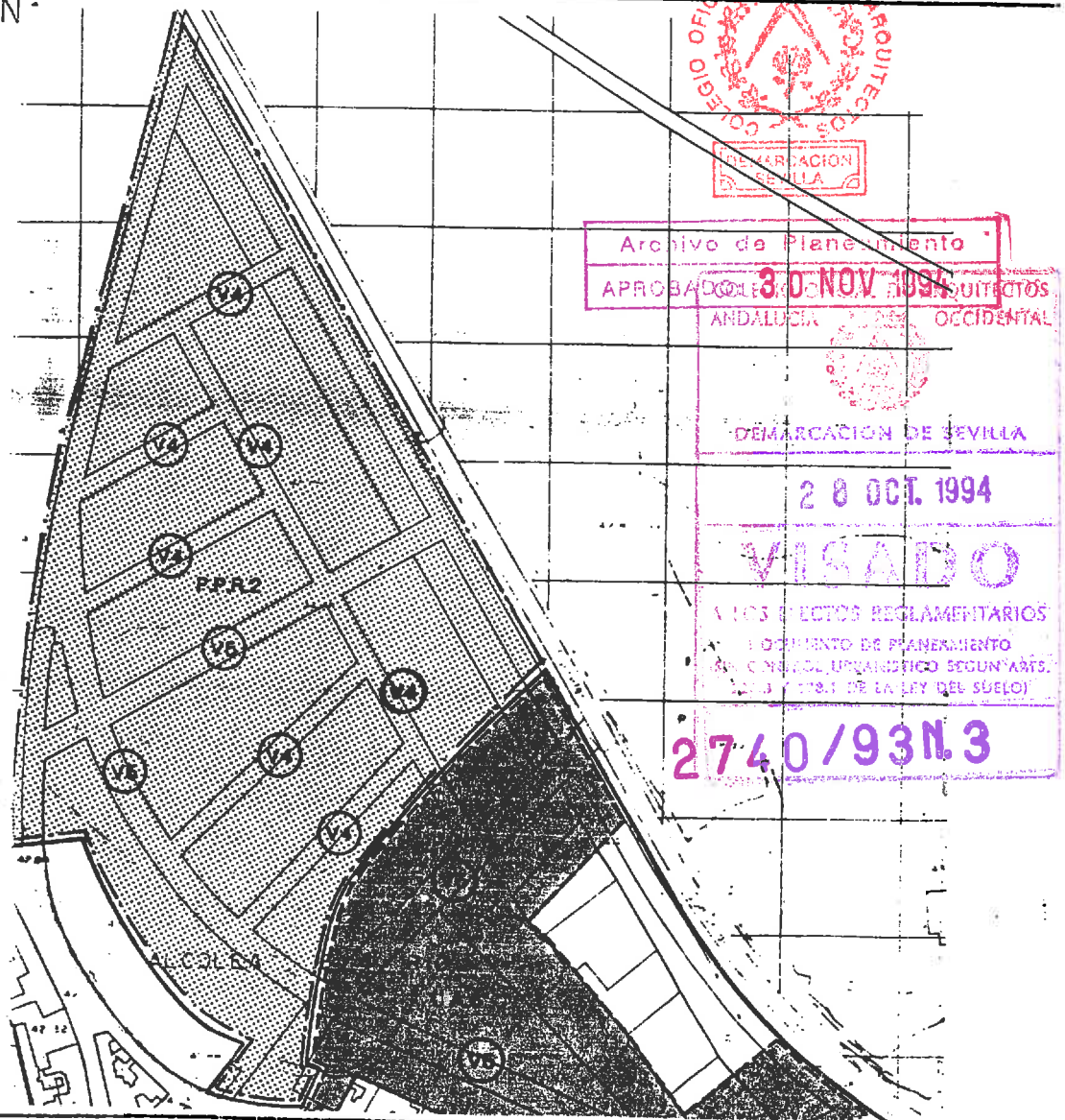
DATOS BASICOS:

SITUACION: Prolongación C/ Huelva y C-431
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
 SUPERFICIE DE ACTUACION: 52.487 m²

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m ² .)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIV/PARC
Residencial:	25.265		0,70		200 v
Usos Complementarios:	2.278		0,08		
Espacios Libres y Jardines:	5.300				
Centros Docentes:	2.535				
Servicios de Interés Público:	400				
Sistema viario:	16.709				
Cesión 15% Aprovechamiento Sector					

ORDENACION



OBJETIVOS:

Obtencion de suelo residencial alternativo al PPR-1.
 Obtencion de suelo para equipamiento publico de uso polivalente.
 Terminacion del tejido urbano en el sector noroeste

5.- NORMATIVA URBANISTICA

En el ambito de la presente Modificacion seran de aplicacion las Normas para el suelo urbano y suelo urbanizable, y las Ordenanzas de edificacion de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, salvo en las determinaciones de los parametros de edificabilidad y usos que se establecen y especifican en las fichas de planeamiento correspondientes a la UA-6 y PPI-2, que se ajustaran a lo establecido en la presente Modificacion.

Ante la posibilidad de la existencia de posibles restos arqueologicos en el sector sur del Plan Parcial PPR-2, que se intuye como consecuencia de las excavaciones arqueologicas realizadas en el sector norte, la Normativa Urbanistica del Plan Parcial que se redacte para el desarrollo del sector, establecera como medida cautelar la necesidad de proceder a informar al Servicio competente de la Delegacion Provincial de la Consejeria de Cultura y Medio Ambiente de la fecha de inicio de las obras de urbanizacion que se fueran a realizar, a fin de garantizar con su presencia la conservacion y extraccion de los restos que pudieran aparecer.

En la tramitacion y aprobacion del Plan Parcial PPR-2, sera necesario el informe favorable de la Consejeria de Cultura y Medio Ambiente, para garantizar el cumplimiento de estas determinaciones.



1.- OBJETO DE LA MODIFICACION

A la vista de los antecedentes expuestos la modificacion de las Normas Subsidiarias tiene por objeto la modificacion de la calificacion del suelo previsto en el sector de suelo urbanizable PPI-2 para pasar del uso industrial a uso residencial. Como consecuencia de este cambio, y a fin de mantener la coherencia de la estructura urbana en este sector se modifica tambien el uso predominante de la Actuacion Urbanistica en Suelo Urbano, UA-6.

Las Normas Subsidiarias tenian previsto el desarrollo de este sector del nucleo urbano en base a la combinacion de usos industriales y residenciales, que se han ido consolidando de manera desconexa en este sector, como consecuencia de su posicion y accesibilidad a la carretera C-431, (desarrollo industrial), y su posicion inmediata y limitrofe con el casco urbano, (desarrollo residencial). La ordenacion de las Normas tenia previsto la consolidacion y remate de los tejidos residenciales mas proximos a la poblacion, sobre el viario local existente, y la consolidacion de un poligono industrial de mediano tamaño en la zona mas alejada, apoyado sobre un nuevo viario enlazado a la C-431 y formalizando la fachada a la carretera con la tipologia industrial.

De esta manera se pretendia la integracion en la zona de ambas clases de suelo, dejando incluso abierto, hasta el limite que permiten las determinaciones necesarias del planeamiento general, la posibilidad de que el planeamiento de rango inferior ajustara en su momento a las demandas del mercado y a las necesidades de la ordenacion la proporcion mas conveniente entre los dos usos propuestos.

La modificacion que se introduce, decanta claramente esta posible yuxtaposicion de usos, hacia una opcion de caracter residencial, canalizando el desarrollo urbano del sector norte de la poblacion, de manera que la ordenacion correspondiente, responde a un modelo de mayor continuidad del tejido urbano, segregando los usos y tipologias diferenciadas como son las industriales, al poligono situado al otro lado de la carretera, permitiendo asi una mayor uniformidad y coherencia de la estructura urbana, y la posibilidad de no condicionar el futuro desarrollo del nucleo urbano, en esta direccion, maxime teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por el rio Guadalquivir y por la C-431.

La modificacion sin embargo no pretende introducir otras modificaciones salvo las coherentes con el cambio de uso, y por tanto no se modifican las clasificaciones de los suelos, quedando incluido en el suelo urbano la Unidad de Actuacion UA-6, y manteniendo la clasificacion de urbanizable los suelos incluidos en el Plan Parcial PPI-2, que a partir de ahora debiera denominarse PPR-2.

La ordenacion general de la zona no sufrira por tanto modificaciones en cuanto al trazado del viario principal, y por tanto respecto a las conexiones viarias imprescindibles, tampoco se modifican, salvo minimos ajustes del parcelario real existente, los ambitos de las actuaciones urbanisticas correspondientes, UA-6 y PPR-2. Por otro lado las cesiones de suelo con destino a equipamientos tampoco se modifican significativamente, ni en su posicion ni en su cuantificacion, salvo en el PPR-2 en que se aumentan las cesiones de suelo ajustandose a los estandares de equipamiento correspondientes, establecidos en el Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales de uso residencial.

En lo referente a la edificabilidad futura que se propone para la zona, no se altera significativamente la edificabilidad asignada por las Normas, por cuanto practicamente se sustituyen las edificabilidades maximas autorizadas de uso industrial por las mismas edificabilidades de uso residencial, con una relacion de uno a uno. La densidad edificatoria en cuanto a numero de viviendas y la edificabilidad maxima total resultante, se corresponden con parametros similares a los establecidos por las Normas para el desarrollo de el resto de los suelos previstos en las Normas, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.



2.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA PARA LA MODIFICACION DE LAS NORMAS

El vigente Reglamento de Planeamiento establece en su titulo V el regimen aplicable a las alteraciones del contenido de los Planes de Ordenacion. El articulo Nº 154 despues de señalar en su apartado segundo que las alteraciones podran llevarse a cabo mediante la revision de los Planes o la modificacion de alguno o algunos de sus elementos, define en sus apartados tercero y cuarto el contenido de cada una de estas figuras de planeamiento.

Se entiende por Revision, dice el apartado tercero, " la adopcion de nuevos criterios respecto de la estructura general y organica del territorio o de la clasificacion del suelo, motivadas por la eleccion de un modelo territorial distinto o por la aparicion de circunstancias sobrevenidas, de caracter demografico o economico, que incidan sustancialmente sobre la ordenacion, o por el agotamiento de la capacidad el Plan".

En los demas supuestos, dice el apartado cuarto, "la alteracion de las determinaciones del Plan se considerara como modificacion del mismo, aunque dicha alteracion lleve consigo cambios aislados en la clasificacion o calificacion del suelo, o supongan la procedencia de revisar la programacion del Plan General".

El presente documento al limitarse a corregir las determinaciones existentes en las Normas Subsidiarias, de manera puntual y limitada, dado que no se plantean ninguno de los supuestos descritos en el apartado tercero del articulo Nº 154, ha de encuadrarse dentro de la segunda figura prevista para alterar los planes y proyectos, que no es sino una modificacion puntual de las Normas Subsidiarias por limitarse a introducir un cambio aislado de calificacion del suelo en en sector de la poblacion.

La propia Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias establece las condiciones y las causas que las distintas alteraciones del Planeamiento requieren para considerarse como Modificacion. Asi se entiende por Modificacion de las Normas las alteraciones o adiciones que puedan aprobarse, sin reconsiderar la globalidad de las mismas, la estructura general y organica del territorio o la clasificacion del suelo. Y en la Normativa de las Normas se especifica con mayor concrecion el caso de modificacion de la calificacion del suelo que no sea de caracter general como supuesto de Modificacion.

Por ultimo, señalar que la Modificacion no altera los aprovechamientos de ningun sector del Plan, ni procura incremento del volumen edificable de una zona que requiera la prevision de mayores espacios libres, y tampoco tiene por objeto una diferente zonificacion o uso urbanistico de las zonas verdes o espacios libres previstos por las Normas, a los efectos de los articulos Nº 159 y ss. del Reglamento de Planeamiento.

3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

La Modificacion de las Normas Subsidiarias se limita a cambiar la proporcion de suelo con calificacion de uso industrial y uso residencial, incluidos dentro de las actuaciones urbanisticas UA-6, en suelo urbano y PPI-2 en suelo urbanizable, que se programan en las Normas Subsidiarias para configurar el desarrollo del sector noroeste de la poblacion.

El ambito de la Modificacion, incluyendo ambas actuaciones urbanisticas, se justifica en la necesidad de actuar sobre un sector completo de la poblacion que necesita para su desarrollo dentro de la estructura urbana definida por las Normas de una imprescindible coordinacion en cuanto a la ordenacion global de ambas actuaciones.

Asi la ordenacion general de la trama urbana se corresponde con la ordenacion prevista en las Normas, organizandose el sector en base al viario perimetral existente, que constituyen, la prolongacion de la calle Huelva, desde el casco hasta la carretera c-431 y la propia carretera a traves de una futura calle de servicio. Ademias se propone como objetivo fundamental el trazado de una nueva calle interior para conseguir la accesibilidad a las parcelas situadas en el interior del sector. Esta calle se prolongara desde la UA-6, a traves del PPR-2, desdoblado la manzana con parcelas propiedad de la Junta de Andalucia, creando un eje longitudinal que enlace ambas actuaciones, y permita el registro y acceso a los suelos interiores de ambas actuaciones. A partir de esta calle el viario local que debe disenar el correspondiente Plan Parcial, se apoya transversalmente en esta calle y en una futura via de servicio de la carretera, procurando una disposicion de las manzanas resultantes, acorde con la topografia existente, escalonando las manzanas en plataformas de minima pendiente, y procurando crear un frente escalonado y fragmentado hacia la carretera. Ademias en la UA-6 se prevee una calle transversal que enlace todo el sector, tanto con la carretera y su via de servicio, como principalmente con el nucleo urbano, mediante su enlace con la calle Huelva, en el punto de entronque entre ambas actuaciones.

Estas determinaciones no suponen alteraciones fundamentales respecto a la ordenacion prevista en las Normas, salvo el imprescindible ajuste del viario local a una trama urbana que responda a la implantacion de las caracteristicas de viviendas de proteccion oficial.

Respecto a la edificabilidad maxima autorizable y densidad maxima de viviendas, se han utilizado parametros equivalentes a los maximos previstos en el resto de actuaciones urbanisticas programadas por las Normas en otras zonas de la poblacion en torno a 35/40 viviendas por hectarea, y una edificabilidad bruta de 0,80 m²/m². El numero maximo de viviendas seria 85 viviendas en la UA-6 y 200 viviendas en el PPR-2. Todos los parametros correspondientes a superficies edificables y numero maximo de viviendas se expresan en las fichas de planeamiento coirrespondientes.

Las tipologías edificatorias, responderán básicamente a la tipología de viviendas unifamiliares adosadas de dos plantas de altura, con alineación obligatoria a fachada, y patio trasero de parcela. En las correspondientes fichas de planeamiento se establecen las ordenanzas de aplicación para desarrollar el planeamiento correspondiente, que en el caso de la UA-6 tienen carácter vinculante para desarrollar el correspondiente Estudio de Detalle, y que en el caso del PPR-2 tienen carácter orientativo, puesto que el Plan Parcial definirá las ordenanzas de edificación correspondientes para el sector.

Las cesiones de suelo con destino a equipamiento comunitario no se modifican sustancialmente en la UA-6, incrementándose en cualquier caso la superficie destinada a espacio libre de uso público, que equivale a un 18% de la superficie de la actuación. La situación de este espacio articulando el espacio interior de la actuación se mantiene invariable. Las cesiones de suelo con destino a equipamiento correspondientes al PPR-2 se modifican para ajustarse a los estándares mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento para planes parciales de uso característico residencial, y así se aumentan significativamente respecto a las previstas anteriormente, proponiéndose su máxima concentración en una posición central y accesible dentro del sector, para agrupar si fuera necesario el equipamiento educativo y el asistencial en una única parcela con destino a un posible edificio de uso mixto. Las superficies correspondientes se especifican en las fichas correspondientes.

El desarrollo y gestión de ambos polígonos, no se modifica y se prevén los mismos instrumentos de planeamiento para desarrollar la ordenación, (Estudio de Detalle y Plan Parcial), así como los sistemas de gestión, compensación en ambos casos, por iniciativa particular. En el caso de la UA-6 la actuación afecta a cinco propiedades, estando las dos parcelas más pequeñas ocupadas por edificación que deberá desaparecer para completar el enlace del viario interior con la calle Raimundo Navarro. La compensación de los derechos correspondientes a la edificación existente se realizará de acuerdo con los criterios al efecto establecidos en el Reglamento de Gestión. En el caso del PPR-2 la delimitación afecta a un único propietario. La posible segregación de las actuaciones en varios polígonos de ejecución se ajustará en cada caso al reparto equilibrado de cargas y beneficios, y a la garantía de la coherencia y continuidad de la ejecución de la urbanización correspondiente.

Todos los parámetros que definen la ordenación prevista para ambas actuaciones se especifican en las fichas de planeamiento anexas, que se adjuntan con las fichas correspondientes de las Normas Subsidiarias.

Respecto al suelo urbano existente no se introducen modificaciones o criterios de ordenación diferentes a los establecidos por las Normas Subsidiarias.

MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : UA-6

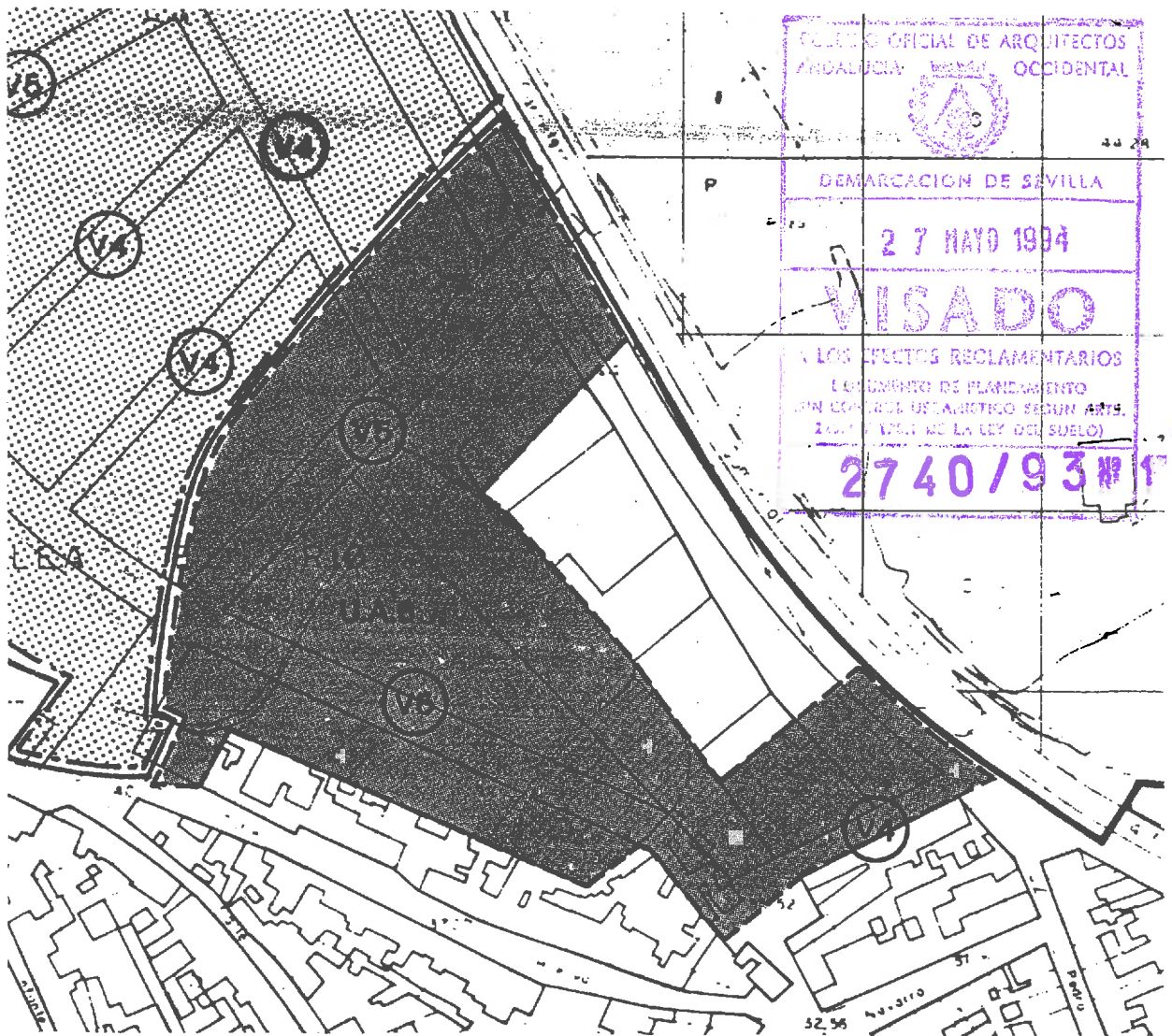
DATOS BASICOS:

SITUACION: Trasera C/ Huelva
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
 SUPERFICIE DE ACTUACION: 21.793 m2

USOS E INTENSIDADES:

USOS	SUPERFICIES (m2.)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD BRUTA	NETA	CAPACIDAD VIV/PARC.
Residencial:	6.753	EN	0,5	1,6	58 viv.
	2.608	UA	0,2	1,6	22 viv.
Espacios Libres y Jardines:	3.843				
Centros Docentes:					
Servicios de Interés Público:					
Sistema viario:	7.191				
Industrial :	1.398	A1	0,06	1	4 parc.

ORDENACION:



OBJETIVOS :

MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA : PPR-2

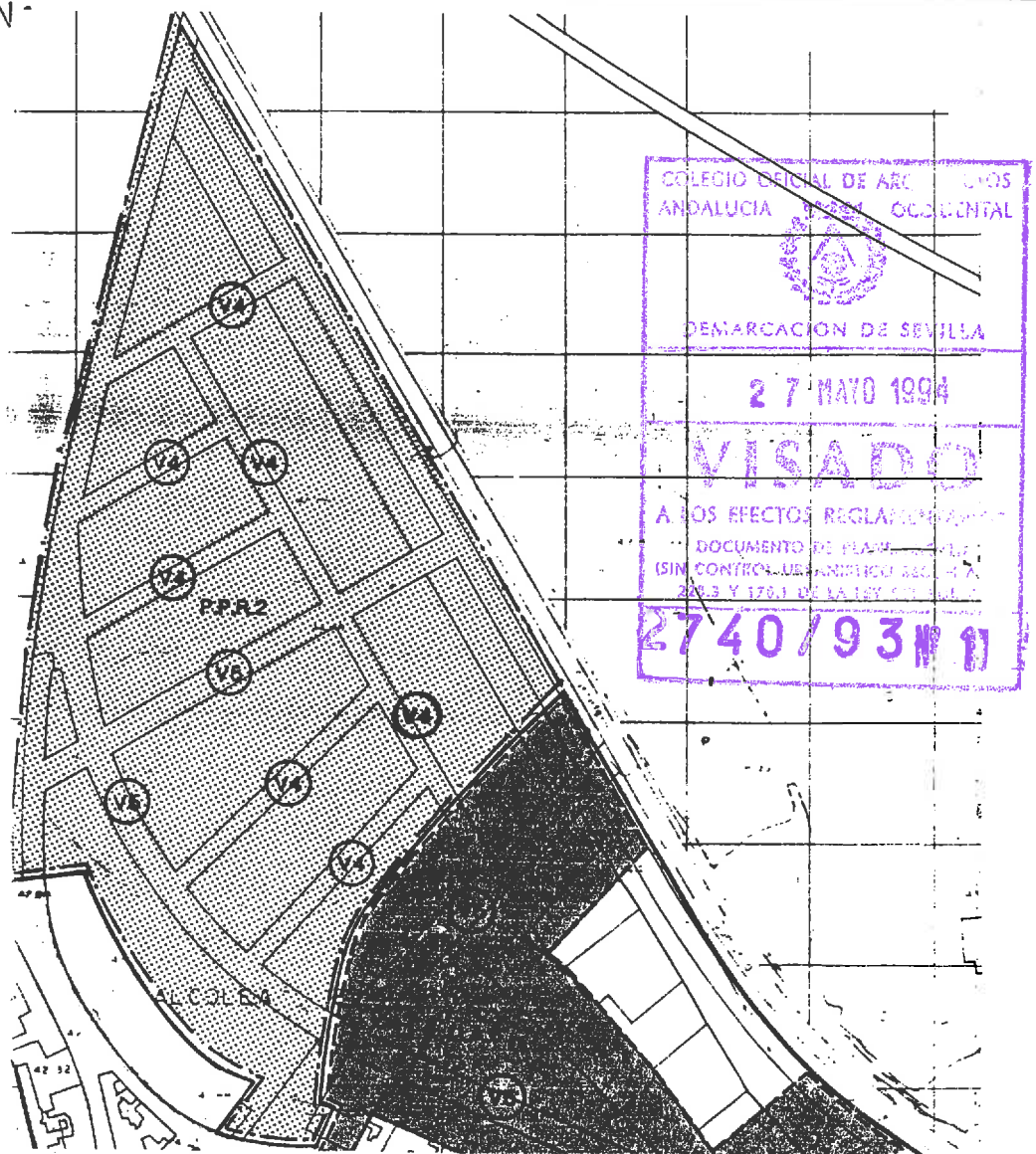
DATOS BASICOS:

SITUACION: Prolongación C/ Huelva y C-431
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE ACTUACION: 52.487 m²

USOS E INTENSIDADES:

<u>USOS</u>	<u>SUPERFICIES (m2.)</u>	<u>SUBZONA</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>		<u>CAPACIDAD</u>
			<u>BRUTA</u>	<u>NETA</u>	<u>VIV/PARC.</u>
Residencial:	25.265		0,70		200 viv.
Usos Complementarios:	2.278		0,08		
Espacios Libres y Jardines:	5.300				
Centros Docentes:	2.535				
Servicios de Interés Público:	400				
Sistema viario:	16.709				
Cesión 15% Aprovechamiento Sector					

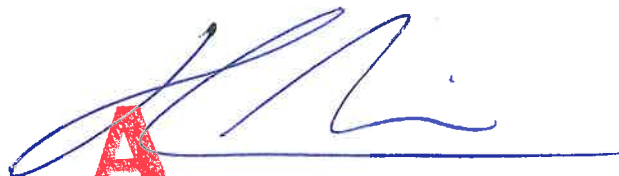
ORDENACION



OBJETIVOS:

5.- NORMATIVA URBANISTICA

En el ambito de la presente Modificacion seran de aplicacion las Normas para el suelo urbano y suelo urbanizable, y las Ordenanzas de edificacion de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, salvo en las determinaciones de los parametros de edificabilidad y usos que se establecen y especifican en las fichas de planeamiento correspondientes a la UA-6 y PPI-2, que se ajustaran a lo establecido en la presente Modificacion.



5.- PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACION

1.- SITUACION	1/4000
2.- CLASIFICACION DEL SUELO VIGENTE	1/2000
3.- CALIFICACION DEL SUELO VIGENTE	1/2000
4.- GESTION DEL SUELO VIGENTE	1/2000
5.- CLASIFICACION DEL SUELO MODIFICADO	1/2000
6.- CALIFICACION DEL SUELO MODIFICADO	1/2000
7.- GESTION DEL SUELO MODIFICADO	1/2000
8.- RED DE SANEAMIENTO	1/2000
9.- RED DE ABASTECIMIENTO	1/2000



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
ALCOLEA DEL RIO
UA- 6 Y PPI-2

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOLEA DEL RIO

Alcolea
2740/93



JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPATERO
ARQUITECTO

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
ALCOLEA DEL RIO

INDICE

- 0.- INTRODUCCION
- 1.- OBJETO DE LA MODIFICACION
- 2.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA PARA LA MODIFICACION DE LAS NORMAS
- 3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION
- 4.- NORMATIVA URBANISTICA
- 5.- PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACION



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
ALCOLEA DEL RIO

0.- INTRODUCCION

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alcolea del Río, fueron aprobadas por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 13 de Mayo de 1992.

Sin embargo, las Normas Subsidiarias son el fruto de un largo proceso, de casi siete años, desde 1985 hasta 1992, que se ha desarrollado en sucesivas etapas, superpuestas con largos períodos de paralización, generados por la falta de continuidad en los criterios y objetivos de ordenación urbanística municipal, puesto que esta dilatación en el tiempo, ha ido acompañada incluso con sucesivos cambios en el equipo de gobierno municipal, con respaldo de distintas fuerzas políticas.

Consecuentemente las propuestas de ordenación de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente, se corresponden con hipótesis de desarrollo, y criterios y previsiones programadas cuatro o cinco años atrás, cuando existían unas expectativas de desarrollo económico difíciles de ajustar y concretar, y que hoy en día parece que se han clarificado, quedando bastante más limitadas.

En este sentido tras haberse producido recientemente un nuevo cambio del equipo de gobierno municipal, el Ayuntamiento de Alcolea del Río se plantea la necesidad de analizar las previsiones fundamentales de las Normas en cuanto a demandas de suelo para viviendas así como las necesidades de suelo industrial, así como la viabilidad de gestión y urbanización a corto plazo de los suelos, a fin de ajustar la oferta de suelo de mayor disponibilidad a las demandas actuales y a las previstas en un futuro a corto plazo.

Las Normas Subsidiarias canalizan la oferta de suelo residencial fundamentalmente en dos sectores, situados ambos en la periferia sureste de la población. El primero de ellos, clasificado como suelo urbano lo constituye la Unidad de Actuación UA-7 con una capacidad para 130 viviendas, y su objetivo fundamental era dotar a la población de un suelo residencial fácilmente gestionable para satisfacer las demandas inmediatas de viviendas. Además al ser la mayor parte de este suelo propiedad de la Junta de Andalucía se potenciaba la construcción a corto plazo de viviendas de promoción pública, para satisfacer las demandas de viviendas sociales, que es el tipo de vivienda al que puede acceder una gran parte de la población en Alcolea.

El segundo sector de suelo residencial, PPR-1 con capacidad para 150 viviendas, se clasifica como suelo urbanizable, y se plantea como reserva de suelo para el futuro, tras el previsible desarrollo de los suelos citados anteriormente.

Estas previsiones tras un año de vigencia de las Normas Subsidiarias, se han visto alteradas sustancialmente, sobre todo en lo referente a la construcción por parte de la Consejería de Obras Publicas y Transportes de viviendas de Promoción Publica, puesto que tras la aprobación de los últimos Planes de Vivienda del Estado y de la Junta de Andalucía, la Consejería de Obras Publicas y Transportes ha reducido significativamente su actividad como promotora directa de viviendas publicas, remitiendo a otros entes públicos esta actividad. Pero en el caso de Alcolea este cambio de política supone de hecho, la imposibilidad a medio plazo de que se acometan en el pueblo promociones publicas de vivienda, por cuanto la alternativa de promoción municipal se considera excesiva para la capacidad de gestión municipal. Queda por tanto como alternativa, potenciar por parte del Ayuntamiento, la promoción privada de viviendas de protección oficial.

Por otro lado la actividad urbanizadora que se ha producido sobre la parte de suelo privado de la UA-7, se ha dirigido a un tipo de demanda de mayor poder adquisitivo, ofertando solares urbanizados, para viviendas de venta libre, que en la actualidad ya se ha completado. Esta circunstancia junto con la paralización del resto del suelo de titularidad publica, limitan la oferta de suelo residencial en la actualidad, al segundo sector PPR-1, con el inconveniente de monopolizar en una única opción las posibilidades de desarrollo de suelo residencial, que están generando la falta de actividad sobre el mismo.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Alcolea del Río considera imprescindible facilitar y diversificar en lo posible la actividad de la promoción privada de viviendas de protección oficial, potenciando el desarrollo urbanístico de otros suelos alternativos, y con este criterio se plantea esta modificación del planeamiento municipal.

Además se da la circunstancia que respecto a la cuantificación y situación de los sectores de suelo urbanizable de uso residencial, previstos por las Normas, también se han producido una serie de circunstancias que alteran las expectativas de desarrollo industrial previstas.

Las Normas prevén dos sectores de suelo urbanizable industrial, situadas a ambos lados de la carretera C-431. Sobre el primero se preveía una consolidación y desarrollo a corto plazo, al existir en el momento de redacción de las Normas varias iniciativas de implantaciones industriales, ligadas a la transformación y envasado de productos agrícolas. El segundo sector situado en continuidad con el casco urbano, quedaba como reserva de suelo a medio plazo, para cubrir las demandas que se generaran tras la colmatación del primero.

Sin embargo la crisis económica actual, y la falta de consolidación de las expectativas de desarrollo previstas, han conllevado la paralización de la tensión urbanizadora y edificatoria sobre los suelos del primer sector, quedando por tanto este suelo vacante a medio plazo, y por consiguiente es muy remota la posibilidad de que en el horizonte temporal de las Normas se produzca un desarrollo industrial sobre ambos

polígonos.

Como consecuencia de todas estas circunstancias el Ayuntamiento de Alcolea del Río considera necesario el reajuste puntual de las determinaciones del planeamiento municipal que afectan al segundo de los citados sectores de suelo urbanizable industrial PPI-2, y las áreas urbanas limítrofes UA-6, proponiéndose el cambio de uso de los terrenos de industrial a residencial, considerando la falta de expectativas de desarrollo con el uso previsto industrial, y su idoneidad como alternativa de suelo residencial, a los sectores situados en el sector sureste de la población, por su situación próxima al núcleo y la facilidad que presenta para su desarrollo y gestión.

Este cambio de uso supone también una significativa transformación de la estructura urbana de la población, al quedar definitivamente consolidado el modelo de segregación espacial de los usos específicamente industriales, situados fuera del casco urbano, al otro lado de la carretera C-431, lo cual puede tener sin duda un efecto positivo, de cara a un lejano desarrollo futuro de la población.

