



MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE ALCOLEA DEL RIO - CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. MARZO DE 2010

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA
LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.**

El presente documento de PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ALCOLEA DEL RÍO ha sido realizado con la colaboración de los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de ALCOLEA DEL RIO.
Marzo de 2010.

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

**AYUNTAMIENTO DE ALCOLEA DEL RIO - CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. MARZO DE 2010**

INDICE

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

II. ANEXO A LAS NORMAS URBANISTICAS

III. PLANIMETRIA

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE ALCOLEA DEL RIO - CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. MARZO DE 2010

	ÍNDICE
1.	ANTECEDENTES, CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL ANTECEDENTES CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL
2.	INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
3.	SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL
4.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL CLASIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA SISTEMAS GENERALES SUELO URBANIZABLE (ORDENADO Y SECTORIZADO) USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS QUE SEAN DE ESPECIAL PROTECCIÓN PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

1. ANTECEDENTES, CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1. ANTECEDENTES

La entrada en vigor de la LOUA tiene dos consecuencias para los planeamientos generales que actualmente establecen la ordenación de los municipios de Andalucía:

1º) Por un lado, comporta la necesidad de aplicar aquellas disposiciones de la LOUA que, de acuerdo con su régimen transitorio, o bien son de inmediata y directa aplicación, o bien son de aplicación parcial en el desarrollo y ejecución de los referidos planeamientos generales, ya sea por regir los procedimientos y contenidos de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, ya sea por la regulación de los modos de ejecución del planeamiento.

2º) Pero, además la LOUA comporta la exigencia de que los planeamientos generales sean objeto de revisión o adaptación al nuevo marco legal.

Dicha revisión o adaptación no se establece como obligación, pero sí que se establece en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda, un mecanismo que pretende hacer inevitable dicha revisión o adaptación: los municipios que no adapten -aunque sea parcialmente- su planeamiento antes del 20 de enero de 2007 no podrán tramitar modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos.

Si bien la sección quinta del capítulo IV, del Título I, referido a la innovación de los planes sólo distingue dos especies o supuestos –revisión o modificación– en la invocación de los planes, la Disposición Transitoria Segunda, introduce por tanto un supuesto específico: la adaptación. Es obvio que no se trata de un verdadero tercer género, sino que la adaptación debe hacerse a través de los procedimientos de innovación que la propia LOUA regula.

Lo que sí es cierto es que se plantea la cuestión de si son válidas cualquiera de las dos fórmulas –revisión o modificación– o si es necesario la que la LOUA prevé para los casos de alteraciones sustanciales de la ordenación estructural: la revisión (art. 37.1 de la LOUA).

Al respecto no hay que olvidar que si bien el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda, permite que los municipios puedan formular y aprobar adaptaciones totales o parciales, si exige que cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural. Por tanto, toda adaptación a la LOUA, tanto si es total como si es parcial, debe hacerse a través de la figura de la revisión.

Por lo demás la propia doctrina de nuestro Tribunal Supremo (Sentencia de 24 julio 1986 - RJ 1986\6893 – ha subrayado la justificación de la revisión de los planes, en el marco de la configuración legal del ius variandi, en la idea de que el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de su vocación normativa u ordenadora no puede tener una permanencia en el tiempo de forma que unos planes suceden mecánicamente a otros anteriores, justificando las nuevas previsiones en las calificaciones anteriores sino que por el contrario, y en cada momento, han de valorarse las circunstancias concurrentes (de hecho y de derecho) para adecuarlas a las necesidades presentes y que precisamente ese cambio o nuevas circunstancias son las que legitiman las facultades innovatorias de la Administración a través de las figuras de revisión o modificación del planeamiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a viviendas protegidas regula tanto el trámite como el contenido y el alcance de la adaptación parcial de los planes.

Este Decreto se dicta con la finalidad, a estos efectos, de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual, estableciendo el contenido, plazo y alcance de dichas adaptaciones.

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los municipios podrán, en cualquier momento, llevar a cabo la adaptación parcial de su planeamiento general, durante el período de vigencia y ejecutividad del mismo, con independencia de que en el momento de la formulación se hubiese iniciado el procedimiento de revisión del mismo.

Alcolea del Río no ha comenzado la redacción de su Planeamiento General. Por tanto, el plazo previsible de la tramitación de un Plan General de Ordenación Urbanística hasta su aprobación definitiva hace necesaria la adaptación de un planeamiento general que está obsoleto, con una figura de planeamiento totalmente inadecuada.

La Adaptación Parcial que se propone desde aquí culmina felizmente las razonables aspiraciones de la Administración hasta que se apruebe un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

No se prevén actuaciones que supongan la alteración de la Ordenación Estructural y del Modelo de Ciudad establecidos en el planeamiento general vigente.

1.2. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento es un Plan General de Ordenación Urbanística, adaptación parcial (en lo sucesivo AdP) del planeamiento vigente en el municipio de Alcolea del Río a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las AdP efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de AdP aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística (en lo sucesivo PGOU), en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, aprobado definitivamente como Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fecha diciembre de 1992.

Configuran igualmente el planeamiento vigente:

- El conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el período de vigencia de las NNSSPM.
- El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como planeamiento aprobado por el documento de adaptación y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el período de vigencia del instrumento de planeamiento que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de AdP, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

1.3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La AdP de los instrumentos de planeamiento vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU.

En este sentido, el documento de AdP establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b. del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo, deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1. Parques, jardines y espacios públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en esta determinación c), en el documento de AdP se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La AdP recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.

- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, (no es el caso de Alcolea del Río), regulados y determinados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, a efectos de lo previsto en la LOUA, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

- 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

La AdP no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1.
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo artículo 4.3.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

El presente documento cumple escrupulosamente todas y cada una de las determinaciones del artículo anteriormente mencionado.

Las determinaciones de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Alcolea del Río son, en todo, coincidentes con las establecidas en el planeamiento vigente de dicho municipio. Dicho planeamiento vigente se detalla en la presente Memoria.

2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para elaborar este documento de AdP alcanza, al menos, a dos ámbitos de actuación:

- a) El planeamiento urbanístico vigente, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas, las modificaciones de éste y los correspondientes planes de desarrollo.
- b) Las aprobaciones realizadas por órganos sectoriales que afecten a suelo no urbanizable que haya sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente, tal y como recogen los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008.

2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

2.1.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES

El Planeamiento vigente en el municipio está integrado, como ya se ha indicado, por el Plan General de Ordenación Urbanística (en lo sucesivo PGOU), en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, aprobado como Normas Subsidiarias de Planeamiento con fecha diciembre de 1992.

Estas Normas Subsidiarias vienen a sustituir como figura de planeamiento municipal al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

El proceso de redacción de dichas Normas con la suscripción de un convenio de asistencia técnica entre Diputación y Ayuntamiento, que lleva a la presentación del documento de Avance y su aprobación. Desde esta fecha hasta la aprobación definitiva transcurre un período de tramitación anormalmente largo en el que se va a modificar sustancialmente la propuesta inicial de ordenación. Las modificaciones introducidas se referían en concreto al núcleo de Alcolea del Río, en donde la particular distribución de la propiedad del suelo va a repercutir muy directamente en las propuestas del planeamiento.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES	FECHA APROBACION DEFINITIVA
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	13/05/1992
MODIFICACION SECTOR UA7A - UA7B (ZONA ENSANCHE)	18/05/1994
MODIFICACION UA6 Y SECTOR PPI-2	30/11/1994
MODIFICACION ARTS. 91 Y 97	27/04/2001
MODIFICACION SECTOR PPR-1	21/05/2008
MODIFICACION ART. 47	24/09/2008
MODIFICACION AMBITOS UA7A Y UA7B	31/07/2009

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTES	FECHA APROBACION DEFINITIVA
PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PPI-1	30/12/1999
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL PPR-2	27/02/1993
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL PPR-1	21/05/2008
ESTUDIO DE DETALLE UA7A-UA7B	30/07/1992
ESTUDIO DE DETALLE UA6	06/04/1995
ESTUDIO DE DETALLE UA3	26/02/1998
ESTUDIO DE DETALLE UA5	26/06/2001
ESTUDIO DE DETALLE UA1	01/12/2005

2.1.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

El territorio del Término Municipal de Alcolea del Río se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable (Suelo Apto para Urbanizar) y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. La citada clasificación del territorio se delimita en los planos CTN01, CTN02, etc. de Ordenación de las NNSS, "Clasificación del suelo", a escala 1:20.000.

Suelo Urbano

En Suelo Urbano las Normas Subsidiarias definen la ordenación física de forma pormenorizada, tal como prevé la Ley a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación o reforma que se estiman necesarias mediante la delimitación del ámbito de la correspondiente unidad de actuación o expropiación, asignando los usos correspondientes a cada zona y, en general, señalando los suelos destinados a:

- Viales y estacionamiento.
- Suelos públicos para jardines y parques urbanos.
- Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- Suelos privados edificables.

Las zonas de las Normas, Art 44, comprenden las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

- Zona casco tradicional.
- Zona ensanche.
- Zona edificación adosada.
- Zona actuación unitaria.
- Zona industrial.

La delimitación espacial de cada una de las zonas o sistemas se refleja en el plano correspondiente de Ordenación con independencia de la inclusión o no de los terrenos en el ámbito de una unidad de ejecución.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano no requiere la formación de otro tipo de planeamiento, salvo para las unidades de actuación delimitadas a las que se le señalan las condiciones para su desarrollo, o aquellas otras que, aun no estando delimitadas, pueda delimitar el Ayuntamiento si lo estima necesario para las expresas finalidades definidas por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA ASV-1					
DATOS BASICOS					
SITUACION	Traseras calle Cordoba				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Municipal				
SISTEMA DE ACTUACION	Expropiacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	600				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL					
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES					
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	600				
OBJETIVOS					
	Prolongacion de la nueva calle de borde de la UA-1, hasta la calle Manuel Navarro				
	para formalizar la fachada sobre el rio, con transformacion de los usos existentes				

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA ASV-2					
DATOS BASICOS					
SITUACION	C/ Betis				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Municipal				
SISTEMA DE ACTUACION	Expropiacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	2500				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL					
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	250				
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	2250				
OBJETIVOS					
	Prolongacion de la calle Betis hasta la iglesia de San Juan Bautista mediante la				
	construccion de muro de contencion y calle paseo, para formalizar la fachada				
	sobre el rio. Renovacion del caserio existente muy degradado				

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA ASV-3					
DATOS BASICOS					
SITUACION	C/ Miguel Hernandez				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Municipal				
SISTEMA DE ACTUACION	Expropiacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	300				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL					
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES					
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	300				

OBJETIVOS

Prolongacion de la calle Miguel Hernandez para su conexión con la red viaria del PPR-1. Se iniciará la actuacion en el momento de desarrollarse el PPR-1, o anteriormente incluida dentro de la UA-4

UNIDAD DE ACTUACION ASE 1					
DATOS BASICOS					
SITUACION	C-431 y camino de Constantina				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO					
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Municipal				
SISTEMA DE ACTUACION	Expropiacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	1500				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL					
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES					
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO	1500				
SISTEMA VIARIO					
OBJETIVOS					
	Actuacion simple de equipamiento, mediante expropiacion directa, para obtener				
	suelos de reserva para ampliacion del cementerio.				

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA
LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.**

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UA1					
DATOS BASICOS					
SITUACION	C/ Cordoba				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle y Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privado				
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	12000				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL	6400	Ensanche	0,85	1,6	70
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	2700				
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	2900				
OBJETIVOS	ordenacion borde urbano con espacio libre ajardinado sobre espacios libres rivera del Guadalquivir. Formalizacion imagen urbana desde el rio				

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UA2					
DATOS BASICOS					
SITUACION	C/ Blas Infante				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privado				
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	800				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL	500	Ensanche	1	1,6	4
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES					
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	300				
OBJETIVOS	Conexión de la calle Blas Infante con la calle San Andres y la calle de nueva creacion				

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UA3					
DATOS BASICOS					
SITUACION	Plaza de la Concordia y C/Virgen del Consuelo				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Estudio de detalle y proyecto de actuacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privado				
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	2600				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL	1800	Ensanche	1,15	1,6	12
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES					
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	800				
OBJETIVOS	Operación de reforma interior sobre vacio existente procurando la continuuidad de la trama urbana enlazando la c/ Virgen del Consuelo con la Plaza de la Concordia y ésta con el nuevo crecimiento residencial previsto en el PPR-1				

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UA4					
DATOS BASICOS					
SITUACION	Bda San Juan Bautista				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle y Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privado				
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	2500				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL	1800	Ensanche	1,15	1,6	12
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES					
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	700				
OBJETIVOS	Operación de reforma interior sobre vacios existentes, procurando la articulacion de la trama urbana existente con el PPR-1				

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UA5					
DATOS BASICOS					
SITUACION	c/ Blas Infante				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle y Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privado				
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	3600				
USOS E INTENSIDADES					
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL	2700	Ensanche	1,2	1,6	20
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES					
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	900				
OBJETIVOS	Reordenacion del tejido interno de una gran manzana procurando la conexión de la trama interna . Conexión de la calle San Andres con la calle Cordoba				

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UA6					
DATOS BASICOS					
SITUACION	Trasera Calle Huelva				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle y Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privado				
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	19500				
USOS E INTENSIDADES					
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL	6400	Ensanche	0,5	1,6	45
INDUSTRIAL	5500	A I	0,03	1	15
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	2500				
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	5100				
OBJETIVOS	Reordenacion del vacio urbano en la trasera de la calle huelva, su integracion en el tejido urbano, cracion de calle de borde que conecta la C431 con calle Huelva. Posibilidad de desarrollo como suelo residencial, industrial.Obtencion E.L. conexión PPI-2				

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA
LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.**

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UA7A					
DATOS BASICOS					
SITUACION	Borde este desde C-431 a trasera C/ Madrid				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle y Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Municipal				
SISTEMA DE ACTUACION	Cooperacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	18910				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL	7340	UA	0,8	1,6	55
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	2665				
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	8905				
OBJETIVOS	Obtencion de nuevo suelo residencial para satisfacer las demandas existentes mas inmediatas. Creacion eje viario norte sur que conecte con la via de borde PPR-1 Obtencion de espacio libre para el futuro campo de feria				

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UA7B					
DATOS BASICOS					
SITUACION	Borde este desde C-431 a trasera C/ Madrid				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle y Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Municipal				
SISTEMA DE ACTUACION	Cooperacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	25650				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL	10975	UA	0,8	1,6	80
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	5010				
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	9665				
OBJETIVOS	Obtencion de nuevo suelo residencial para satisfacer las demandas existentes mas inmediatas. Creacion eje viario norte sur que conecte con la via de borde PPR-1 Obtencion de espacio libre para el futuro campo de feria				

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA
LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.**

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UA8					
DATOS BASICOS					
SITUACION	C/ Betis				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle y Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada				
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	2800				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL	2150	CT	1,2	1,6	18
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES					
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	650				
OBJETIVOS	Reforma interior de manzana de grandes dimensiones con creacion de calle interior y ocupacion de los vacios interiores				

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UA9					
DATOS BASICOS					
SITUACION	C/ Josefa Bover				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle y Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada				
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	3000				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL	2200	CT	1,2	1,6	18
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES					
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	800				
OBJETIVOS	Reforma interior de manzana de grandes dimensiones con creacion de calle interior y ocupacion de los vacios interiores				

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA PPR1					
DATOS BASICOS					
SITUACION	Borde Sur, Campo de futbol, trasera c/Madrid				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada				
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	46000				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL	24000	UA	1,2	1,6	18
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	4600				
CENTROS DOCENTES	1800				
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO	1500				
SISTEMA VIARIO	14000				
10% aprovechamiento medio	2400				

OBJETIVOS

Obtencion de suelo residencial en el momento en que la UA6 agote un 50 % su capacidad edificatoria. Hasta ese momento estos suelos recibirán el mismo tratamiento que el suelo no urbanizable de prevención del desarrollo urbano. Creacion de via borde que enlace con la Av. Principe Felipe y remate crecimiento hacia el sur. Obtencion de suelo para ampliacion de instalaciones escolares.

Suelo Urbanizable

En Suelo Urbanizable las Normas determinan los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establecen a través de la calificación del suelo y división en zonas la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad.

En este tipo de suelo, la disposición pormenorizada del suelo para red viaria, estacionamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etc., resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga de conformidad con las Normas Subsidiarias.

No distingue categorías, si bien se pueden considerar como Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las zonas de las Normas comprenden las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

- Residencial.

Para el desarrollo de esta clase de suelo es requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a las condiciones que se establecen para cada zona y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y sus Reglamentos que la desarrollan.

Suelo No Urbanizable

En Suelo No Urbanizable el Plan señala las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo por imperativo legal. Se definen las siguientes zonas de protección especial:

- Categoría A: Protección de cauces. Constituida por los principales arroyos del Término Municipal tengan o no caudal perenne y sendas franjas de 50 m a ambas márgenes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

- Categoría B: Protección forestal. Constituida por todas las zonas de matorral y masas forestales autóctonas o introducidas, con la salvedad del Eucaliptus, que merecen tratamiento especial por ser protectoras de la erosión.

- Categoría C: Protección de sistemas generales. Constituida por los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias a la protección y ejecución de Sistemas Generales de áreas libres, deportivas, de servicios urbanos y de comunicación. La protección de estos últimos consiste en sendas franjas de anchura igual a la línea de afección que para cada tipo de vía establecen el Reglamento de Carreteras y la Ley de Conservación y Policía de los Caminos de Hierro.

- Categoría D: Protección arqueológica. Constituida por los terrenos en que existen yacimientos arqueológicos –delimitados o no en el Plano nº 2 de Ordenación- y una franja de 500 metros en torno a ellos.

El resto del Suelo No Urbanizable no está protegido y está constituido por el resto de los terrenos del Término Municipal de Alcolea del Río.

2.2. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

2.2.2. PLANEAMIENTO EN DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Unidades de ejecución en suelo urbano con el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y con la urbanización concluida

Los ámbitos incluidos en las Unidades de Ejecución reseñadas en este epígrafe, al contar con la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo aprobada definitivamente y con la urbanización concluida, al cumplir con todas y cada una de las condiciones establecidas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado.

Unidades de ejecución en suelo urbano con la urbanización sin concluir

Los ámbitos incluidos en las Unidades de Ejecución reseñadas en este epígrafe, si bien cuentan con figura de planeamiento de desarrollo aprobadas definitivamente, no cuentan con la urbanización concluida. Es por ello que, en el artículo 4.1.b) del Decreto 11/2008 de 22 de enero, dichos ámbitos quedan clasificados como Suelo Urbano No Consolidado.

Son las unidades denominadas en la presente AdP como SUNC.

Sectores con el Plan Parcial aprobado definitivamente y con la urbanización concluida.

Los ámbitos incluidos en los Sectores reseñados en este epígrafe cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente y con la urbanización concluida. Es por ello que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4.1.a) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, quedan clasificados como Suelo Urbano Consolidado.

Sectores con el Plan Parcial aprobado definitivamente y con la urbanización sin concluir.

Los ámbitos incluidos en los Sectores reseñados en este epígrafe cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente y sin la urbanización concluida. Es por ello que, en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, quedan clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado.

UA-2	PENDIENTE DE PLANEAMIENTO DESARROLLO
UA-4	PENDIENTE DE PLANEAMIENTO DESARROLLO
UA5	EN TRAMITE DE ADJUDICACION EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION
UA-7 - B2	CONSTITUIDA JUNTA DE COMPENSACION FECHA 11-06-2008
	PENDIENTE PROYECTO REPARCELACION Y URBANIZACION
UA-8	PENDIENTE DE PLANEAMIENTO DESARROLLO
UA-9	PENDIENTE DE PLANEAMIENTO DESARROLLO

INSTRUMENTOS DE GESTION VIGENTES	FECHA APROBACION DEFINITIVA	GRADO DE EJECUCION URBANIZACION
REPARCELACION UA7-A	NO CONSTA	TERMINADA Y RECEPCIONADA
REPARCELACION PPI-1	05/12/2001	TERMINADA Y RECEPCIONADA
REPARCELACION PPR-2	13/10/2004	TERMINADA Y RECEPCIONADA
REPARCELACION PPR-1	24/03/2010	PROYECTO DE URBANIZACION INICIALMENTE APROBADO 13-10-2010
REPARCELACION UA7B-1	17/10/2006	TERMINADA Y RECEPCIONADA
REPARCELACION UA-6	19/04/2006	TERMINADA Y RECEPCIONADA
REPARCELACION UA-3	26/03/1998	TERMINADA Y RECEPCIONADA
REPARCELACION UA-5	26/10/2005	PROYECTO URBANIZACION DEFINITIVAMENTE
		APROBADO 30-03-2011 PENDIENTE DE EJECUCION
REPARCELACION UA-1	25/01/2006	TERMINADA Y RECEPCIONADA

2.3. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Durante el período de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico han sobrevenido distintas afecciones que son de directa aplicación conforme a la legislación territorial y sectorial y que se recogen en la documentación gráfica y en la presente Memoria.

RESOLUCIÓN DE 14 DE FEBRERO DE 2007, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, POR LA QUE SE DISPONE LA PUBLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE SEVILLA

El 7 de julio de 1986 fue aprobado el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla. Sin embargo, no fue hasta el 10 de abril de 2007 cuando fue publicado.

Desde el punto de vista ambiental, estos espacios tienen semejanzas considerando que en el caso de los complejos serranos, con la particularidad adicional de la presencia de formaciones originales de bosque galería y sus especies características, tanto desde el punto de vista botánico coma faunístico, además de conformar valles encajados con gran valor paisajístico.

La Norma 40 establece lo siguiente:

40.- COMPLEJOS RIBEREÑOS DE INTERES AMBIENTAL (RA)

1. Se han identificado bajo esta calificación espacios básicamente similares a los Complejos Serranos con la particularidad de tratarse de ámbitos forestales y serranos articulados por riberas y cauces que a su vez conservan en parte la vegetación característica del bosque galería. Este matiz adicional ha sido considerado desagregadamente en estas Normas de Protección.

2. En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.
- c) Las piscifactorías y similares.
- d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas salvo las tradicionales.

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.

f) Construcciones, edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.

g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.

h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

i) Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.

j) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

k) En general, cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes en la zona.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece lo siguiente:

a) La tala de árboles integradas en labores de mantenimiento y debidamente autorizadas por el organismo competente. b) Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.

c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los parques rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión, y conforme a la regulación establecida en la Norma 37.3.f.

d) Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turísticos recreativos en edificaciones legales existentes.

e) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de la obra pública o guardería, en las condiciones establecidas en la Norma 37.3.h.

f) Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 22. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental

g) La extracciones de arenas y áridos se ajustaran a proyecto que deberá incluir el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a la Norma 23. Estas actuaciones deberán contar con autorización expresa de la Comisión Provincial de Urbanismo.

3.	SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL
----	--

Como ya se ha indicado, el Planeamiento vigente en el municipio está integrado, como ya se ha indicado, por el Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, aprobadas como Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con fecha 30 de octubre de 1.986 y publicadas en el BOP nº 10 de 14 de enero de 1.987, así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

Con posterioridad a la aprobación de las NNSSPM entró en vigor la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo en la Comunidad Autónoma.

Es por ello que el planeamiento general actual de Alcolea del Río no tiene adaptadas sus determinaciones a las exigibles por la Ley.

Con el fin de adecuar estas determinaciones del planeamiento en vigor con las disposiciones de la LOUA se formula esta AdP.

De esta forma, las nuevas figuras que se elaboren para el desarrollo del planeamiento, además de cumplir con lo que les es exigible por ley, partirán de un marco ya adaptado a la LOUA, que garantice las determinaciones relativas a ordenación, programación y gestión.

La Adaptación a la LOUA también conlleva la definición de las clases y categorías de suelo:

- Dentro del Suelo Urbano se diferencia entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.
 - Dentro del Suelo Urbanizable aparecen dos categorías: Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - Dentro del Suelo No Urbanizable: de Carácter Natural o Rural, de Especial Protección por Legislación Específica y de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.
- Cada una de estas clases y categorías implican un régimen urbanístico apropiado y actual, que garantiza sus derechos según la vigente Ley.

4.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN
----	---

El documento de Adaptación Parcial, conforme a la regulación establecida en los artículos comprendidos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural, que se recogen en los siguientes apartados:

- 4.1. Clasificación del suelo.
- 4.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para vivienda protegida.
- 4.3. Sistemas Generales.
- 4.4. Suelo Urbanizable (ordenado y sectorizado).
- 4.5. Usos, densidades y edificabilidades globales.
- 4.6. Espacios, ámbitos y elementos de especial protección.
- 4.7. Previsiones generales de programación y gestión.
- 4.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en su Artículo 3.2 establece lo siguiente:

El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.

Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos

hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, entre los que no se encuentra ALCOLEA DEL RIO de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter

preceptivo las siguientes determinaciones:

- 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

4.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO

El Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alcolea del Río clasifica la totalidad del término en tres clases, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Dentro de cada una de las clases se distinguen distintas categorías, que se relacionan a continuación.

4.1.1. SUELO URBANO

Por cumplir las prescripciones de la Disposición Transitoria Primera, número 1, Regla 1ª, letra a), de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 45 de la misma, integran el suelo urbano del Municipio los terrenos que el PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alcolea del Río adscribe a esta clase de suelo, por encontrarse en alguna de las siguientes 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.

Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

En el suelo urbano así delimitado se establecen estas dos categorías:

4.1.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

El Suelo Urbano Consolidado del Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alcolea del Río es el clasificado como urbano por el planeamiento vigente y que cumple con las condiciones previstas en el artículo 45.2.a) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentra ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

Así pues, el suelo urbano consolidado está constituido por:

- a) Los terrenos que cumplan los tres criterios siguientes:
 - a. Estén incluidos en la delimitación de suelo urbana efectuada en los planos de ordenación, así como en sus innovaciones.
 - b. No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
- b) Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en los planos de ordenación, así como en sus innovaciones, que han cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.
- c) Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en los planos de ordenación, así como en sus innovaciones, que han sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

4.1.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, respetando las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Como el planeamiento general vigente define las categorías de consolidado y no consolidado, se hace una asimilación directa.

La Adaptación parcial no clasifica nuevos suelos urbanos, ni ajusta la clasificación del suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU quedan reflejados en el cuadro siguiente, correspondientes a las Unidades de Ejecución previstas en el planeamiento general vigente, no desarrolladas hasta el momento.

Sector o Unidad	Antigua denominación	Superficie Bruta (Ha)	uso	edificabilidad	nª viviendas	Densidad
SUNC-UA2	UA2	0,05	RESIDENCIAL	1	4	80
SUNC-UA4	UA4	0,18	RESIDENCIAL	1,15	12	66,67
SUNC-UA5	UA5	0,36	RESIDENCIAL	1,2	20	79,51
SUNC-UA7B2	UA7B2	0,1475	RESIDENCIAL	0,98	48	50
SUNC-UA8	UA8	0,215	RESIDENCIAL	1,2	18	83,72

4.1.2. SUELO URBANIZABLE

Se entiende como Suelo Urbanizable aquél que el planeamiento vigente señala como tal, o como Apto para Urbanizar, u otras denominaciones equivalentes.

Esta Adaptación no clasifica nuevos suelos urbanizables.

4.1.2.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Se considera suelo urbanizable ordenado el que está clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento general y cuenta con ordenación detallada, esto es, que cuenta con Plan Parcial de Ordenación redactado y aprobado definitivamente.

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

Los ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado del planeamiento general quedan reflejados en el cuadro siguiente y en la Planimetría, correspondientes a los ámbitos de suelo urbanizable del planeamiento general vigente, ya ordenados, aunque pendientes de ser urbanizados legal y completamente.

Sector / Unidad	Antigua denominación	Superficie bruta (Ha)	Uso	Edificabilidad	Nº viviendas	Densidad
-----------------	----------------------	-----------------------	-----	----------------	--------------	----------

SUO-01	PPR1	4,7307	RESIDENCIAL	1,6	154	32,55
--------	------	--------	-------------	-----	-----	-------

4.1.2.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Tiene esta consideración aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que está comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado del planeamiento general vigente se considera como suelo urbanizable sectorizado.

4.1.3. SUELO NO URBANIZABLE

El Suelo No Urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las siguientes categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y mantiene, asimismo, las características definidas para las actuaciones de interés público. En este sentido, los suelos delimitados en los planos de ordenación se consideran adscritos a las siguientes categorías:

1. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. Viene dado por los suelos delimitados en la documentación gráfica, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c., en relación con el 46.1.f), ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento general vigente.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Viene dado por los suelos delimitados en la documentación gráfica, por concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

o Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico: Cauces y Riberas.

o Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental: Vías Pecuarias.

o Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras del Transporte: Carreteras y Ferrocarriles.

o Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación del Patrimonio: Yacimientos arqueológicos.

3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial. Viene dado por los suelos delimitados en la documentación gráfica, por concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

del planeamiento general vigente.

4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística. Viene dado por los suelos delimitados en la documentación gráfica, por concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento general vigente.

A los efectos de lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, en el presente documento se reflejan como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en sus categorías, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

Esta Adaptación parcial no altera, por tanto, la regulación del Suelo No Urbanizable, salvo en los supuestos en los que ha sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo establecido a continuación: los terrenos que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

4.1.4. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES

1. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano:

- o Planeamiento de Desarrollo aprobado: Suelo Urbano No Consolidado.
- o Planeamiento de Desarrollo y Proyecto de Reparcelación aprobados: Suelo Urbano No Consolidado en Transformación.
- o Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados: Suelo Urbano No Consolidado en Transformación.
- o Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados, y ejecución realizada: Suelo Urbano Consolidado.
- o Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados, y ejecución realizada sin recepcionar (con compromiso de recepción): Suelo Urbano Consolidado.

2. Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado:

- o Planeamiento de Desarrollo aprobado: Suelo Urbanizable Ordenado.
- o Planeamiento de Desarrollo y Proyecto de Reparcelación aprobados: Suelo Urbanizable Ordenado en Transformación.
- o Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados: Suelo Urbanizable Ordenado en Transformación.
- o Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados, y ejecución realizada: Suelo Urbano Consolidado.

o Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados, y ejecución realizada sin recepcionar (con compromiso de recepción): Suelo Urbano Consolidado.

4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

En la redacción del planeamiento vigente de Alcolea del Rio no se hace referencia a cualquier tipo de previsión sobre la vivienda en régimen de protección, salvo en las modificaciones que se realizan a partir de la entrada en vigor de las disposiciones que obligan a su reserva.

Según el artículo 3.2.b) in fine del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida no es exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

En este sentido, se entienden como “áreas” aquellas que definen Suelo Urbano con categoría de No Consolidado, y que se denominan Áreas de Reforma Interior.

Se entiende como “inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación Parcial” el acto de someter el documento al trámite de información pública, tal y como se recoge en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008.

El artº 10.1.A.b. de la L.O.U.A. establece que el Plan debe contemplar:

En cada Área o Sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Por tanto, esta Adaptación contempla el objetivo de que los Suelos Urbanizables Sectorizados y los Suelos Urbanos No Consolidados con uso global residencial que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20 de enero de 2007 (de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005), ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP, reserven el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de sus ámbitos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, lo cual deberá justificarse en los correspondientes planeamientos de desarrollo.

En los ámbitos de suelo urbano no consolidado que sean áreas de reforma interior no hay que establecer ninguna disposición en este sentido.

Así, este objetivo cumple con los mínimos exigidos en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

Además, el Decreto 11/2008, en su artículo 3.2.b) introduce la siguiente consideración:

A estos efectos, no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

En aquellos sectores pertenecientes al Suelo Urbanizable sectorizado, se establece como Aprovechamiento Objetivo el obtenido de multiplicar su superficie por el Aprovechamiento Medio.

No se considera necesaria la corrección de densidad y/o edificabilidad para mantener el aprovechamiento urbanístico.

De acuerdo con la última redacción del artículo 10 de la LOUA, operada por la Ley 1/2006, texto normativo al que este Plan se adecúa, entre las determinaciones de carácter estructural de los Planes

Generales se contempla la necesidad de reservar terrenos para su destino a viviendas protegidas equivalente al 30% de la edificabilidad residencial del área o sector.

El objetivo principal de la política en el mercado residencial es facilitar el acceso de los ciudadanos de Alcolea del Río a una vivienda ajustada a sus posibilidades y necesidades. Para ello, todos los sectores de suelo residencial reservan como mínimo un 30% de viviendas para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

Según establecen las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias:

En caso de disconformidad de la propiedad de los terrenos de las U.A. a desarrollar por E.D. con la ordenación efectuada en las Normas Subsidiarias contenida en el plano de zonificación en Suelo Urbano, podrá modificarse ésta mediante la formulación de un P.E.R.I. En este caso, la cuantía de las cesiones no será inferior a la establecida para la unidad en la tabla anterior, así como tampoco se podrá superar para usos privados la superficie neta calificada de uso residencial ni el número máximo de viviendas previsto.

Se puede entender, por tanto, que cuentan con ordenación pormenorizada desde la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias las UA inicialmente previstas y sólo será exigible la reserva a las que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con posterioridad al 20 de enero de 2007.

4.2.1. ÁREAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La modificación en la que se crea este nuevo sector no establece ni densidad ni número de viviendas totales.

Para su cálculo hemos considerado una superficie media de 110 m²t por vivienda.

Consideramos que el resto de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con uso global residencial cuentan con ordenación pormenorizada con aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007.

Sector / Unidad	Antigua denominación	Superficie bruta (Ha)	Uso	Edificabilidad	Nº viviendas	Densidad
SUNC-UA2	UA2	0,05	RESIDENCIAL	1	4	80
SUNC-UA4	UA4	0,18	RESIDENCIAL	1,15	12	66,67
SUNC-UA5	UA5	0,36	RESIDENCIAL	1,20	20	79,51
SUNC-UA7B2	UA7B2	0,1475	RESIDENCIAL	0,98	80	50
SUNC-UA8	UA8	0,215	RESIDENCIAL	1,20	18	83,72
SUNC-UA9	UA9	0,22	RESIDENCIAL	1,20	18	81,82

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Generales se contempla la necesidad de reservar terrenos para su destino a viviendas protegidas equivalente al 30% de la edificabilidad residencial del área o sector. Siendo:

SECTOR / UNIDAD	ANTIGUA DENOMINACION	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE VIVIENDAS PROTECCION
SUNC-UA2	UA2	4	1
SUNC-UA4	UA4	12	4
SUNC-UA5	UA5	20	6
SUNC-UA7B2	UA7B2	80	24
SUNC-UA8	UA8	18	5
SUNC-UA9	UA9	18	5

4.2.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

No existe. ESTA DESARROLLADO

4.2.3. CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Como se detalla en los apartados anteriores, todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con posterioridad al 20 de enero de 2007 tienen la obligación de reservar un mínimo del 30% de su edificabilidad para vivienda protegida.

Tipología	Vv (€/m2)	K	Vs (€/m2)	Gu (€/m2)	Vc (€/m2)
Vivienda libre	1.800	0,40	300	60	600
Vivienda protegida	1.200	0,25	200	60	500

4.3. SISTEMAS GENERALES

Según el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008 se deberá recoger como contenido sustantivo de la AdP: (...) c)

Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.

Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A)c)c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en

cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial (...).

PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican suelo para Sistemas Generales en las siguientes tres categorías:

- Sistema General de Comunicaciones.
- Sistema General de Áreas Libres.
- Sistemas Generales Equipamientos

ADAPTACIÓN PARCIAL

Dentro de la AdP se han reconocido como Sistemas Generales:

1. Los derivados del planeamiento vigente, descritos en el planeamiento y que, en desarrollo de las Unidades de Ejecución y Sectores, hayan sido ejecutados.
2. Los equipamientos ejecutados que se consideren de carácter estructural.
3. Los contenidos en proyectos aprobados.
4. Los terrenos, reservas de suelo y construcciones que tienen un carácter superior al de dotación local, y que no se incluían como tales dentro del planeamiento general.

ESTÁNDAR DE ESPACIOS LIBRES

Según el Artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, las reservas mínimas de Sistemas Generales para parques, jardines y espacios libres públicos, en proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles, deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

La población asciende a 3.394 habitantes según el Instituto de Estadística de Andalucía (año 2009).

Según el grado de desarrollo del planeamiento vigente, en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado están previstas un total de 857 nuevas viviendas. Si consideramos una ratio de 2,40 habitantes/vivienda, la capacidad residencial es de 2.057 habitantes. Por tanto, la población actual más la prevista es de 7.343 habitantes.

El planeamiento vigente de Alcolea del Río prevé una superficie de 61.455 m² destinados a Sistema General de Espacios Libres.

Por tanto, el estándar actual de espacios libres asciende a 8,37 m²/habitante, quedando dentro del estándar.

Por tanto, no se considera necesario aumentar la superficie prevista de Sistema General de Espacios Libres.

Esta AdP considera como Sistemas Generales de Equipamientos los que se señalan en la tabla siguiente.

En la documentación gráfica que se adjunta se señala la localización de los equipamientos existentes en la actualidad en Alcolea del Río.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

UNIDAD DE ACTUACION ASE 1

DATOS BASICOS		
SITUACION	C-431 y camino de Constantina	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Municipal	
SISTEMA DE ACTUACION	Expropiacion	
SUPERFICIE DE ACTUACION	1500	

USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL					
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES					
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO	1500				
SISTEMA VIARIO					

OBJETIVOS

Actuacion simple de equipamiento, mediante expropiacion directa, para obtener suelos de reserva para ampliacion del cementerio.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA ASV-1					
DATOS BASICOS					
SITUACION	Traseras calle Cordoba				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Municipal				
SISTEMA DE ACTUACION	Expropiacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	600				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL					
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES					
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	600				
OBJETIVOS					
	Prolongacion de la nueva calle de borde de la UA-1, hasta la calle Manuel Navarro				
	para formalizar la fachada sobre el rio, con transformacion de los usos existentes				

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA ASV-2					
DATOS BASICOS					
SITUACION	C/ Betis				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Municipal				
SISTEMA DE ACTUACION	Expropiacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	2500				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL					
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	250				
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	2250				
OBJETIVOS					
	Prolongacion de la calle Betis hasta la iglesia de San Juan Bautista mediante la construccion de muro de contencion y calle paseo, para formalizar la fachada sobre el rio. Renovacion del caserio existente muy degradado				

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA ASV-3					
DATOS BASICOS					
SITUACION	C/ Miguel Hernandez				
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Proyecto de urbanizacion				
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Municipal				
SISTEMA DE ACTUACION	Expropiacion				
SUPERFICIE DE ACTUACION	300				
USOS E INTENSIDADES					
			EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
USOS	SUPERFICIES	SUBZONA	BRUTA	NETA	VIVI/PARCELA
RESIDENCIAL					
INDUSTRIAL					
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES					
CENTROS DOCENTES					
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO					
SISTEMA VIARIO	300				

OBJETIVOS

Prolongacion de la calle Miguel Hernandez para su conexión con la red viaria del PPR-1. Se iniciará la actuacion en el momento de desarrollarse el PPR-1, o anteriormente incluida dentro de la UA-4

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

4.5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen a la AdP que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que, sobre estos parámetros, se establezcan en el planeamiento vigente y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2 del Decreto citado.

En la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, esta adaptación respeta las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial o terciario, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Esta Adaptación Parcial no altera densidades ni edificabilidades.

En las tablas que se recogen en este documento se señalan los usos, densidades y edificabilidades globales.

4.5.1. USOS GLOBALES

Uso predominante o mayoritario existente en un suelo y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Urbanísticas del documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento, en el Título V, establece las Ordenanzas Generales de Uso. Así, define los siguientes:

- Zona casco tradicional.
- Zona ensanche.
- Zona edificación adosada.
- Zona actuación unitaria.
- Zona industrial.

Estos usos son definidos en el Capítulo II "Reglamentación de usos" del Anexo a las Normas Urbanísticas.

ADAPTACIÓN PARCIAL

Los usos definidos en las NNSS son asimilados a los establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA.

- a) Uso Residencial.
- b) Uso industrial: Industrial, Artesanía, Garajes-aparcamiento y servicios del automóvil.
- c) Uso Terciario: Comercial y Oficinas.

No existe ningún uso en las NNSS que sea asemejable al uso global Turístico establecido por la LOUA. El uso Equipamientos se refiere a Sistemas.

NNSSPM	PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA
Residencial	Residencial
Industrial, Artesanía, Garajes-aparcamiento y servicios del automóvil	Industrial
Comercial y Oficinas	Terciario

4.5.2. DENSIDADES GLOBALES

Número máximo de viviendas por hectárea que pueden llegar a realizarse en el ámbito definido. Este parámetro queda definido en la LOUA en su artículo 17.

ÁREAS HOMOGÉNEAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ZONA DE ORDENANZA	Superficie suelo m ² s	Techo edificado m ² i	USO global	EDIFICABILIDAD parcial m ² i/m ² s	EDIFICABILIDAD global m ² i/m ² s	DENSIDAD global Viv/ha	Número de viviendas viv
RESIDENCIAL ENSANCHE	216.988,8	191.062,1	RESID	1,60	0,88	36	781
UNIFAMILIAR	64.353,25	62.510,74	RESID	1,60	0,97	38	244
CASCO TRADICIONAL	176.513,55	212.204,71	RESID	1,52	0,83		
INDUSTRIAL	57.133,68	44.360,77	IND	1,00	S/ORD		
AU S.J. BAUTISTA	7.826,38	2.612,70	RESID	1,80	0,33	66	52

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sector / Unidad	Antigua denominación	Superficie bruta (Ha)	Uso	Edificabilidad	Nº viviendas	Densidad
SUNC-UA2	UA2	0,05	RESIDENCIAL	1	4	80
SUNC-UA4	UA4	0,18	RESIDENCIAL	1,15	12	66,67
SUNC-UA5	UA5	0,36	RESIDENCIAL	1,20	20	79,51
SUNC-UA7B2	UA7B2	0,1475	RESIDENCIAL	0,98	48	50
SUNC-UA8	UA8	0,215	RESIDENCIAL	1,20	18	83,72
SUNC-UA9	UA9	0,22	RESIDENCIAL	1,20	18	81,82

PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento general vigente no establece una densidad de vivienda en suelo urbano consolidado, sino que se remite a la aplicación de las ordenanzas de edificación correspondientes.

El planeamiento vigente recoge las siguientes densidades:

1. En suelo urbano: se calcula de un modo aproximado por zonas.
2. En suelo urbanizable: en las Normas Urbanísticas se define la densidad de viviendas que el planeamiento le asigna a cada uno de ellos.

ADAPTACIÓN PARCIAL

Una vez adaptadas a lo establecido por el artículo 17 de la LOUA, queda del siguiente modo:

1. En suelo urbano consolidado: se han definido una serie de áreas homogéneas en función de criterios geográficos, económicos y territoriales. A partir de sus características, de las tipologías predominantes y de las ordenanzas de aplicación, se obtienen unos valores estimados de densidad.
2. En suelo urbano no consolidado: se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en las Normas Urbanísticas, no existiendo casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3.2.b) del Decreto 11/2008.

En suelo urbanizable ordenado: se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en las normas urbanísticas del planeamiento vigente, no existiendo casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3.2.b) del Decreto 11/2008.

Los valores de densidad global vienen recogidos en las tablas de la presente Memoria.

4.5.3. EDIFICABILIDADES GLOBALES

Máximo número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito.

PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente recoge las siguientes edificabilidades:

1. En suelo urbano: se remite a la aplicación de las ordenanzas de edificación correspondientes.
2. Dentro de las Unidades de Ejecución se define, en las fichas de la norma, un Aprovechamiento Global que será la Edificabilidad Global de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano.
3. En suelo urbanizable: la edificabilidad de cada sector se define en las normas urbanísticas, fijando un Aprovechamiento Global del Sector, en m^2/m^2 , lo que equivale a un Coeficiente de Edificabilidad Global del Sector, que en proporción directa con la superficie bruta del sector da como resultado una edificabilidad.

ADAPTACIÓN PARCIAL

1. Suelo urbano consolidado. Se definen áreas homogéneas, a partir de cuyas características se obtienen unos valores estimados de edificabilidad, basados en las tipologías predominantes y en las ordenanzas de aplicación.
2. Suelo urbano no consolidado. Podemos considerar dos situaciones:
 - o Suelo Urbano no consolidado derivado de unidades de ejecución no materializadas. Se seguirán los parámetros fijados en las fichas del planeamiento general vigente para esas unidades.
 - o Suelo Urbano no consolidado definido ex novo en esta AdP. Sus características se fijan asemejando sus condiciones a las del Suelo Urbano del que provienen originariamente definido en el planeamiento general vigente, y aplicándole aquellas ordenanzas y normas que le correspondan.

En el Suelo Urbano No Consolidado el coeficiente de edificabilidad global no superará el metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, de conformidad con el artículo 17.1 de la LOUA.

3. Suelo Urbanizable Ordenado. Se define la edificabilidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento general vigente.

ÁREAS HOMOGÉNEAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ZONA DE ORDENANZA	Superficie suelo m ² s	Techo edificado m ² t	USO global	EDIFICABILIDAD parcial m ² t/m ² s	EDIFICABILIDAD global m ² t/m ² s	DENSIDAD global Viv/ha	Número de viviendas viv
RESIDENCIAL ENSANCHE	216.988,8	191.062,1	RESID	1,60	0,88	36	781
UNIFAMILIAR	64.353,25	62.510,74	RESID	1,60	0,97	38	244
CASCO TRADICIONAL	176.513,55	212.204,7 1	RESID	1,52	0,83		
INDUSTRIAL	57.133,68	44.360,77	IND	1,00	S/ORD		
AU S.J. BAUTISTA	7.826,38	2.612,70	RESID	1,80	0,33	66	52

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sector / Unidad	Antigua denominación	Superficie bruta (Ha)	Uso	Edificabilidad	Nº viviendas	Densidad
SUNC-UA2	UA2	0,05	RESIDENCIAL	1	4	80
SUNC-UA4	UA4	0,18	RESIDENCIAL	1,15	12	66,67
SUNC-UA5	UA5	0,36	RESIDENCIAL	1,20	20	79,51
SUNC- UA7B2	UA7B2	0,1475	RESIDENCIAL	0,98	48	50
SUNC-UA8	UA8	0,215	RESIDENCIAL	1,20	18	83,72
SUNC-UA9	UA9	0,22	RESIDENCIAL	1,20	18	81,82

ÁREAS HOMOGÉNEAS DE ORDENANZAS SUELO URBANIZABLE

4.5.4. ÁREAS DE REPARTO Y ADAPTACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO AL APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

El planeamiento general vigente no delimita Áreas de Reparto. En las modificaciones posteriores que clasifican nuevos suelos, se definen áreas de reparto únicas por cada uno de ellos.

En la presente AdP se mantienen las áreas de reparto ya delimitadas, así como el aprovechamiento.

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE RÉGIMEN DE LA VIVIENDA LIBRE / VIVIENDA PROTEGIDA

Para la obtención de la edificabilidad correspondiente a la vivienda protegida partiendo del aprovechamiento, se establece un coeficiente. Su finalidad es la de equiparar los valores de venta de cada uno de estos tipos de régimen o calificación de vivienda.

A continuación se calculará y justificará el valor de un coeficiente de ponderación que sirva para poder establecer un equilibrio del aprovechamiento urbanístico generado por la vivienda protegida en relación

con la vivienda libre, con el objeto de obtener el número de viviendas protegidas que generan el mismo aprovechamiento que una vivienda libre.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

Para ello, partimos de la siguiente fórmula que establece el beneficio del promotor inmobiliario:

$$B_p = V_v - I = V_v - (V_s + G_u + V_c + G_g)$$

Donde:

V_v = Valor de venta

I = Inversión

V_s = Valor del suelo

G_u = Gastos de urbanización

V_c = Valor de la construcción

G_g = Gastos generales

El cálculo de los gastos generales lo obtenemos de la siguiente fórmula:

$$G_g = K (V_s + G_u + V_c)$$

Donde K es un coeficiente que pone en relación los gastos generales con la suma del resto de los gastos, a partir de la consideración de que dichos gastos generales son un 25% del resto de los gastos,

en el caso de vivienda protegida, y un 40% en el caso de vivienda libre.

Trasladando el cálculo de G_g a la fórmula inicial, tenemos:

$$B_p = V_v - [V_s + G_u + V_c + K (V_s + G_u + V_c)] = V_v - (1 + K) (V_s + G_u + V_c)$$

Los valores de los diferentes términos de la anterior fórmula, aplicados o repercutidos al metro cuadrado de vivienda, son los siguientes:

Tipología	V_v (€/m ²)	K	V_s (€/m ²)	G_u (€/m ²)	V_c (€/m ²)
Vivienda libre	1.800	0,40	300	60	600
Vivienda protegida	1.200	0,25	200	60	500

A continuación, aplicando los anteriores valores a la fórmula obtenemos el valor de B_p para cada una de las dos tipologías analizadas:

$$\text{Vivienda libre: } B_p = 1.800 - 1,40 (300 + 60 + 600) = 456 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Vivienda protegida: } B_p = 1.200 - 1,25 (200 + 60 + 500) = 250 \text{ €/m}^2$$

De lo anterior, deducimos que entre el aprovechamiento de la vivienda libre y la protegida hay una relación 456/250 (=1,824) o, lo que es lo mismo, el metro cuadrado de vivienda libre genera el mismo aprovechamiento urbanístico que 1,824 m² de vivienda protegida, lo que, a su vez, supone que si fijamos para la vivienda libre entre medianeras un coeficiente de ponderación igual a 1, el coeficiente de ponderación de la vivienda protegida, igualmente entre medianeras, deberá ser de 0,55 (=1/1,824).

A partir de esta relación, se establecen los siguientes coeficientes:

- VL, Vivienda libre: 1,00
- VP, Vivienda protegida: 0,55

El Decreto 11/2008 posibilita la corrección de edificabilidad y densidad de las Unidades o Sectores donde se introduzca obligación de reserva de vivienda protegida.

No obstante no consideramos necesario corregirlas en la presente AdP, por lo que se mantienen las previstas en el planeamiento general vigente.

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

4.6. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS QUE SEAN DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Según el artículo 10.1.A.g) de la LOUA, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008 señala que la AdP recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Esta Adaptación Parcial señala los espacios, ámbitos y elementos que son objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural así declarados por la legislación sobre Patrimonio Histórico (Plano EP-01).

ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA

Alcolea del Río no tiene un Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla como Complejos Ribereños de Interés Ambiental (RA):

Desde el punto de vista ambiental, estos espacios tienen semejanzas considerando que en el caso de los complejos serranos, con la particularidad adicional de la presencia de formaciones originales de bosque galería y sus especies características, tanto desde el punto de vista botánico como faunístico, además de conformar valles encajados con gran valor paisajístico.

La Norma 40 establece lo siguiente:

40.- COMPLEJOS RIBEREÑOS DE INTERÉS AMBIENTAL (RA)

1. Se han identificado bajo esta calificación espacios básicamente similares a los Complejos Serranos con la particularidad de tratarse de ámbitos forestales y serranos articulados por riberas y cauces que a su vez conservan en parte la vegetación característica del bosque galería. Este matiz adicional ha sido considerado desagregadamente en estas Normas de Protección.

2. En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.
- c) Las piscifactorías y similares.
- d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas salvo las tradicionales.
- e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.
- f) Construcciones, edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.
- g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
 - i) Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.
 - j) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
- k) En general, cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes en la zona.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece lo siguiente:

- a) La tala de árboles integradas en labores de mantenimiento y debidamente autorizadas por el organismo competente.
- b) Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
- c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los parques rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión, y conforme a la regulación establecida en la Norma 37.3.f.
- d) Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turísticos recreativos en edificaciones legales existentes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RÍO A LA

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

e) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de la obra pública o guardería, en las condiciones establecidas en la Norma 37.3.h.

f) Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 22. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental

g) La extracciones de arenas y áridos se ajustaran a proyecto que deberá incluir el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a la Norma 23. Estas actuaciones deberán contar con autorización expresa de la Comisión Provincial de Urbanismo.

PROTECCIÓN CULTURAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE

El Planeamiento general de Alcolea del Río protege los yacimientos arqueológicos existentes en el Término Municipal.

Constituirán zonas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para propiciar su salvaguarda y conservación.

En el cuadro siguiente se recogen los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio según la base de datos SIPHA:

Se adjunta relacion de yacimientos arqueologicos.

YACIMIENTO	SITUACION	COORDEN ADAS 30STG	DESCRIPCION	VALORACION
Los Olivos	Sureste de Alcolea del Río, en la orilla derecha del Guadalquivir.	635677	Se localizaron en una zona de cultivo de olivos muy trabajados y en superficie fragmentos de ladrillos y tegulas romanas	Asentamiento rural romano.
Alcolea del Río (noroeste)	Al Oeste de la Subcentral eléctrica sobre la orilla derecha del Guadalquivir.	639677	Importante yacimiento con horno de ladrillos, ánforas esféricas y piriforme, sigillata hispánica y clara D	Villa romana ocupada hasta el siglo IV d.C.
La Mesa	Alcolea del Río a más de 20m. en la orilla derecha del Guadalquivir	642668	Se descubrieron tumbas y materiales que cubren un periodo que va de época púnica (S. V a.C.) al siglo V d.C., con una extensión de este yacimiento de cerca de un Km., se confirmo a la vez el trazo de una vía de acceso	Necrópolis protohistorica y romana, con una cronología del V a.C al V. d.C.
Alcolea del Río (norte)I	Al norte de la necrópolis de la Mesa, en las huertas.	646671	Se encontraron numerosos fragmentos de ladrillo, tegulas y restos de construcciones destrozadas por los trabajos de labor	Asentamiento rural romano, aunque puede tratarse de una prolongación de la necrópolis de la Mesa.
Alcolea de Río (Norte)II	Cerca de la subcentral eléctrica en la carretera de Cantillana	644675	Se localizaron en superficie numerosos fragmentos de ladrillo, tegulas, ánforas, sigillata subgalica y clara A y D	Asentamiento rural romano hasta el s. IV d.C.
Alcolea del Río	Alcolea del Río	646666	Se encontró una ciudad construida sobre la antigua Canania que aparecía en los textos de Plinio bajo diversas formas Ciniana, Ciniona, Camana. Se encontró en 1888 en Alcolea una inscripción que daría su verdadero nombre Canania. Para W. Fita, Canania es un nombre de origen fenicio, siendo su significado similar al actual de origen árabe (pequeño castillo). Es suficiente atravesar el pueblo para apercibirse en un instante de los testimonios romanos: fuste, basas de columnas y pilares tallados. En particular en la C/ 17 de Julio y en la	Asentamiento urbano romano

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

			C/ Josefa Bover, en el nº 13, se encontró un suelo de opus spicatum, aun in situ; un mosaico desgraciadamente cubierto y una inscripción sobre mármol y conservada por su propietario, son de buena factura, el mármol es blanco y proviene probablemente de un lugar público. 1º) La primera figura sobre un altar de mármol blanco, rodeada de una moldura bastante larga. Las letras son de buena factura y se puede situar el monumento del s. I a principio del s. II. Desgraciadamente la base del texto esta perdida. 2º) La segunda inscripción figura sobre un fragmento de mármol blanco con letras de tipo monumental s. II d. C. por ultimo también apareció marcas de ánforas señalada por G. Bonsor	
Fuente Vieja	Sobre el antiguo camino de Constantina, al Norte del cementerio de Alcolea	649672	Se localizo una fuente octogonal construida con bloques romanos de sillares reaprovechados. Alrededor ladrillos y tegulas romanas	Asentamiento rural romano
Alcolea del Río (norte)III	En la antigua carretera de Constantina, bajo un olivar	653677	Se localizaron en superficie fragmentos de tegulas, ladrillos y ánforas romanas	Asentamiento rural romano
El Molino	En el pequeño cortijo sobre el camino de los Rosales, al Suroeste de Alcolea del Río, sobre la ribera Norte del Guadalquivir	647662	Construido este sobre un yacimiento ya que los lados aparecieron fragmentos de ladrillos y tegulas romanas	Asentamiento rural romano
Alcolea del Río (este) I	Al Este de la ribera del Tamujo	654664	Se localizaron sillares reutilizados en la construcción de un pozo y en superficie algunos fragmentos de opus signium proveniente de una cubeta romana, ladrillos y tegulas	Asentamiento rural romano
El Paso	Al Oeste de la desembocadura del río Tamujo, en un lugar donde la ribera baja y permite atravesar el Guadalquivir con barco	658664	Se localizaron en superficie ladrillos, tegulas y ánforas romanas	Sin duda hornos que hoy no se pueden encontrar por quedar bajo el aluvión
Alcolea del Río (Este) II	Dos pequeños lugares al Norte del camino nacional, bajo un olivar	661669	Se recogieron en superficie fragmentos de ladrillos, tegulas y ánforas	Asentamiento rural romano
El Tejillo o Hoyo de San Sebastián	Al este de Alcolea del Río bajo una antigua plantación de olivos, sobre el borde del río en una elevación de tierra	667668	Este lugar es el reconocido por Bonsor y llamado Hoyo de San Sebastián, nombre completamente desconocido en la región. Se trata de un establecimiento comercial que fabricaba ánforas (Dressel 20). La orilla del río ha avanzado y solo se puede observar 5 hornos. El Tejillo presenta pocos indicios de construcción, solo la vajilla domestica, testimonio de la existencia de hábitat: fragmentos de sigillata aretina, sudgalica, hispánica, clara A y D. la mayor parte de los vestigios son asas de ánforas con marca. Nosotros encontramos mas de 85 y Bonsor recoge en su libro muchas	El lugar de El Tejillo puede ser considerado como un gran centro industrial de producción de ánforas de aceite situándose su periodo de prosperidad entre el 140-160 d.C.
Finca de	En la finca a la orilla	671668	La finca esta construida sobre un	Asentamiento

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

Manuel Recuero	izquierda del río que corre hacia el cordel de las Cuñadillas		asentamiento localizándose en superficie sillares, fragmentos de columnas de arenisca, ladrillos y tegulas romanas	rural romano
Los Villares I	Situado a la orilla izquierda del río Guadalquivir, al lado derecho del arroyo de las Torrecillas	676666	Se localizaron dos zonas arqueológicas cubiertas de fragmentos de ladrillos, tegulas y ánforas romanas	Asentamiento rural romano
Los Villares II	Situado a la derecha del arroyo de las Torrecillas	678666	Se localizo una zona arqueológica importante cubierta de fragmentos de tegulas y ladrillos romanos abundantes. Es preciso sin embargo anotar la escasez de fragmentos de cerámica clásica	Asentamiento rural romano
Cortijo del Priorato	El Cortijo del Priorato, bajo un olivar	679668	Zona donde se recogieron ladrillos, tegulas, ánforas y gruesos sillares	Asentamiento rural romano
Cortijo de las Torrecillas	Entre la carretera de Lora del Río y la orilla derecha del Guadalquivir	683670	El lugar de Torrecillas ha dejado numerosos testimonios de capiteles corintios y columnas de mármol, sillares, bloques de cornisa, contrapeso de prensa de 10 Kg. aproximadamente y sigillata clara D	Villa romana muy destruida por trabajos agrícolas. Su cronología iría del s. I a.C. al IV d.C. la carretera d Lora del Río y la orilla derecha del Guadalquivir
Torrecillas (este)	Al Norte d la carretera d Lora del Río	684672	Se encontraron amplias piscinas, vestigios de mosaicos tardíos. G. Bonsor encontró por la zona restos de sepulturas cristianas	Termas romanas ocupadas hasta el s. V d.C.
Torrecillas (Sur)	Situado entre la carretera de Lora del Río y la orilla derecha del Guadalquivir	684665	Dos lugares vecinos donde se encontraban construcciones como recuerdan los habitantes de la región ellos han desaparecido en el curso de los trabajos de nivelación de tierras para la plantación de naranjos. En superficie, sillares, numerosos fragmentos de ladrillos, tegulas, ánforas romanas, así como sigillata clara D	Asentamiento rural romano hasta el s. IV d. C.
Peña de la Sal	Se sitúa entre la carretera de Lora del Río y la Presa Peña de la Sal	696670	El nombre del lugar es a menudo confundido con el del Castillejo, Arva romano, que se encuentra a más de 800m. al Este y esto ha originado la confusión en cuanto al origen exacto del material descubierto. Las excavaciones practicadas en 1885 en Peña de la Sal por D. Juan Cassini puso a la luz una necrópolis de época cristiana (sin duda la de Arva) en la cual fueron encontradas monedas de Arcadius y de Valentino, esto desecha la teoría del emplazamiento de un asentamiento en este lugar. Al Este del generador eléctrico, se encuentran algunos testimonios de construcciones antiguas al borde del río, apareciendo con claridad un muro sustentante paralelo al río. En superficie, numerosos fragmentos de sigillata hispánica, clara A y D y ladrillos defectuosos, ánforas con marca (RUF1). En efecto se pueden considerar que los vestigios encontrados en Peña de la Sal son de los suburbios de la ciudad romana de Arva (hoy Castillejo)	Probablemente se trata de una zona de escombreras de los arrabales de Arva (Castillejo)
El Castillejo-Arva	El nombre en latín de este lugar localizado sobre una colina dominando la orilla del	701675	Se rescataron infraestructuras de termas romanas, piscinas, columnas acanaladas con capiteles corintios, en el Museo de Carmona, una pintura	Asentamiento ibérico y posterior asentamiento urbano romano,

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

	Guadalquivir es Arva o también Portus Arvensis		mural proveniente del lugar da una idea del nivel de vida de los habitantes. Este es el único lugar, entre Alcolea del Río (Canania) y Lora del Río (Axati) donde subsisten vestigios suficientemente importantes, para ser una aglomeración romana. El Castillejo ha sido confundido por varios autores (Bonsor, Callender, etc.) con el yacimiento de la Peña de la Sal. El origen prerromano de Arva (Castillejo) es patente por la cerámica ibero-púnica pintada y campaniense de imitación. Pero será en época romana cuando se convierte en centro productor de ánforas de aceite y tiene la necesidad de crear un portus, que fue puesto a la luz en 1890, realizado en el flanco de la colina. Las marcas son abundantes y confirman una producción considerable, estos fabricantes agrupados sin duda en corporaciones, siendo algunos celebres. Por ejemplo se puede citar QFF o QFR, marca del talle de Flavius Charisianus, hijo de Q. Fulvius Rusticus, patrón y pontífice de Arva. Las marcas de Bonsor encontró fueron halladas en una zanja abierta al pie de la colina para la construcción del camino de Lora del Río. La cronología de las marcas de ánfora van del s. I al III dC, no obstante el descubrimiento de tumbas tardías prolonga la vida del poblado hasta el s. IV d.C. Material en superficie: cerámica ibérico-púnica pintada, ibérica, campaniense, aretina, sudgallica, hispánica, clara A, C y D, así como estampillada. La cronología de las marcas de ánforas, siempre según la datación del Testaccio, de una actividad del s. I d. C. al s. III d.C	ocupación de s.IV a.C hasta principios del V d. C
Los Majadales	Al oeste de una antigua cañada que llega a la orilla derecha del Guadalquivir en dirección N-S, bajo un olivar	694687	Fragmentos de ladrillos, tegulas, ánforas, cerámica común y sigillata clara D en superficie	Asentamiento rural romano hasta el s. IV d.C
La Fabrica	Al Norte del punto trigonométrico, indicando la altitud 110, en un lugar llamado la Fabrica (antiguo molino), bajo un olivar	694684	Se encontraron vestigios de estanque en opus signinum, gruesos bloques de piedra, ladrillos, tegulas, fragmentos de ánforas y sigillata subgalica y clara D en superficie	Molino romano hasta el s. IV d.C
Casa de los Naranjos	Se encuentra situado detrás del caserío de la finca	690682	Restos en superficie: ladrillos, tegulas, fragmentos d ánforas romanas. Lugar antiguo sin duda importante, pues los materiales de construcción fueron reaprovechados por la casa moderna.	Asentamiento rural romano.
Cortijo de Matías I	En los alrededores de la construcción moderna	690676	Se localizaron sillares, ladrillos, tegulas y fragmentos de ánforas romanas	Asentamiento rural romano
Cortijo de Matías II	Se localizo en una zona reducida bordeando una	694677	Se encontraron sillares, tegulas y ladrillos romanos en superficie	Asentamiento rural romano

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

	antigua vereda.			
Cortijo de Matías (Sur)	Al Norte del camino de Lora del Río	691673	En la nivelación de una loma, aparecieron fondos de cubetas recubiertos de opus signinum, ladrillos, tegulas y fragmentos de ánforas, así como sigillata clara D, y sillares	Molino ocupado hasta el s. IV d.C.

4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008 establece que la AdP puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

A la vista de la fecha de aprobación del planeamiento vigente, cabe decir que se han cumplido sobradamente los cuatrienios previstos en el mismo.

Por otra parte, y en cuanto a la ejecución del planeamiento (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Planes Parciales en Suelo Urbanizable) se observa que no se ha llegado a completar el planeamiento de desarrollo, por lo que cabe entender que las previsiones de programación se encuentren desfasadas.

No obstante como criterio de la Adaptación se plantea que, cuando menos, deben mantenerse unas condiciones de prioridad entre ámbitos de desarrollo urbano que se consideran necesarias para garantizar la funcionalidad de la estructura urbana durante el proceso de ejecución del planeamiento de los sectores en tanto se completa la estructura urbana resultante de la ordenación.

Por este motivo se han adoptado los siguientes criterios de prioridad en la ejecución:

- Las UE no desarrolladas que la Adaptación clasifica como Suelo Urbano No Consolidado, podrían iniciarse en cualquier momento dado que se trata de áreas de reforma interior, constituidas por vacíos urbanos o usos urbanos obsoletos, cuya transformación vendría a completar la estructura urbana del sector de ciudad en el que se integran.
- En cuanto a los sectores urbanizables se observa que se ha seguido una pauta que no obedece necesariamente al criterio de programación dado que los sectores que cuentan con Plan Parcial aprobado o en tramitación y que se encuentran ya urbanizados y en parte edificadas, son sectores que se han ido desarrollándose a lo largo de toda la vigencia de las NNSS.
- No obstante, para los sectores que aún no se han desarrollado, se establece la prioridad en el desarrollo de aquéllos que estén conectados con la ciudad consolidada.
- Se priorizarán las actuaciones que contengan reserva de vivienda protegida.

Se aumenta la programación hasta la Aprobación Definitiva del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Alcolea del Río.

El nuevo planeamiento establecerá una nueva programación.

4.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES

Conforme a lo previsto en el art. 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, la AdP deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustados al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Salvo en los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1o, 1. 2o.b y 3, para uso global industrial, al contener una edificabilidad inferior al límite de 1 m²/m² s, y unas previsiones de dotaciones entre el 14% y el 20%, con estándar de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m² t.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.

El Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alcolea del Río a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía contrasta la conformidad de las determinaciones del mismo con la LOUA, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Según el Decreto 11/2008, de 22 de enero, debe contenerse en el presente Anexo de forma particular la Normativa Urbanística para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, distinguiendo por categorías dichos suelos.

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

II.	ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS
-----	---------------------------------

	INDICE
CAPÍTULO I.	SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA
CAPÍTULO II.	SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL
CAPÍTULO III.	SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS
CAPÍTULO IV.	SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
CAPÍTULO V.	SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CAPÍTULO VI.	SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
	DISPOSICIONES TRANSITORIAS
	DISPOSICIÓN DEROGATORIA

CAPÍTULO I. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1.1.1. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

- 1.- El presente documento es una Adaptación Parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Alcolea del Río a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA).
- 2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.
- 3.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

Artículo 1.1.2. Documentación de la Adaptación Parcial y su contenido.

El presente PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Alcolea del Río a la LOUA tiene como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, y que contiene la siguiente documentación, de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 11/2008:

- a) Memoria General, con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la Adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
- b) Anexo a las Normas Urbanísticas, con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la Adaptación Parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la Adaptación.
- c) Planimetría, integrada por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal.

CAPÍTULO II. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3. Contenido Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1.- La vigencia de los instrumentos de planeamiento se rige por lo recogido en el artículo 35 de la LOUA y su Disposición Transitoria segunda; concretamente, en la citada disposición transitoria se establece que transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial.

2.- Por tanto, una vez realizada la Adaptación Parcial a la LOUA se podrán llevar a cabo modificaciones del planeamiento general.

3.- Según el artículo 35 de la LOUA, salvo otras consideraciones, los instrumentos de planeamiento tendrán vigencia indefinida.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1.- Conforme al artículo 19 de la LOUA, el contenido documental de los instrumentos de planeamiento deberá formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

- a. Memoria.
- b. Normas Urbanísticas.
- c. Planos y documentación gráfica.

2.- El planeamiento vigente está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alcolea del Río, compuesto por:

- a. Memoria.
- b. Normas Urbanísticas.
- c. Planos y documentación gráfica.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes.

1.- En los artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008 quedan fijados los criterios para la interpretación de las determinaciones recogidas en el planeamiento por adaptar que deban ser ajustadas a la legislación vigente, haciendo especial hincapié en la clasificación de suelos y la determinación del aprovechamiento medio.

2.- Las Normas Urbanísticas del Planeamiento General vigente en su artículo 20.2 recoge los criterios interpretativos siguientes:

Las prescripciones se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y si existiese duda o imprecisión se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino públicos.

En caso de discordancia entre Planos de distinta escala, la escala más ampliada predominará sobre las demás, dominando la escala 1:2.000 y ésta sobre la 1:25.000.

Asimismo, predominan los planos de ordenación sobre cualquier otro, siempre dentro de la misma escala.

3.- En cualquier caso, prevalecerán las determinaciones reguladas por esta Adaptación Parcial en los Capítulos 3 a 5 frente a los del Planeamiento General vigente.

TITULO I. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1.- La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos.

2.- Estos preceptos se concretan en fines y objetivos dentro de las determinaciones de los artículos 3 y 9 de la LOUA.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.

1.- La ordenación estructural del término municipal está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

2.- Las directrices de la ordenación se establecen en el artículo 2.2.1 de la LOUA.

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE).

1.- La clasificación y su categorización del suelo se rige según los artículos 44 de la LOUA y subsiguientes, recogidos en el Título II de dicha Ley, estableciendo los derechos y deberes inherentes a cada una de las clases y categorías de los mismos.

2.- Se han adaptado las distintas definiciones de las clasificaciones y categorías del suelo, siguiendo el siguiente esquema:

NNSSPM	PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA
Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado
	Suelo Urbano No Consolidado
Suelo Urbanizable	Suelo Urbanizable Ordenado
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

Estas clasificaciones se han realizado siguiendo los parámetros recogidos en la Memoria Justificativa.

Artículo 9. Disposiciones sobre Vivienda Protegida (OE).

1.- Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa de la LOUA; especialmente, de su artículo 10, así como de las determinaciones posteriores introducidas por la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, además de

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía, con el fin de garantizar las reservas de suelo suficiente para el desarrollo de la vivienda protegida.

2.- Su aplicación se define en la Memoria Justificativa.

3.- En los cuadros siguientes se recogen las áreas de Suelo Urbano No Consolidado y los Sectores de Suelo Urbanizable con uso residencial donde se establece la reserva de vivienda protegida.

Sector / Unidad	Antigua denominación	Superficie bruta (Ha)	Uso	Edificabilidad	Nº viviendas	Densidad
SUNC-UA2	UA2	0,05	RESIDENCIAL	1	4	80
SUNC-UA4	UA4	0,18	RESIDENCIAL	1,15	12	66,67
SUNC-UA7B2	UA7B2	0,1475	RESIDENCIAL	0,98	48	50
SUNC-UA8	UA8	0,215	RESIDENCIAL	1,20	18	83,72
SUNC-UA5	UA5	0,36	RESIDENCIAL	1,20	20	79,51
SUNC-UA9	UA9	0,22	RESIDENCIAL	1,20	18	81,82

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

1.- Se entenderán como sistemas pertenecientes a la ordenación estructural aquéllos que estén constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, según se recoge en el artículo 10 de la LOUA.

2.- Se tendrán en cuenta, además, los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía en su artículo 3.

3.- En el siguiente cuadro se recogen los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

SISTEMAS GENERALES EQUIPAMIENTO

AMBITO	SUPERFICIE
1	3.261,16
2	7.543,16
3	472,92
4	12.822,40
5	1.742,40
6	521,38
7	235,53
8	578,82
9	209,51
10	1.086,99
11	361,73
12	449,09
13	393,11
14	594,62
15	6.956,20
16	5.603,74
17	10.554,97
18	119,96
19	383,90
TOTAL	53.891,59

Ninguno tiene la consideración de supramunicipal.

4.- El estándar correspondiente al Sistema General de Espacios Libres asciende a 8,37 m2/habitante, quedando dentro del estándar.

Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).

1.- Los usos globales se definirán en coherencia con el modelo establecido en la LOUA en su artículo 17, que reconoce cuatro usos característicos: residencial, terciario, turístico e industrial. La calificación por usos se aplicará tanto al Suelo Urbano como al Suelo Urbanizable.

2.- En cuanto a las edificabilidades y densidades, dentro del Suelo Urbano consolidado se mantendrá en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano, tal y como se recoge en el artículo 9 de la LOUA.

3.- En el Suelo Urbanizable se mantendrán las determinaciones recogidas en el artículo 10 de la LOUA, principalmente, además de las modificaciones introducidas por la Ley 13/2005, y así como los criterios definidos en el Decreto 11/2008.

4.- Se han adaptado las distintas definiciones de los usos globales, siguiendo el siguiente esquema:

NNSSPM	PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA
Residencial	Residencial
Industrial, Artesanía, Garajes-aparcamiento y servicios del automóvil	Industrial
Comercial y Oficinas	Terciario

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

5.- Las edificabilidades globales se definirán a partir de las tipologías consolidadas, el planeamiento de desarrollo aprobado, por las recogidas en el planeamiento general (en el caso de unidades o sectores no desarrollados), y por la aplicación del aprovechamiento medio.

ÁREAS HOMOGÉNEAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ZONA DE ORDENANZA	Superficie suelo m ² s	Techo edificado m ² t	USO global	EDIFICABILIDAD parcial m ² t/m ² s	EDIFICABILIDAD global m ² t/m ² s	DENSIDAD global Viv/ha	Número de viviendas viv
RESIDENCIAL ENSANCHE	216.988,8	191.062,1	RESID	1,60	0,88	36	781
UNIFAMILIAR	64.353,25	62.510,74	RESID	1,60	0,97	38	244
CASCO TRADICIONAL	176.513,55	212.204,71	RESID	1,52	0,83		
INDUSTRIAL	57.133,68	44.360,77	IND	1,00	S/ORD		
AU S.J. BAUTISTA	7.826,38	2.612,70	RESID	1,80	0,33	66	52

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sector / Unidad	Antigua denominación	Superficie bruta (Ha)	Uso	Edificabilidad	Nº viviendas	Densidad
SUNC-UA2	UA2	0,05	RESIDENCIAL	1	4	80
SUNC-UA4	UA4	0,18	RESIDENCIAL	1,15	12	66,67
SUNC-UA5	UA5	0,36	RESIDENCIAL	1,20	20	79,51
SUNC-UA7B2	UA7B2	0,1475	RESIDENCIAL	0,98	48	50
SUNC-UA8	UA8	0,215	RESIDENCIAL	1,20	18	83,72
SUNC-UA9	UA9	0,22	RESIDENCIAL	1,20	18	81,82

ÁREAS HOMOGÉNEAS DE ORDENANZAS SUELO URBANIZABLE

No existen

Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable (OE).

1.- Para el establecimiento de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable se seguirán las determinaciones recogidas en los artículos 58 y 60 de la LOUA, así como los criterios del Decreto 11/2008 definidos en el artículo 3.e.

2.- Se mantienen las Áreas de Reparto del planeamiento general vigente.

3.- A todos los efectos, el aprovechamiento tipo determinado en el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).

1.- Derivado de las determinaciones de las letras g) y h) del artículo 10 de la LOUA, y de la letra f) del Decreto 11/2008 dentro de la Adaptación Parcial se recogen todos aquellos espacios, ámbitos o elementos de especial valor y protección del municipio, existentes en el planeamiento o de nueva definición.

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

2.- Su definición se recoge en la Memoria de la presente Adaptación Parcial, así como en la planimetría de la misma.

Artículo 14. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE).

El Planeamiento vigente establece medidas para limitar la posibilidad de formación de núcleos de población, que no altera la Adaptación Parcial.

1.- Se considera núcleo de población el conjunto de edificaciones con uso residencial próximas entre ellas y con utilización de las siguientes infraestructuras comunes: red viaria, red eléctrica y red de

abastecimiento de agua en número superior a 10 edificios ó 50 habitantes y que se puedan incluir en una superficie inferior a 1 Ha.

En las áreas edificadas actualmente se considera que constituyen núcleo de población aquellos conjuntos de edificaciones que se hayan recogido en los planos de Clasificación de Suelo como núcleos urbanos o suelo urbanizable.

El resto de las edificaciones no clasificadas en estas categorías, sean o no residenciales se consideran aisladas y no formando núcleo de población.

2.- Con objeto de que no puedan constituirse otros núcleos de población, cualquier petición de licencia de construcción de vivienda aislada debe garantizar:

a) Que la edificación estará comprendida en la parcela que se delimita interiormente por líneas imaginarias paralelas a las lindes a una distancia de 20 m en regadío y 50 m. en secano.

b) Que tomando como centro el emplazamiento de la futura vivienda, no existe ninguna vivienda en un radio de más de 50 m, más de tres en un radio de 71 m ni más de 10 en un radio de 100 m.

3.- Para cada una de las zonas del Suelo No Urbanizable se indica la superficie mínima de parcela.

Artículo 15. Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (OE).

1.- Incluye esta categoría los suelos que tienen la condición de dominio público natural o que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa.

2.- La regulación de los distintos suelos incluidos en esta categoría será la señalada por la legislación correspondiente.

3.- A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

a. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de aguas; dominio público hidráulico: Cauces y riberas.

b. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental: vías pecuarias.

c. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de transporte: carreteras y ferrocarriles.

d. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación del patrimonio: yacimientos arqueológicos.

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico. Cauces y Riberas.

1.- Se incluyen en esta categoría los cauces y riberas grafiados en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal.

2.- En esta zona será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 606/2.003, de 23 de mayo por el que se modifica el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.

1.- Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano de Ordenación Estructural:

2.- En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras del Transporte: Carreteras y Ferrocarriles.

1.- Se incluyen en esta categoría las infraestructuras terrestres señaladas en el plano de Ordenación Estructural del territorio Municipal.

2.- Para las carreteras de Andalucía, será de aplicación lo previsto en la Ley 8/2.001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y sus correspondientes reglamentos.

3.- Para los ferrocarriles será de aplicación la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario, R.D. 2387/2004, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y Orden FOM / 2230/ 2005, de 6 de Julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas ferroviarias de interés general que discurren por zonas urbanas.

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Patrimonio.

1.- Se incluye en esta categoría los yacimientos arqueológicos señalados en el plano de Ordenación Estructural del territorio Municipal.

2.- En estas zonas será de aplicación lo previsto en la Ley 16/1.985, de Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus correspondientes reglamentos.

CAÑADAS EN ALCOLEA DEL RIO				
CODIGO	DENOMINACION	LONGITUD (M)	ANCHURA (M)	SUPERFICIE (Ha)
41006001	CORDEL DE MARIBENITO	2.500	33	8,25
41006002	CAÑADA REAL DE CORDOBA A SEVILLA	7.000	75	52,50
41006003	CAÑADA DE LA REJOLLA O SANTA BARBARA	3.500	75	26,25

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE ALCOLEA DEL RIO A LA

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

41006004	CAÑADA DE LA ALGARROBA	3.000	75	22,50
41006005	CAÑADA LLAMADA DEL REGAJO DE LA MUJER	9.000	75	67,50
41006006	CAÑADA DE LOS SALADILLOS	4.000	75	30,00
	VEREDA DE MANBLANO	500		
	COLADA LLAMADA DE LA SERVIDUMBRE DE LAS PENAS	1.000		
FUENTE CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE				

CANTERAS Y GRAVERAS EN EL MUNICIPIO DE ALCOLEA DEL RIO			
RSA	NOMBRE	PARAJE	TITULAR
30	RANALES LOS	LOS RANALES	ARIDOS BORREGO S.A.
180	RETAMAR	RETAMAR	FRANCISCO RODRIGUEZ ROMAN
159	ROCIO	LA REHOYA	TRANSPORTES Y MOV DE TIERRA S.L.
221	BERRUGA LA		ANTONIO SANCHEZ MUÑOZ
225	SEÑA LA		BERNARDINA OLEAS CONTRERAS
274	DIVINA PASTORA	RESOLLA O RETAMAR	FRANCISCO RODRIGUEZ ROMAN
283	ZAIRON EL	EL ZAIRON	AREMOR S.L.
291	LOMAS LAS		MOV. TERRA. HNOS RUIZ S.L.
294	CANDELERO EL		DIEGO LOBO VALERO
304	CAVA LA		ARIDOS DEL HUEZNAR S.L.
311	CANDELERO EL		DIEGO LOBO VALERO
351	CUERVO EL		TRANSDAVANE S.L.
360	CONSUELO EL		ARIDOS DEL HUEZNAR S.L.
368	MESILLAS LAS	CABRAHIGOS	ADOLFO VALERO MONTERO
380	SALUD	LAS LOMAS	TRANSDAVANE S.L.
FUENTE CONSEJERIA DE INNOVACION CIENCIA Y EMPRESA			

CAPÍTULO IV. SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 18. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución.

Las dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de Suelo Urbanizable y de los suelos clasificados como Suelo Urbano, recogidos en Unidades de Ejecución se ajustarán a las determinaciones recogidas en el artículo 17 de la LOUA, y a los criterios fijados en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

MEMORIA Y ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO V. SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 19. Programación y gestión de la Ordenación Estructural.

1.- La programación y gestión estructural, en virtud del artículo 10 de la LOUA y, principalmente, el artículo 3.g) del Decreto 11/2008, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en el planeamiento vigente, y los establecidos por sus innovaciones y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, con el orden de prioridades establecido en la Memoria.

2.- El Sistema de Actuación en todos los sectores será el de Compensación, salvo que se indique lo contrario.

3.- Se adoptan los siguientes criterios de prioridad en la ejecución:

- Las UE no desarrolladas que la Adaptación clasifica como Suelo Urbano No Consolidado, podrían iniciarse en cualquier momento dado que se trata de áreas de reforma interior, constituidas por vacíos urbanos o usos urbanos obsoletos, cuya transformación vendría a completar la estructura urbana del sector de ciudad en el que se integran.

- Para los sectores de Suelo Urbanizable que aún no se han desarrollado se establece la prioridad en el desarrollo de aquéllos que estén conectados con la ciudad consolidada.

- Se priorizarán las actuaciones que contengan reserva de vivienda protegida.

4.- Se aumenta la programación hasta la Aprobación Definitiva del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Alcolea del Río.

5.- El nuevo planeamiento establecerá una nueva programación.

CAPÍTULO VI. SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 20. Evaluación ambiental del planeamiento de desarrollo.

Los planes de desarrollo deberán someterse a Evaluación Ambiental, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

Alcance del planeamiento aprobado.

1.- El fin de la presente Adaptación Parcial es el de adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de planeamiento general en vigor en el municipio de Alcolea del Río a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- Su alcance es el vinculado a todas las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 10 de la LOUA y en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.

Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

Conforme a lo previsto en la disposición transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera 1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Capítulos y Artículos del planeamiento general afectados por la Adaptación Parcial.

Quedan derogados todos los artículos de las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente que se opongan o contradigan a lo contenido en el presente Anexo a las mismas y a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Arquitecto

Miguel Mateos Romero
Abril 2012.