

REFUNDIDO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA PALMA DEL CONDADO



ANEXOS

DOCUMENTO PUBLICACIÓN
(Febrero 2015)

EQUIPO REDACTOR:

Director

- Fernando L. Herrera Mármol. Arquitecto

Arquitectos Urbanistas

- Lina Llorente Sánchez
- Pablo Herrera Grau

Medio Físico y Estudio de Impacto Ambiental:

Asistencias Técnicas Clave SL

Producción:

- Estudio de Arquitectura h2.arquitectos

Servicios Municipales - Ayuntamiento de La Palma

- José Ángel García Pastor (Arquitecto)
- Rosa García Pastor (Arquitecta)

ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE SUELO Y VIVIENDA.

1.- SITUACIÓN ACTUAL

La Palma del Condado, actualmente cuenta con un censo de viviendas de 2.818 unidades, según censo del 2.001.

La población en el año 2005 asciende a la cantidad de 9.925 personas.

La ratio población/vivienda es de 3,52 personas por cada unidad.

El número de viviendas desocupadas asciende a la cantidad de 260 unidades, según dato del censo del 1.991, lo que supone un total del 9,23 del total, existente

2.- ANÁLISIS COMPARATIVO

2.1.- Población por vivienda

Los datos comparativos de vivienda por población, en el total provincial de la Comunidad Autónoma Andaluza, si tenemos en cuenta la población existente en cada una de las provincias se obtiene el siguiente ratio:

PROVINCIA	HABITANTES	VIVIENDAS	RATIO
Almeria	460.352	213.756	2,1536331
Cádiz	1.086.679	390.476	2,7829598
Cordoba	760.419	280.431	2,7116082
Granada	800.045	349.612	2,2883797
Huelva	445.584	194.909	2,286113
Jaén	643.649	261.413	2,462192
Málaga	1.170.086	573.400	2,0406104
Sevilla	1.634.244	570.796	2,8630964
TOTALES	7.001.058	2.834.793	2,4696893

Como se observa existe una media de carácter autonómico que se cifra en un total de 2,47 habitantes por vivienda.

Esto supondría para la Palma del Condado un total de viviendas de 4.018 unidades, lo que supone que existe un déficit de hacinamiento de 1.200 unidades, derivado de el mayor ratio de población por unidad de vivienda.

2.2.- Vivienda desocupada

La vivienda desocupada, no puede entenderse, tan sólo como la vivienda ociosa, sino, la que de forma no prevista se encuentra si poder ser ocupada, por razones de imposibilidad física de ocupación (embargos, problemas de herencias, titularidades dudosas, falta de primera ocupación, etc.), por razones de carácter familiar (reserva para un familiar futuro, imposibilidad de residir en la vivienda, etc), por ser una vivienda inversión, etc, no siendo en absoluto rechazable el de la vivienda ociosa, de carácter especulativo.

Un análisis similar a los datos anteriores nos permite señalar los siguientes DATOS

PROVINCIA	VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS DESOCUPADA S	PORCENTAJE
Almeria	213.756	34.935	16,343401
Cádiz	390.476	34.387	8,8064311
Cordoba	280.431	34.535	12,314972
Granada	349.612	45.571	13,034736
Huelva	194.909	22.427	11,506395
Jaén	261.413	36.851	14,096851
Málaga	573.400	71.564	12,480642
Sevilla	570.796	65.097	11,4046
TOTALES	2.834.793	345.367	12,183147

La Palma como hemos señalado presenta un índice de desocupación del 9,23, estando la media andaluza en el 12,18%, lo que supone que tiene una capacidad para alcanzar un total de 343 unidades, lo que supone sobre las 260 existentes un déficit de 83 unidades, cantidad no significativa.

2.3.- Incremento de población prevista

Como hemos analizado en el documento de población sobre unos 800 efectivos más es probable que se produzcan en el horizonte temporal del Plan, lo que nos supondría un total de residencias de 352 nuevas unidades, si consideramos la ratio y de 40 por la desocupación.

Por tanto para los nuevos crecimientos el total ascendería a 392 nuevas unidades de vivienda en el horizonte del Plan.

2.4.- Elasticidad del mercado

Las programaciones no nos permiten establecer, de forma determinante, cuando los suelos se vayan a disponer al objeto de realizar las viviendas previstas.

La elasticidad del mercado que puede oscilar sobre el 30,00 %, nos posibilita esponjar el mismo de forma que no se fije la oferta al número exclusivo que se obtenga de la demanda prevista.

3.- NECESIDADES DE VIVIENDAS

Teniendo en cuenta los anteriores números se obtiene:

Adecuación a las densidades medias	1.200 unidades
Adecaución a las tasas de desocupación	83 unidades
Previsiones de crecimiento.....	392 unidades
Totales	1.758 unidades

El Plan prevé un total de 2.960 nuevas unidades de las que 706 son operaciones dentro del Suelo Urbano No Consolidado, y por tanto condicionados por la ciudad ya heredada y el resto, 2.254 unidades se prevén en el Suelo Urbanizable Sectorizado y ordenado.

Con ello nos encontramos un total de 496 viviendas que suponen la tasa de elasticidad del mercado que se encuentra en un rango del 28,20 %, similar en cierta medida a la establecida.

Puede señalarse que la elasticidad es muy superior si tenemos en cuenta las 706 viviendas del Suelo Urbano No Consolidado, ascendiendo a las cantidades del 68,35 %, pero las dimensiones de las operaciones en esta clase de suelo, el fraccionamiento que algunas presentan, la titularidad de la misma, y la gestión que sobre ellas hay que realizar, nos aconsejan no contabilizarlas, salvo en algunos casos puntuales como disponibles.

El grado de renovación en el Suelo Urbano Consolidado de la Palma, es muy elevado, y la disponibilidad de suelo para la nueva construcción, tan sólo supondrá el equilibrio entre las viviendas ya existentes y las de nueva construcción, toda vez que la tipología propuesta se mantiene.

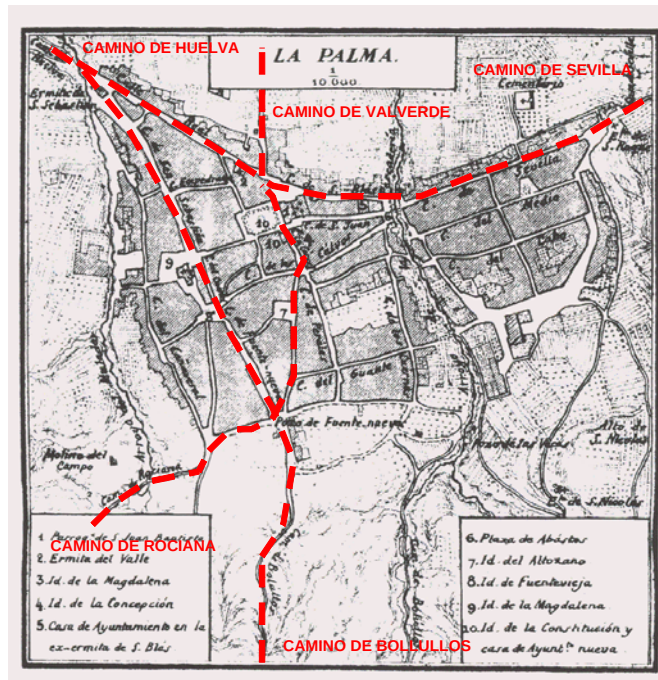
Como es lógico no se proyectan determinaciones sobre los suelos urbaizables no sectorizados, que en su gran mayoría se destinan a operaciones de oportunidad, destinadas a captar población de otras zonas; la evaluación de estas necesidades provienen más de la política de desarrollo apostada por la Corporación que de análisis de datos.

Las oportunidades señaladas por la Corporación, se contemplan en los documentos del Plan, sirviendo como justificación de las decisiones establecidas.

ANÁLISIS SOBRE EL TRÁFICO Y APARCAMIENTOS

1.- EL SISTEMA VIARIO DE LA PALMA DEL CONDADO

Las características radiocéntricas de la localidad de la Palma, su crecimiento en “mancha de aceite”, y la formalización de la localidad sobre dos ejes viarios estructuradores con dirección Norte. Sur y Este-Oeste, definen el sistema viario de la localidad.



En el gráfico de la izquierda, montado sobre el plano de Coello, observamos como la Palma es atravesada por un sistema de caminos que conectan a la localidad con Sevilla, Huelva, Bollullos, Rociana y Valverde del Camino.

La mayor importancia del eje Este-Oeste sobre el Norte-Sur, y el hecho cierto de que las localidades se han desarrollado a lo largo de vías cuyo mantenimiento estaba garantizado por administraciones distintas de la local, ha tenido su traslado a la localidad.

Aún hoy en día la calle Real (antiguo camino real) y la calle Sevilla, mantienen la importancia esencial en el sistema viario de la Palma, minusvalorada por la sucesiva puesta en valor (dentro del sistema viario) de

la Avenida Ronda de Legionarios, paralela al camino de Bollullos a Huelva y Valverde que en el gráfico se muestra.

La permanencia de los tráficos norte-sur y las desviaciones este-oeste, convierten a la Palma en un cruce de dos circulaciones, un nudo de carreteras en las que es posible tomar todas las direcciones.

La importancia que la dirección norte-sur ha tomado en la Palma, viene a generar problemas en la estructura viaria. La nueva A-49, con su localización al Sur del núcleo ha trastocado de forma radical los flujos de acceso a la localidad, y ahora es la vía que conecta con la A-49, el principal acceso al núcleo.

Los problemas se generan con este cambio de flujo.

Mientras que las conexiones con la A-472, se resuelven de menor o peor manera apoyándose en la ronda de Legionarios, la conexión de la A-49 con la anterior carretera con destino a Villalba, tan sólo puede producirse por medio de un callejeo urbano, en absoluto ordenado.

La variante realizada a la antigua calle Real y Camino de Sevilla, la pérdida de tráfico ocasionado con la A-49, convierten a la A-472, en una vía comarcal de escaso tráfico, y utilizado, dentro del Condado como sistema de comunicación para trayectos cortos intermunicipales.

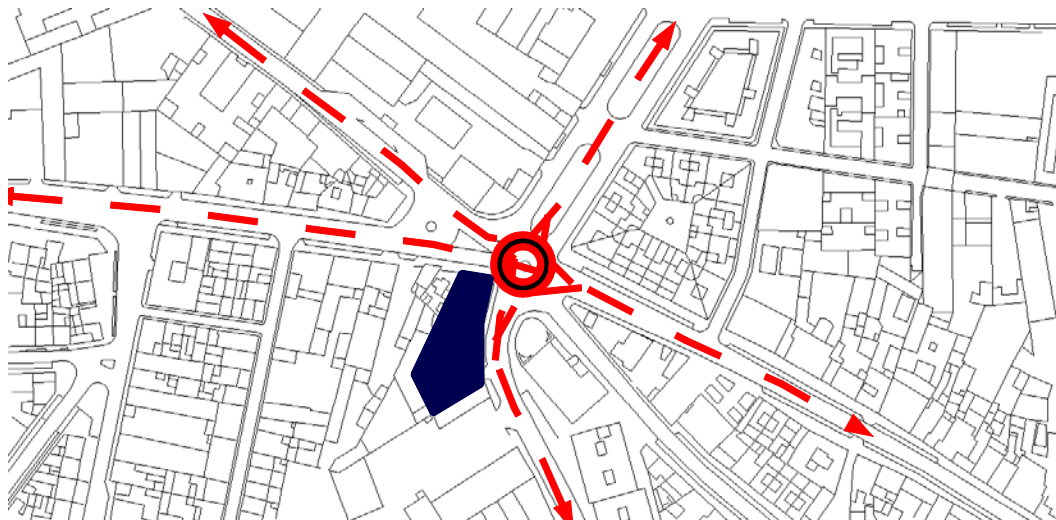
Las localidades de Villarrasa y la Palma, con sus conexiones con la A-49, sirven de “puerta de entrada” a los tránsitos desde la A-49, utilizándose mas la de Villarrasa para aquellos tránsitos que se dirijan hacia Villalba y Manzanilla; Escacena y Paterna se nutren de la conexión de Hinojos- Chucena de la A-49.

El tránsito local es reducido, no existe, salvo contadas excepciones una intensidad de tráfico tal que fuerce a análisis más detallados que los que ahora se contemplan.

Varios puntos negros se localizan en la Palma, y que describimos a continuación.

El Punto.

Es el lugar donde confluyen los tráficos tradicionales de los que hemos hablado, el tráfico intermunicipal entre La Palma-Huelva-Valverde y acceso a la localidad por el Oeste.



El sistema viario que confluye en la zona es muy elevado, sería preciso adoptar decisiones sobre los tráficos que en esta zona confluyen, como se propone el tráfico reducido a lo largo del eje de calle Real, eliminando el aparcamiento sobre esta calle, se considera posible que el tránsito se reduzca, incrementándose a lo largo de la Avenida de Andalucía, que por localización y disposición debe resolver el tráfico urbano Este-Oeste.

La imposibilidad de resolver mediante una rotonda, todos los tráficos que en esta zona confluyen, debido especialmente a la existencia del edificio que se señala, hace que la solución de esta zona pase de forma ineludible por el control de las direcciones, proponiéndose que se mantengan las dobles en la Avenida de Andalucía, un solo sentido de entrada a la población desde la carretera de Huelva, uno de salida por la calle que discurre bajo el ferrocarril, un solo sentido a Ronda de Legionarios y acceso restringido a la calle Real.

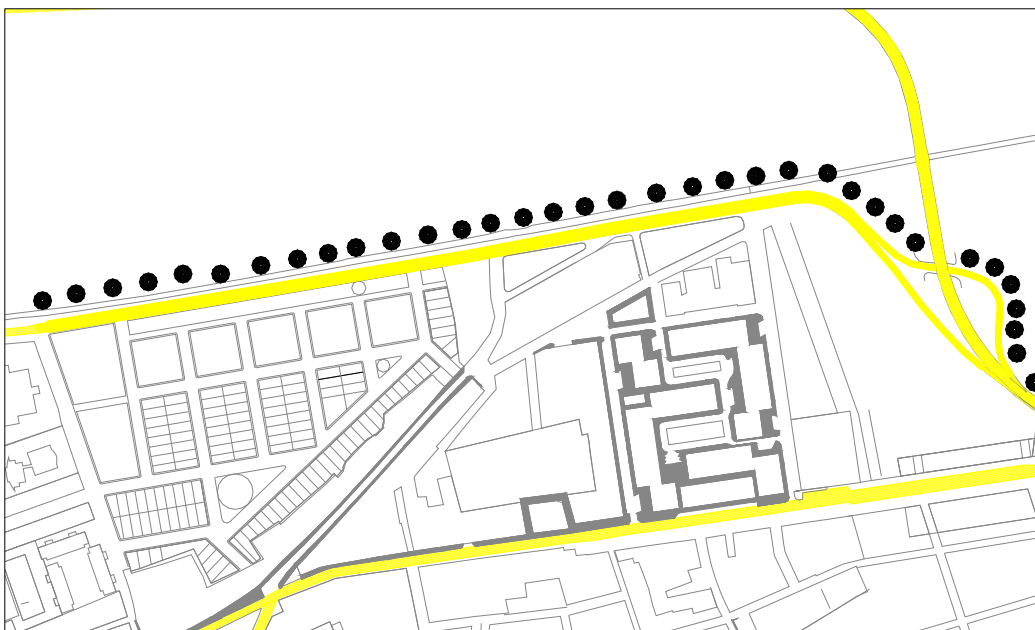
Se debe potenciar en esta zona el tráfico entre ronda de Legionarios y Avenida de Andalucía, y darle salida hacia la A-472.

a. CONTINUACIÓN DE LA AVENIDA DE ANDALUCÍA-CONEXIÓN CON LA A-472

La Avenida de Andalucía se plantea desde el Plan General como el elemento de conexión Este-Oeste, rompiendo la importancia que calle Real, Paulino Chávez y Calle Sevilla, mantienen en la actualidad.

Para ello es preciso resolver la conexión de esta vía con la A-472, una vez que se haya realizado el último tramo ligado al Sector del Suelo Urbanizable Ordenado. Con ello la Palma dispondrá de una nueva vía de alta capacidad de conexión, que con las oportunas obras de soterramiento de las calles, permitirá unir las dos partes separadas por la vía ferroviaria.

Como se observa en la imagen posterior, el tramo a realizar alcanzará su efectividad al realizar la conexión con la A-472



b. CRUCES A NIVEL

La necesidad de unir los dos sectores divididos por el ferrocarril, con tráfico rodado, hace necesario prever un nuevo paso soterrado en la conexión de la localidad con la A-472, en el tramo urbano, en la vía que discurre colindante con la Bodega Morales, a la par que se debe mejorar el trazado de esta vía.

c. CONEXIÓN A-49, VILLALBA, VALVERDE

La formalización del viario que se señala permitirá la conexión entre la A-49 y el tramo de la antigua nacional en sentido Villalba del Alcor. La escasa cantidad de tráfico que se genera, permite la utilización del viario urbano, sin necesidad de acometer actuaciones de variantes.

El mayor volumen de tráfico es el de la A-49-Valverde, y este no puede canalizarse a través del viario urbano, toda vez que Ronda de Legionarios, que ha cumplido esta función, no tiene capacidad para absorber mayor volumen.

La alternativa se plantea al margen del núcleo urbano de la Palma, con las alternativas A y B que se señalan en el plano de ordenación estructural.

d. DESDOBLE A-49, NÚCLEO URBANO

La necesidad de esta actuación deviene, por un lado de haberse convertido este tramo en la nueva ruta de acceso a la Palma del Condado, soportando ya el tráfico que este genera.

Las actuaciones previstas en la A-49, el circuito de velocidad, el polígono industrial, etc, van a generar nuevas actividades y nuevos tráficos que sobrecargarán el viario actual. No solo como imagen de acceso, sino como respuesta al tráfico que se va a generar, esta actuación se presenta prioritaria.

2. APARCAMIENTOS

La Palma no es una localidad que presente problemas graves de aparcamiento, salvo el área central, en la que, por su concentración administrativa durante las mañanas se generan importantes déficits de plazas, que no responden a necesidades de la población sino a

usuarios de las dependencias que con carácter comarcal, tiene la Palma.

Juzgados, Notarías, Registro, etc., son instituciones que generan la demanda, máxime cuando los que a ellos acuden, lo hacen desde localidades cercanas.

La alternativa se ha buscado en el establecimiento de un aparcamiento rotatorio y público, que posibilite, por un lado dar respuesta a la demanda generada, y por otro, regular el aparcamiento en superficie en un área de la ciudad, que precisa destinar todo el viario público o bien al tráfico rodado o al peatonal, pero nunca al estacionamiento de los vehículos

Para ello en la Unidad de Ejecución número 6, Sor Angela de la Cruz, se dispone de un aparcamiento público, en un lugar estratégico de la ciudad, posibilitando la ejecución de un mínimo de 175 plazas de aparcamiento, aunque el idóneo sería que se posibilitaran el doble de ellas.

Artículo 199.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6 .- Sor Ángela de la Cruz

1.- Situación

Localizado el ámbito en la calle Sor Ángela de la Cruz

2.- Elementos determinantes de esta Unidad

El objetivo determinante de esta actuación es la de proceder a la obtención de un espacio destinado a aparcamiento rotatorio y un edificio de carácter residencial.

3.- Superficie

Engloba una superficie de 4.400,53 m²

4.- Superficies según Usos

<i>Espacios libres de Uso y Dominio Público; Jardines</i>	<i>1.651,14 m²</i>
<i>Plurifamiliar en Bloque R3.....</i>	<i>2.749,39 m²</i>
<i>Garajes en planta sótano, rotativos.....</i>	<i>4.400,53 m²</i>

5.- Edificabilidades

La edificabilidad máxima permitida es

<i>Plurifamiliar en Bloque R3.....</i>	<i>9.347,93 m²</i>
<i>Plazas de aparcamiento</i>	<i>175 mínimas</i>

6.- Número de viviendas

El número máximo de viviendas permitidas es de 90 unidades.

7.- Aprovechamientos

El aprovechamiento urbanístico es de 9.347,93 ua.

<i>Aprovechamiento del Área de Reparto es, en ua/m², de</i>	<i>2,12427</i>
<i>El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (A.S.A)</i>	<i>1,911843</i>
<i>El Aprovechamiento Propiedad Municipal (A.P.M)</i>	<i>0,212427</i>

8.- Sistema de Actuación

Compensación propietario único

9.- Prioridad

Primer Cuatrienio

La realidad de la Palma del Condado, obliga a disponer la posibilidad de realizar, fuera de las áreas especialmente protegidas, de aparcamientos en el subsuelo. En este sentido, el Plan General, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, punto 3, dispone el uso privado del subsuelo, conforme se marca en la Normas Urbanísticas del Plan.

1. VIARIO PEATONAL

La propuesta de peatonalización que se contempla en el Plan General, incrementa la superficie actualmente destinada a este tráfico. Para contemplar las nuevas vías que se pretenden peatonalizar, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- a. En los planos de Ordenación se se alan las vías que tienen carácter estructurante, es decir que son arterias por las que discurre el mayor volumen de tráfico de la Palma, cualquier actuación sobre ellas, regularizándolas o limitando su capacidad, tendría importancia en el tráfico de la localidad. Las calles actualmente peatonalizadas y las que se prevé peatonalizar desde el Plan General, no inciden en esta malla del viario principal.
- b. El área a peatonalizar en su totalidad, con tráfico restringido a los vehículos con garaje dentro de la zona, se circunscribe al Entorno Monumental de la Palma, el formado por las Plazas Corazón de Jesús y España, con las ramificaciones de aquellas vías que acceden al mismo, tales como Juan Carlos I, San Juan, Príncipe de Asturias, apoyando a las ya peatonalizadas, 12 de Octubre, Diego Colón, y Padre Jesús, de forma que se establece una malla de vías peatonales con el centro en las dos plazas antes mencionadas y el acceso a las mismas garantizado por medio de calles peatonales.

Aparte de este proceso, se peatonalizan las calles Miguel de Cervantes y la calle Rábida, con la finalidad de incorporar la plaza de la Magdalena al Conjunto de Plazas anteriores, completándose con la ya peatonalizada Marimarcos.

- c. La propuesta de peatonalización está ligada a la resolución del conflicto urbano generado por el actual mercado municipal, toda vez que en la actualidad el eje formado por las calles Carlos M. Morales, Plaza del Corazón de Jesús, Rey Juan Carlos I y St^a Joaquina de Vedruna, es un eje de tráfico que perderá su valor en el momento en que el nuevo Eje de la Calle de la Cruz, Plaza del Poeta Alonso Morgado y San Antonio entre en funcionamiento con la formalización del nuevo espacio público que se prevé.

Ello hará que este nuevo espacio público, situado a levante del sistema peatonal, al igual que la occidental de la plaza de la Magdalena puedan formar un conjunto de espacios libres unidos con vías peatonales.

- d. En la actualidad, la mayor parte de las vías del Casco, tienen regulados los aparcamientos por medio de la introducción de bolardos que impiden el estacionamiento; el Plan dando respuesta a la demanda de la Corporación plantea una actuación urbanística, la Unidad de Ejecución número 6, Sor Ángela de la Cruz, en la que prevén 175 plazas de aparcamiento mínimos rotatorios, localizados cercanos al Casco Antiguo y al nuevo Palacio de Justicia., y sobre el nuevo eje viario que se ha mencionado en el punto anterior.

ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE EQUIPAMIENTOS EN LA PALMA DEL CONDADO

1.- ESTÁNDARES UTILIZADOS

Para el análisis de las necesidades de equipamiento público en la localidad de la Palma del Condado, se han tomado como estándares los contemplados en el documento ESTUDIO COMPARADO SOBRE ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTO, realizado por la empresa consultora ADEA para el Centro de Estudios de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Los citados estándares se han establecido en función de los parámetros de población y renta.

El análisis se realiza por equipamiento general y subequipamiento. La proyección aplica los parámetros que en cada caso se especifican, sobre la población horizonte del Plan, registrándose en todos los casos superávit de superficie. En consecuencia, se mantienen sin revisar las previsiones iniciales.

La superficie sobre la que se proyecta la potencial demanda de equipamiento, se refiere tanto al suelo urbano sin consolidar como al suelo urbanizable sectorizado. Finalmente, es necesario aclarar que en el análisis de las necesidades de equipamiento se trata de dar respuesta a la potencial demanda dirigida hacia las administraciones públicas.

Los equipamientos públicos que se ejecuten con las reservas de suelo obtenidas, podrían complementarse con las dotaciones de carácter privado que la sociedad y economía del municipio pudiesen generar. Estas dotaciones, por tener carácter lucrativo, no intervienen en el cálculo, por lo que, en el supuesto de generarse, incrementarían en mayor cuantía el superávit derivado de la actual proyección.

A.- Reserva para Dotación Docente

En este apartado, el Plan analiza la superficie de equipamientos existentes por tipo (Guardería, Primaria, Secundaria y Otros) y sobre la población existente, calcula la que se registraría en el horizonte de planificación. Sobre esta última se aplica el estándar.

En términos generales se prevén **31.406,00 m²** de superficie para nuevo equipamiento docente, lo que significarían 5.034,34 m² de superávit en relación con los requerimientos que pudiera plantear el horizonte de población.

B.- Dotación Sanitaria, Asistencial y Sociocultural

El Plan no realiza reserva alguna para este tipo de equipamiento, dado que en la actualidad ya se sobrepasan las reservas requeridas en el horizonte de planificación bajo los estándares aplicados. En el supuesto que en el período de vigencia del Plan se registrasen necesidades no adivinadas en la actualidad bajo estos conceptos, se prevé un colchón de **25.629,08 m²** de equipamiento sin especificar, con los que dar cobertura a tal eventualidad.

D.- Dotación Deportiva

En la actualidad, el municipio de La Palma del Condado cuenta con una superficie de 44.447,89 m² adscritos a equipamiento deportivo, los cuales se distribuyen entre 39.947,89 m² de instalaciones al aire libre y 4.500,00 m² cubiertos. Para el horizonte de planificación, se reservan terrenos con este destino hasta alcanzar los **77.500,00 m²** de superficie, lo que representa un superávit de 54.722,99 m² en relación con los requeridos por el total de población proyectada para el horizonte del Plan.

A efectos de flexibilizar la cobertura de las potenciales demandas generadas, las reservas de suelo para dotación deportiva no se adscriben a ningún uso concreto, siendo la Corporación Municipal la que establezca en cada momento el orden de prioridades para su ejecución.

E.- Espacios Libres

Con independencia de los sistemas sectoriales exigidos por la legislación urbanística a los nuevos crecimientos urbanísticos, cuya previsión es de 127.130,09 m², el Plan General reserva una superficie global de 225.172,98 m² destinada a Sistema General de Espacios Libres, cuya finalidad se asocia con la recualificación urbana y la puesta en valor de determinados elementos característicos de la configuración física de la ciudad. Entre ambos (Sistemas generales y locales), las previsiones con destino a este tipo de equipamiento ascienden a **352.303,07 m²**.

ANÁLISIS EQUIPAMIENTOS PGOU LA PALMA DEL CONDADO

POBLACIÓN ACTUAL		9.695,00				
POBLACIÓN TECHO DEL PLAN		18.674				
	POBLACIÓN	ESTÁNDAR	TOTAL	EXISTENTE	PROPUESTOS	DEF/SUPE
DOCENTE						
Guarderías	700	14,00	9.803,63	7.831,00		
Primaria	1.681	20,00	33.612,45	26.610,00	31.406,00	
Secundaria	980	16,00	15.680,00	13.268,00		
Otros	18.674	1,00	18.673,58	3.689,00		
TOTALES			77.769,66	51.398,00	31.406,00	5.034,34
SANITARIO						
Ambulatorios	18.674	0,15	2.801,04	5.698,43	s/d	
TOTALES			2.801,04	5.698,43		2.897,39
ASISTENCIAL						
Templos	18.674	0,10	1.867,36	6.691,92		
Tercera Edad	18.674	0,02	280,10	396,00	s/d	
Servicios Sociales	18.674	0,05	933,68	1.062,00		
TOTALES			3.081,14	8.149,92		5.068,78
SOCIOCULTURAL						
Bibliotecas	18.674	0,04	746,94	1.034,00		
Teatros/Cines/otros	18.674	0,05	933,68	966,00	s/d	
TOTALES			1.680,62	2.000,00		319,38
DEPORTIVO						
Pistas	18.674					
Terrenos de Juego		3,50	65.357,54	39.947,89	77.500,00	
Polideportivos cubierto	18.674	0,10	1.867,36	4.500,00		
TOTALES			67.224,90	44.447,89	77.500,00	54.722,99
VERDE						
Sist. General	18.674	5,00	93.367,92	20.521,00	225.172,98	152.326,06
Sis. Local	18.674		0,00	19.902,50	127.130,09	
TOTALES			93.367,92	40.423,50	352.303,07	299.358,65
EQUIPAMIENTO						
Sin especificar disponible					25.629,08	
TOTAL EQUIPAMIENTO			245.925,28	152.117,74	486.838,15	367.401,52