



Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás

APROBACIÓN DEFINITIVA



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
VOLUMEN III

ANEXO I MODIFICACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (1)



PRINCIPALES CAMBIOS OPERADOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Principales cambios llevados a cabo en la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado.

A continuación se presenta a modo de fichas por barrios, los principales cambios llevados a cabo en el presente documento, en el suelo urbano consolidado. Estas fichas hacen referencia a los cambios operados con respecto a lo establecido por el planeamiento vigente en lo relacionado con las infraestructuras y servicios públicos.

De tal forma se identifican y analizan las infraestructuras, espacios libres, dotaciones y equipamientos, identificándose de manera general las siguientes situaciones:

1. Aquellas existentes pero que no fueron reconocidas por el planeamiento vigente.

La AB-PGO vigente en sus planos de ordenación pormenorizada no reconoce dotaciones, equipamientos y espacios libres que se encuentran ejecutados.

2. Aquellas propuestas por el PGO supletorio.

El presente documento califica nuevos espacios libres que no estaban contemplados en el planeamiento vigente, bien por ser de nueva incorporación o bien por establecerse un cambio de uso.

3. Aquellas desclasificadas por el PGO supletorio

El planeamiento vigente calificaba extensas áreas de terreno como espacio libre público, localizándose sobre todo en los bordes de la periferia urbana. La magnitud, funcionalidad como centro de esparcimiento o viabilidad de ejecución debido a la topografía no justifican ni su localización ni su magnitud. A esta casuística hay que añadir que estos espacios se encuentran en contacto con el suelo rústico y no han sufrido transformación urbanística por lo que su realidad física es la de un suelo rústico y no un suelo urbano, por lo que justificadamente se reclasifican.

Asimismo se delimitaban tanto nuevas implantaciones de dotaciones o equipamientos como reservas de suelo para ampliación de dotaciones existentes. Estas nuevas implantaciones se localizaban también en los bordes de la periferia urbana en espacios que no han sido transformados y que poseen característica de un suelo rústico. En relación a las reservas de suelo para la ampliación de las dotaciones existentes éstas resultan excesivas en relación a la demanda.

4. Aquellas incluidas dentro de ámbitos de suelo urbano no consolidado.

El planeamiento vigente establecía la calificación de suelo urbano consolidado y ordenación pormenorizada de áreas que cumplen con el artículo 50 y 51 del TR-LOTENC para ser categorizados como suelo urbano no consolidado, por lo que estos espacios libres y dotaciones previstos por el planeamiento vigente quedan integradas dentro de ámbitos de suelo urbano no consolidado.

5. Otros cambios

En este epígrafe se incluirían aquellos cambios de calificación operados por la siguiente casuística:

- Ajuste en la ordenación pormenorizada reordenando los espacios públicos
- Ajuste de los límites de las dotaciones y equipamiento establecidos por el planeamiento vigente al localizarse sobre edificaciones existentes de uso residencial.
- Eliminación de aquellos viales que carecen de sentido al llevar a cabo la reclasificación de suelo.

Asimismo se solicita informe técnico municipal que refleje las necesidades y demandas de la población del suelo urbano consolidado, en relación a las infraestructuras viarias y los servicios públicos. De tal forma se pone de manifiesto en el citado informe, por barrios, que espacios se encuentran sobredimensionados, cuales no resultan necesarios y cuales deben llevar a cabo una recalificación de un uso público a otro uso público en función de las demandas reales de la población.

Finalmente destacar que en estas fichas, aquellas infraestructuras, espacios libres, dotaciones y equipamientos que no han sufrido modificación con respecto a las establecidas en el planeamiento vigente no han sido contempladas. Tan solo han sido analizadas aquellas que sufren algún tipo de modificación con respecto al planeamiento vigente.



ILUSTRE
AYUNTAMIENTO
DE LA ALDEA
DE SAN NICOLAS

iyg / jmla

Oficina Técnica / Área de Planeamiento

Concejalía de Infraestructuras, Vías, Obras y Urbanismo;
Medioambiente; Agricultura, Ganadería y Pesca.

Título: Informe Municipal comunicando al equipo redactor del documento PGO Supletorio (Aprobación Inicial), las conclusiones y estudios realizados, sobre la dotación de espacios libres y servicios públicos por barrios para satisfacer las necesidades de la población del suelo urbano consolidado.

Naturaleza del informe: [] Borrador [] Provisional [X] Definitivo

Autores: Juan Manuel León Afonso. Arquitecto.

Fecha de Elaboración: 30 de abril de 2014

Ref. Expediente: PGO Supletorio. Trabajos para el documento de Aprobación Inicial.

SOLICITA EL INFORME: Gesplán, S.A..

SITUACIÓN: T.M. de La Aldea de San Nicolás

ANTECEDENTES

PRIMERO. Considerando los trabajos y comisiones de seguimiento para la "*Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás. Aprobación Inicial*".

SEGUNDO. Vista la solicitud realizada por el equipo redactor del documento, en relación a estudiar, por ámbitos o barrios, las necesidades de la población de suelo urbano consolidado en cuanto la dotación de espacios libres y servicios públicos.

TERCERO. Se adjunta al presente informe, los estudios realizados por el Ayuntamiento en forma de fichas por ámbitos:

1. Justificación general de los cambios propuestos en la ordenación pormenorizada.
2. Leyenda de los ámbitos.
3. Ámbito de La Playa de La Aldea.
4. Ámbito de El Cruce, Los Molinos y El Albercón.
5. Ámbito de Los Espinos.
6. Ámbito de Jerez-La Ladera.
7. Ámbito de Los Cascajos.
8. Ámbito de El Casco.
9. Ámbito de El Barrio.
10. Ámbito de Los Llanos.
11. Ámbito de Los Cardones.
12. Ámbito de Tasarte.

EXPONE

ÚNICO. Las conclusiones de dicho análisis son las siguientes:

La Playa

Éste ámbito es el que recibe más visitas, tanto de los habitantes del propio municipio como visitantes ocasionales, por la oferta en restauración, los espacios libres existentes y la propia playa. Éste ámbito cuenta con el reconocimiento del SG-EL de toda la superficie del Parque Rubén Díaz ejecutado hasta "El Charco", así como con el espacio libre de la zona infantil y el minicampo de césped artificial y seguir manteniendo como espacio libre la superficie ocupada actualmente por la helisuperficie, que tendrá que desaparecer cuando se ejecute una alternativa a la evacuación aérea de las emergencias, que cumpla con todas las medidas de seguridad.

Con los espacios libres anteriormente señalados y con los equipamientos y dotaciones existentes, los técnicos municipales determinan que éstos resultan suficientes para la población del suelo urbano consolidado.

El Cruce, Los Molinos y El Albercón

En el ámbito de El Cruce, Los Molinos y El Albercón, se reduce de manera significativa los espacios libres, bien por localizarse sobre cauce público o bien por quedar incluido en suelo urbano consolidado.

Sin embargo la zona ya cuenta con espacios libres; el Parque Plaza El Albercón y las canchas del CEIP Cuermeja, el cual cuenta con residencia de menores escolarizados, grupos en verano y períodos vacacionales, encontrándose estas abiertas y disponibles para los usuarios. Los técnicos municipales determinan que estas infraestructuras y espacios libres, así como el equipamiento existente, son suficientes para la población del suelo urbano consolidado, no existiendo demandas vecinales en relación a su incremento, limitándose éstas a una mejora de las dotaciones existentes.

En relación a la dotación educativa del CEIP de Cuermeja, reconocer las zonas de espacios libres o jardines y canchas deportivas. Y ajustar a la realidad edificada la calificación de la dotación educativa dado que no es necesaria la ampliación de la dotación.

Los Espinos

A pesar de la supresión de espacios libres calificados por el planeamiento vigente, encontrándose entre ellas; uno sobre cauce público, que incluye una obra de paso y un camino agrícola existente (Barranco de Las Panchas), otro que está ubicado en las traseras de una manzana, en el que se encuentran 5 viviendas, que condicionan la viabilidad de la gestión de dicho espacio libre y la reducción de otro para mantener un camino agrícola existente y ajustar el fondo edificable.

Existe un espacio libre que se ha ejecutado en parcelas de uso residencial, como es El Monumento a La Madre. Asimismo estaría el suelo propiedad del Ayuntamiento localizado junto a la AA.VV. Meteimba más la cancha deportiva que se calificaría y adaptaría como espacio libre, por su falta de uso (canchas de hormigón que los deportistas no utilizan, prefiriendo las instalaciones cubiertas de la zona deportiva y con los pavimentos adecuados para la práctica del deporte).

Como el barrio ya cuenta con espacios libres existentes a los que se le añadirán los espacios a reconvertir como espacio libre público, los técnicos municipales determinan que éstos resultan suficientes para la población del suelo urbano consolidado.

Jérez-La Ladera

El ámbito se caracteriza por situarse en laderas con grandes pendientes. Desde las Normas Subsidiarias se clasificó Suelo Urbano que no cumple con las condiciones del TR-LOTENC, por lo que debieran ser suelo rústico.

En la trama urbana existen espacios libres ejecutados sobre suelo sin la calificación de espacio libre, siendo; el espacio libre incluido en un suelo calificado como dotacional, y situado junto al espacio libre con forma alargada. Y otro espacio libre inmerso en la trama urbana, cercana y con fácil acceso para la población, que fue ejecutado en una parcela con uso residencial. Por tanto los técnicos municipales consideran que la población del suelo urbano consolidado tiene cubiertas sus demandas con los espacios libres existentes, complementándose éstos espacios libres con el equipamiento adecuado.

Se deberá eliminar una escalera que unía dos calles, dada la imposibilidad de que este trazado cumpla con las determinaciones de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Los Cascajos

En relación a la superficie calificada como deportivo Los Cascajos, se ha comprobado, en las diferentes ordenaciones pormenorizadas, que es una dotación sobredimensionada para el municipio. Tras la ejecución de un campo de fútbol de césped artificial en el barrio de Tasarte, fue más evidente la sobredimensión de la zona deportiva Los Cascajos, por lo que la superficie debería reducirse a la superficie ejecutada.

Se plantea que parte de la reserva destinada a uso deportivo por el plan en vigor, se considere equipamiento privado. Atendiendo al interés mostrado por empresas privadas y la demanda de nuevas disciplinas deportivas y de ocio, no atendidas por las administraciones públicas, como el padel, paintball, parques de aventuras (tirolinas, puentes tibetanos, rocódromos y gymkhana).

En relación con el dotacional asistencial "Residencia de Mayores", se ejecutó según proyecto del Cabildo, tras la compra parcial del suelo con dicha calificación. Tras consulta con el arquitecto redactor del proyecto, D. Pedro León, la ampliación de dicha dotación se plantea hacia el sur del edificio actual, por lo que propone aumentar el suelo calificado como dotacional hacia el sur, de tal manera que se pueda ampliar un módulo de habitaciones y descalificar el sector oeste que plantea el plan en vigor.

El Casco- El Barrio

A pesar de que se elimine un espacio libre de propiedad privada en el linde sur con el ámbito de El Barrio, habría que contabilizarse los dos pequeños espacios libres existentes (Placita de la Música y jardines de la dotación de seguridad) que no estaban contemplados en el planeamiento vigente.

Los técnicos municipales determinan que la demanda de la población se encuentra cubierta con los espacios libres existentes, las calles peatonalizadas y la cercanía de la dotación deportiva principal del municipio. Asimismo durante la ejecución del Plan Director de Zonas Comerciales Abiertas, el ámbito se dotará de más zonas peatonalizadas que realizarán la función de espacios libres.

Los Llanos

En el barrio de Los Llanos, se llevaría a cabo una ampliación del espacio libre de Santa Lucía en suelo de titularidad pública que en el planeamiento vigente no estaba destinado a tal fin. Asimismo es interés municipal que un solar con calificación de espacio libre de propiedad privada localizado en la calle Los Llanos sea calificado como equipamiento cultural privado para destinarlo a Museo de Arqueología Industrial.

Los espacios libres y dotaciones existentes son suficientes para cumplir con las necesidades y demandas de la población del barrio.

Los Cardones

Existen espacios libres ejecutados situados junto a las viviendas de protección oficial y anexo a la AA.VV. y centro social que no estaban contemplados en el planeamiento vigente, así como la ampliación del espacio libre de la Era de la Hulaguilla, reduciendo la dotación educativa a sus límites reales.

Los espacios libres y dotaciones existentes son suficientes para cumplir con las necesidades y demandas de la población del barrio.

Tasarte

Los espacios libres calificados por el planeamiento vigente no presentan condiciones topográficas adecuadas para su ejecución y por estar sobre cauce público. Existen espacios libre ya ejecutados, así como de nueva propuesta; uno anexo al edificio de Usos Múltiples de Tasarte, otro pequeño dando frente a la Calle Los Llanos y otro cuyo suelo es propiedad municipal localizado en la trasera de la calle El Castillo.

Es necesario reducir el dotacional deportivo, claramente sobredimensionado desde las NNSS.

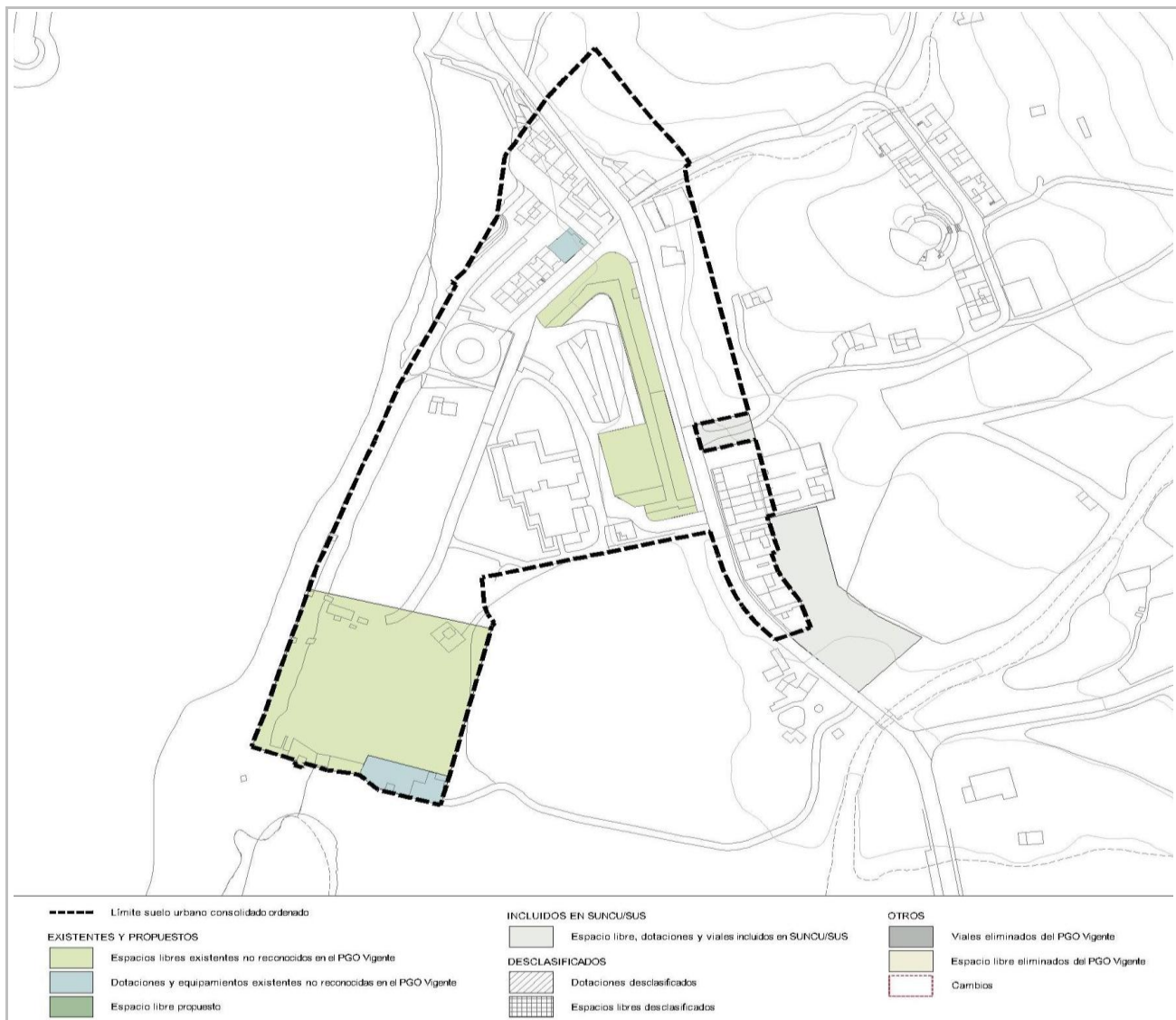
Los técnicos municipales determinan que la demanda de la población del suelo urbano consolidado se encuentra cubierta con los espacios libres existentes más los previstos, así como con la cercanía de la dotación deportiva del valle de Tasarte y los equipamientos y dotaciones existentes.

CONCLUYE, se tenga en consideración el presente Informe Técnico justificativo de las necesidades de dotaciones, espacios libre y servicios públicos del suelo urbano consolidado..

Para que conste a petición del interesado, en
La Aldea de San Nicolás



Juan Manuel León Afonso
Arquitecto

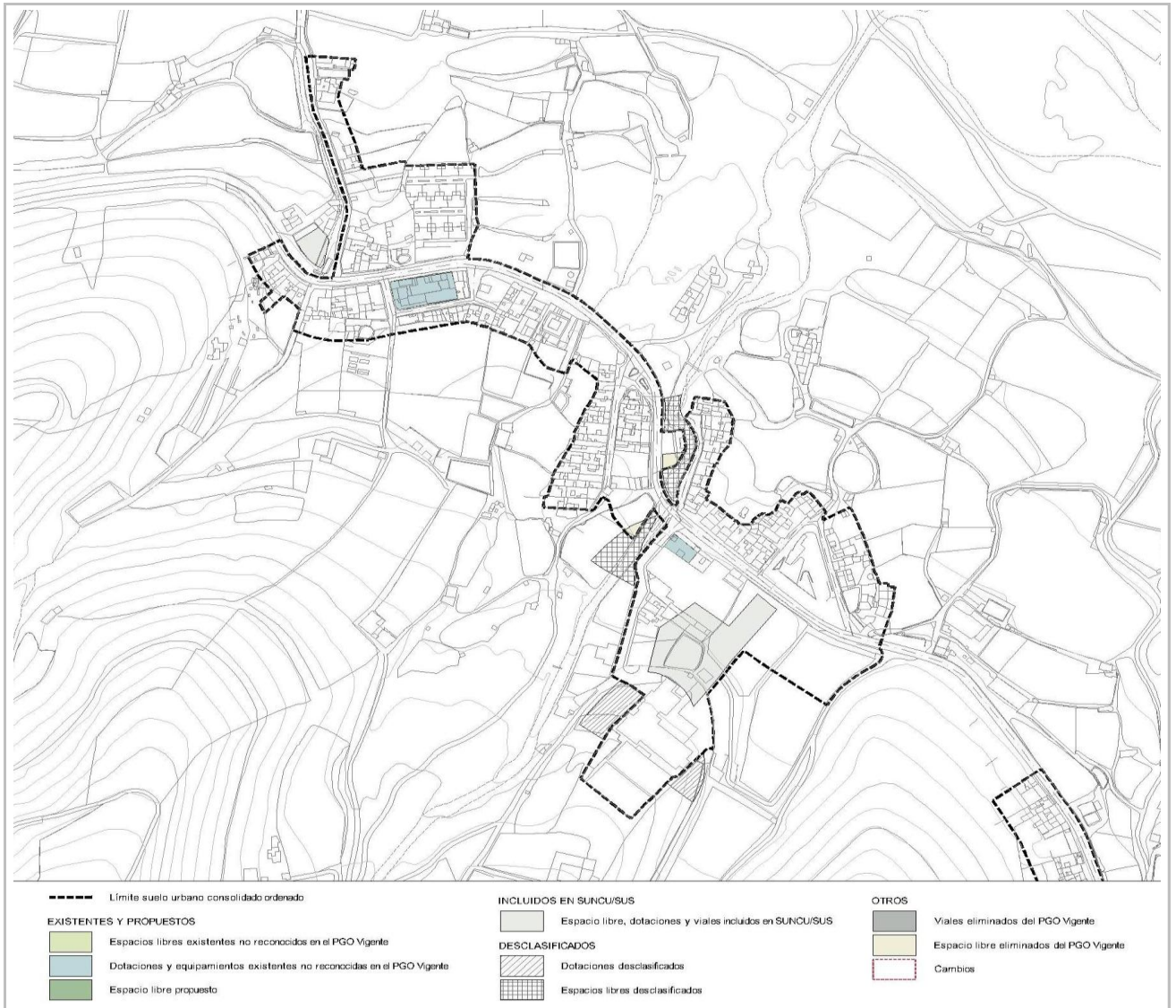


Se reconocen los espacios libres, dotaciones y equipamientos ejecutados pero no contemplados por el planeamiento vigente. Aunque el planeamiento vigente calificase como espacio libre la superficie destinada actualmente al helipuerto, la corporación municipal manifiesta su interés en seguir calificándolo como espacio libre, dado que la actual helisuperficie no cumple con todas las medidas de seguridad.

En relación a los cambios operados en el contacto del suelo urbano consolidado en el margen suroeste en contacto con el suelo urbanizable no sectorizado turístico hay que señalar que el PTEOTI-GC aprobado definitivamente, en sus documentos gráficos, varía sensiblemente el límite del sector en el citado contacto con la carretera GC-173 y el suelo urbano de La Playa. El citado documento recoge en sus Disposiciones Generales del Anexo I: Piezas Turísticas que, “en el plano nº 2, se recoge, a menor escala, la delimitación de la pieza, dicha delimitación tendrá carácter de Norma de aplicación directa (NAD)”

De tal forma, aunque la representación gráfica utilizada así como la escala de trabajo (1:10.000) no llegan a reflejar con absoluta precisión la delimitación del sector, si deja traslucir la intención de ajustarse en la medida de lo posible al contacto con el viario.

Dada la existencia de edificaciones adyacentes a la GC-173 se ajusta el límite del SUNCU-TU a la edificación preexistente y al contacto con el viario. Por ello el vial previsto en el suelo urbano, así como los fondos edificables se ajustan quedando incluidos en el SUNCU-T.

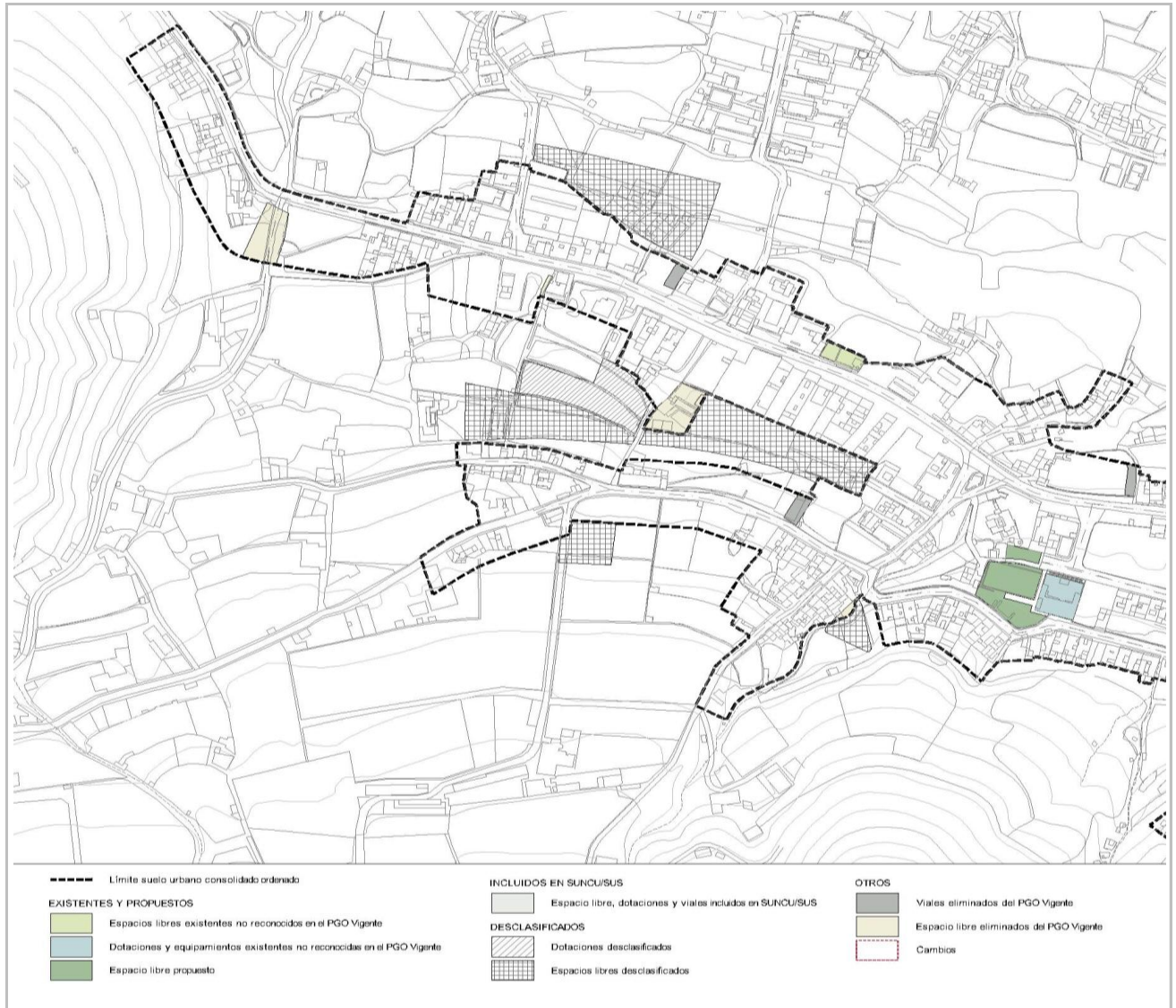


Se reconocen los equipamientos ejecutados pero no contemplados por el planeamiento vigente. Asimismo se reconoce la parte ejecutada (canchas) de la dotación docente que no recogía el planeamiento vigente y se desclasifica aquella parte que no está ejecutada y no es necesaria, dado que no se prevé la ampliación del centro docente.

Se desclasifica a suelo rústico los espacios libres contemplados en el planeamiento vigente que ocupan dominio público hidráulico. El espacio libre previsto por la ordenación pormenorizada en la trasera del CEIP Cuermeja, así como un viario de acceso al mismo quedan recogidas dentro de un ámbito de suelo urbano no consolidado delimitado por el PGO supletorio, al no haber sido transformado por la urbanización y no cumplir por tanto con los criterios del artículo 51 del TR-LOTENC para ser considerado como suelo urbano consolidado.

Asimismo queda recogido otro espacio libre dentro del suelo urbanizable al carecer de sentido mantener esa pequeña pieza anexa al sector, cuando todo el sector es de propiedad municipal.

Tal y como indica el informe técnico municipal, los espacios libres, dotación y equipamientos del barrio son suficientes para la población en suelo urbano consolidado, no existiendo demandas vecinales en relación a su incremento. En el momento de desarrollo del ámbito y sector, estos aportarán los espacios libres, dotaciones y equipamientos que demande la población en cumplimiento del artículo 36 del TR-LOTENC.

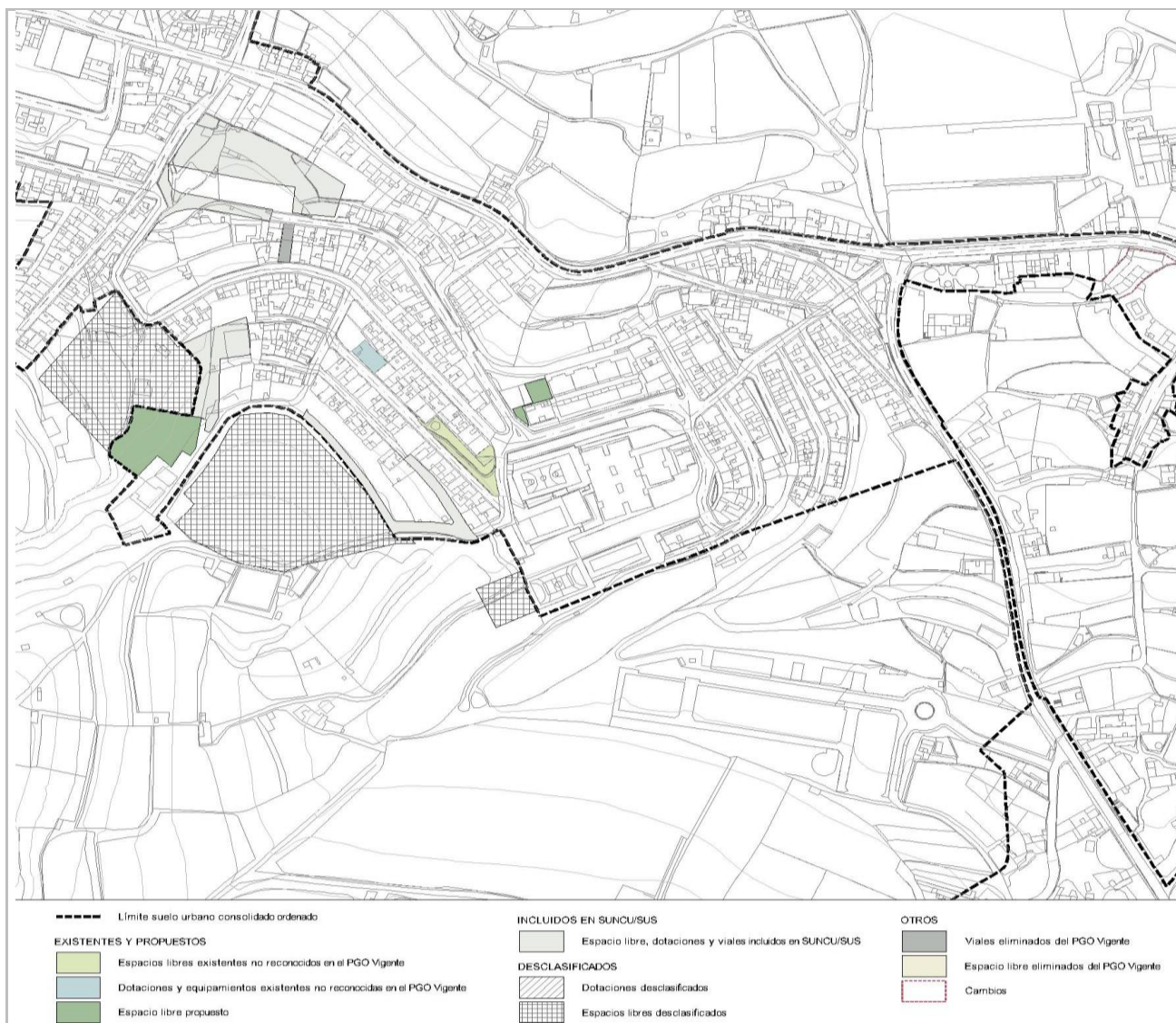


Se desclasifican aquellos espacios libres según diferentes casuísticas. Aquellos que se encuentran en borde de contacto con el suelo rústico, no han sido transformados por la urbanización y ocupan escorrentías de barranco y caminos agrícolas. Se reduce la dimensión de un espacio libre que ocupa parte de un camino agrícola y se establece su fondo acorde con la ordenación prevista. Finalmente se desclasifican aquellos espacios libres y dotaciones que no solo manifiesta una dimensión desproporcionada para la posición que ocupa, en un caso en contacto con el suelo rústico, sin accesibilidad desde el viario principal y localizado sobre edificaciones preexistentes y en otro caso en un gran área intersticial en la que en algún punto se localiza sobre edificaciones existentes pero sobre que no se ha llevado a cabo ningún proceso de transformación urbana y que se ubica en algunas partes sobre edificación preexistente no cumpliendo por tanto con el artículo 50 del TR-LOTENC para ser considerado como suelo urbano. Asimismo se pone de manifiesto pequeños tramos viarios que han dejado de tener sentido y que resultan innecesarios en la ordenación.

Se recalifica con uso espacio libre, aquel establecido como deportivo por el planeamiento vigente. Actualmente son unas canchas deportivas que debido a su falta de uso la corporación municipal desea acondicionar como espacio libre junto a terrenos adyacentes de propiedad municipal.

Se reconoce el equipamiento ejecutado pero no contemplado por el planeamiento vigente.

Tal y como indica el informe técnico municipal, los espacios libres, dotación y equipamientos del barrio son suficientes para la población en suelo urbano consolidado.



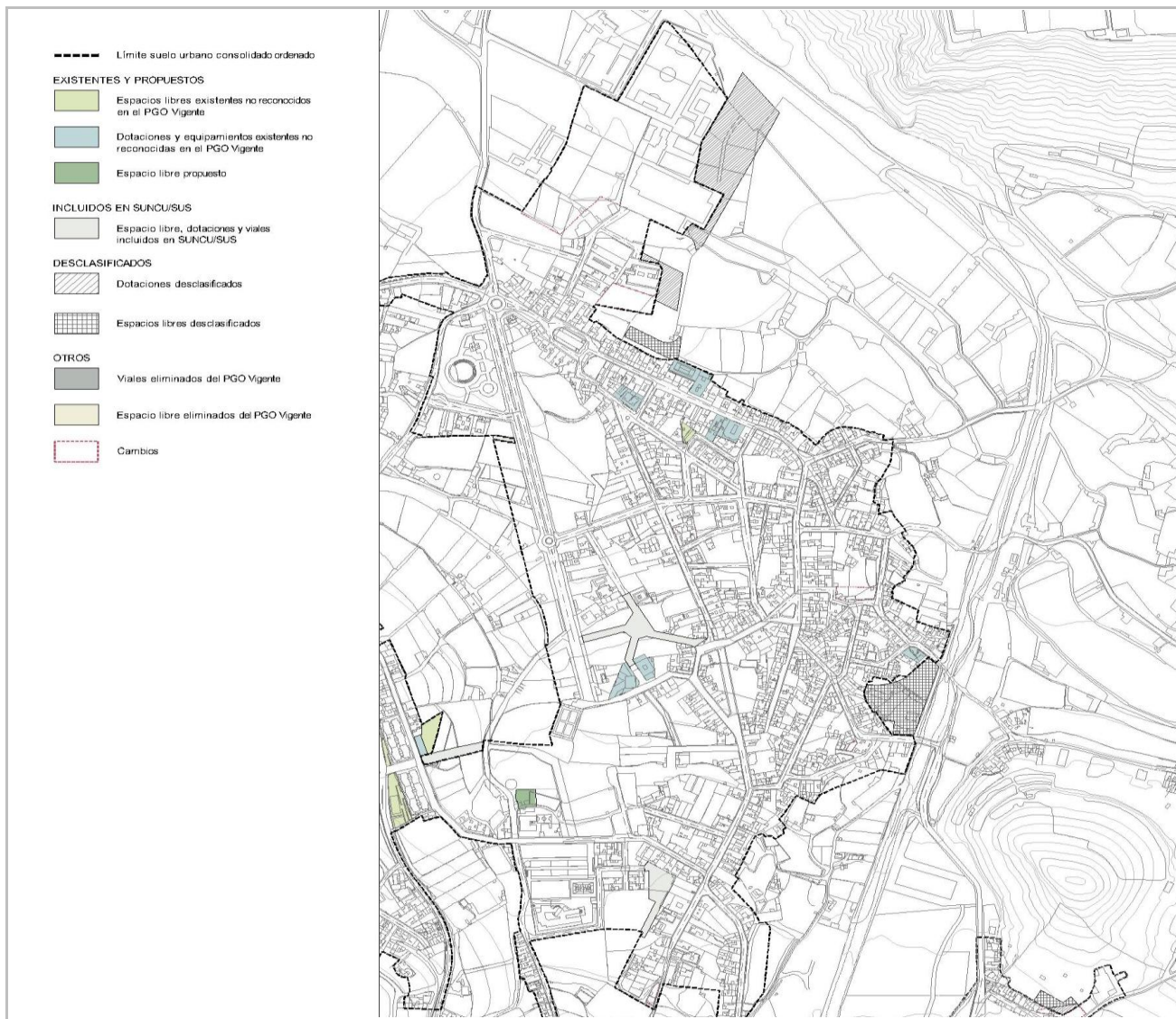
Se desclasifican aquellas grandes extensiones de espacio libre público calificado por el planeamiento vigente, no solo por la dimensión y localización que ocupan, al situarse en los bordes de contacto entre el suelo urbano y suelo rústico en las zonas de menor accesibilidad para la población, sino por no cumplir con los criterios del artículo 50 del TR-LOTENC al no estar transformados por la urbanización. Uno de ellos se localiza en la zona sur de Jerez en la parte más alta del barrio sobre unos invernaderos y otro se localiza sobre cauce de barranco y sus lomas adyacentes el cual ve reducida su superficie destinada a espacio libre.

Otros espacios libres y viales previstos por la ordenación pormenorizada en la parte alta de Jerez así como en el Paseo de Las Palmeras, quedan recogidas dentro de ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitado por el PGO supletorio, al no haber sido transformados por la urbanización y no cumplir por tanto con los criterios del artículo 51 del TR-LOTENC para ser considerado como suelo urbano consolidado.

Se suprime una escalera prevista que conecta dos viales, dado que el informe técnico municipal ponen de manifiesto la imposibilidad de que este trazado cumpla con las determinaciones de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación

Se recalifica con uso espacio libre, aquel establecido como docente por el planeamiento vigente. Actualmente es una cancha deportiva que debido a su falta de uso la corporación municipal desea acondicionar como espacio libre. Asimismo se reconocen, tanto un equipamiento como un espacio libre ejecutado, pero no contemplados por el planeamiento vigente.

Se recalifica una edificación que se incluye en el catálogo arquitectónico municipal, pasando de un uso residencial a la posibilidad de implantación de un uso turístico en la subcategoría de hotel emblemático. La citada edificación se localiza en la calle Doctor Flemming quedando recogido en el catálogo arquitectónico municipal con el registro C-I 109.



Se desclasifica parte del sistema general deportivo de Los Cascajos en base a la manifestación de los técnicos municipales los cuales consideran sobredimensionada la reserva deportiva, esta desclasificación se corresponde con el margen derecho del polideportivo en contacto con el suelo rústico. Asimismo se mantiene con la calificación del uso deportivo del margen izquierdo pero este pasa a ser un equipamiento privado, al manifestar los técnicos municipales, que si bien no es necesario la ampliación de las instalaciones deportivas, si se ha manifestado algún interés privado en la posibilidad de la implantación de un equipamiento deportivo privado. Se relocaliza la reserva de suelo destinada a la ampliación de la “Residencia de Mayores” en función del proyecto del Cabildo. Se desclasifican dos espacios libres ubicados en contacto con el suelo rústico, que no han sufrido ningún proceso de transformación urbana.

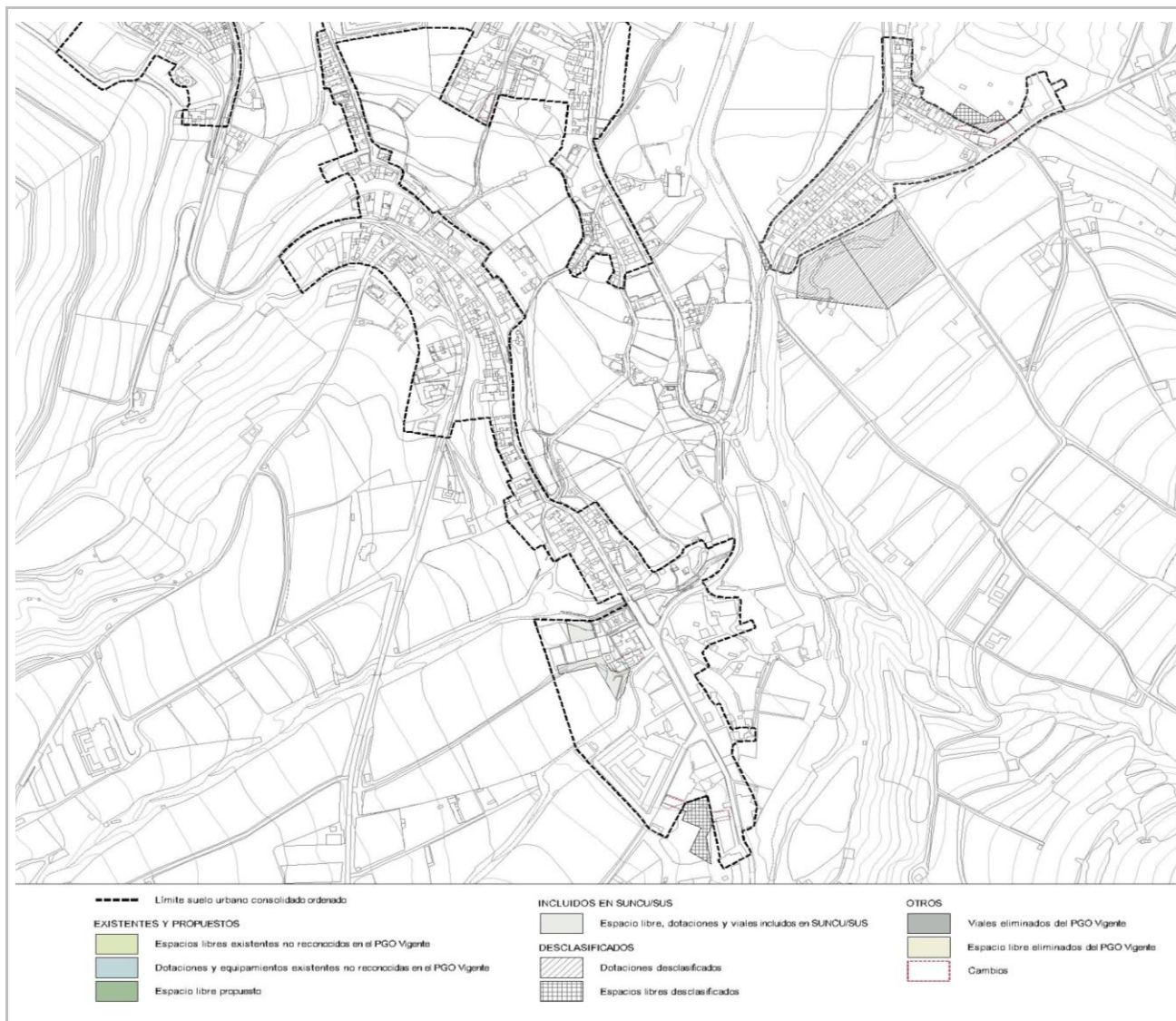
Se reconoce las dotaciones, equipamientos y espacios libres ejecutados pero no contemplados por el planeamiento vigente. Asimismo se ajustan los límites de un equipamiento a su realidad ejecutada, ya que se extendía sobre edificación residencial preexistente.

Se recalifica con uso espacio libre una pequeña parte de suelo no ejecutado, destinado a uso docente por el planeamiento vigente, dado que no se va a llevar a cabo ninguna ampliación del colegio Virgen del Carmen. Asimismo también se recalifica un espacio libre en la zona de Los Llanos a equipamiento privado de uso cultural

Se reordenan los espacios libres y viales públicos de la calle Pérez Galdós con la finalidad de una mejor ordenación del espacio público.

Otro espacio libre y viales previstos por la ordenación pormenorizada en el barrio de El Casco así como en la zona de Los Llanos, quedan recogidas dentro de ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados por el PGO supletorio, al no haber sido transformados por la urbanización y no cumplir por tanto con los criterios del artículo 51 del TR-LOTENC para ser considerado como suelo urbano consolidado.

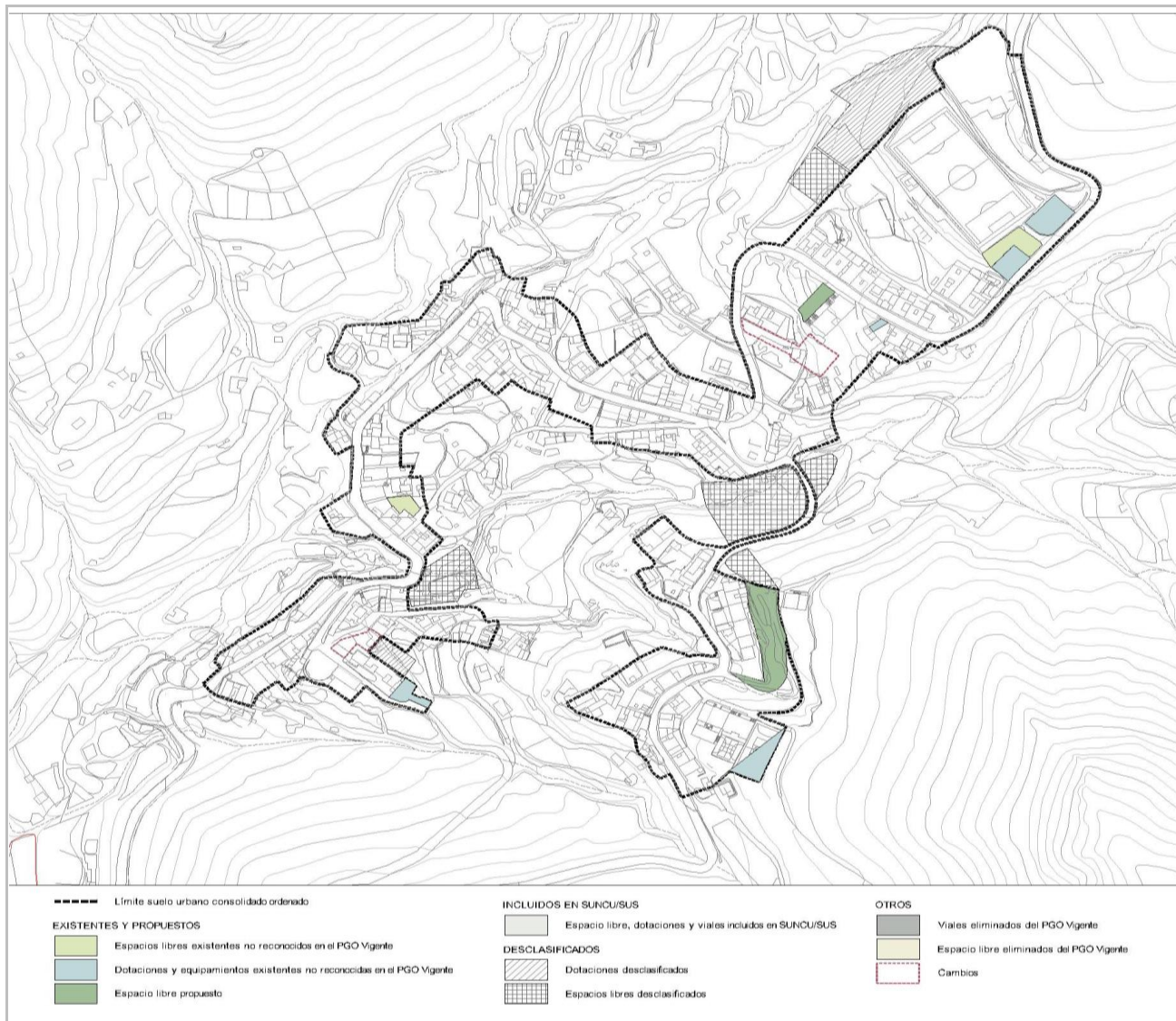
Los técnicos municipales consideran que la demanda de la población del suelo urbano consolidado se encuentra cubierta con los espacios libres existentes, las calles peatonalizadas y la cercanía de la dotación deportiva principal del municipio. Asimismo durante la ejecución del Plan Director de Zonas Comerciales Abiertas, el ámbito se dotará de más zonas peatonalizadas que realizarán la función de espacios libres.



Un espacio libre y ampliación del CEIP de La Cardonera establecida por la ordenación pormenorizada en el barrio de La Cardonera, quedan recogidas dentro de ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados por el PGO supletorio, al no haber sido transformados por la urbanización y no cumplir por tanto con los criterios del artículo 51 del TR-LOTENC para ser considerado como suelo urbano consolidado.

Asimismo se ajustan los límites CEIP de La Cardonera a su realidad ejecutada, ya que se extendía sobre edificación residencial preexistente.

En el barrio de El Pinillo se desclasifican aquellas dotaciones de considerables dimensiones que se localizan en el borde del suelo urbano en contacto con el suelo rústico y no cumplir con los criterios del artículo 50 del TR-LOTENC al no estar transformados por la urbanización. Asimismo se considera desproporcionada la magnitud de dichas dotaciones para el barrio de El Pinillo



Se reconocen las dotaciones, equipamientos y espacios libres ejecutados pero no contemplados por el planeamiento vigente. Se desclasifican aquellos espacios libres localizados en cauces de barranco y con condiciones topográficas desfavorables y que además no han sido transformados por la urbanización y no cumplen por tanto con los criterios del artículo 51 del TR-LOTENC para ser considerado como suelo urbano consolidado.

Se clasifica un nuevo espacio libre público en la traseca de la calle El Castillo

Se ajusta la superficie del antiguo centro docente (edificación desafectada) y se ajusta a los límites de la realidad ejecutada.