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

MEMORIA

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)

1.- INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

1.1. ÁMBITO NORMATIVO.

El 11 de Diciembre del año 2002 se aprobó en el Parlamento de Andalucía la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece en su disposición transitoria cuarta que, los contenidos de la citada Ley recaen en aquellos planeamientos que, encontrándose en proceso de elaboración, no hayan sufrido la aprobación inicial del documento.

Este hecho nos genera la necesidad de adecuar el presente documento a esta nueva legislación con todos los cambios que supone. La primera diferencia es nominativa, hasta ahora habíamos tratado la transformación del Plan General de Ordenación Urbana a Normas Subsidiarias con contenido de Protección. La nueva Ley abolió dicha figura unificando todas las figuras en el Plan General de Ordenación Urbanística como único planeamiento de ámbito municipal.

El Ayuntamiento Pleno, por acuerdo de fecha 27 de Enero de 2003, aprobó el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de este Municipio. Dicho estudio estuvo expuesto al público durante un mes en el que se recibieron sugerencias que fueron contestadas e incorporadas a las determinaciones recogidas en el presente texto.

El documento para Aprobación Provisional recoge las determinaciones que se van a contemplar en la figura definitiva, en esta fase se refuerza la participación ciudadana ya que los cambios promovidos por la opinión pública tienen nivel de alegaciones. En él se contempla la totalidad de las determinaciones que definirán el futuro derecho de la propiedad, y sus contenidos son los que se van a contemplar en el futuro documento del Plan General en su redacción definitiva.

El presente Texto desarrolla las determinaciones recogidas el Capítulo II de la LOUA: Los Instrumentos de Planeamiento. Sección Primera.- Planeamiento General, que en su artículo 9, establece:

> *En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben:*
>
> *A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:*
>
> *a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.*
>
> *b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.*
>
> *c) La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del Municipio.*
>
> *d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos en los que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no proceda necesariamente su localización en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, por tanto, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).*

e) La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos, de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

f) La protección y el tratamiento adecuado del litoral de acuerdo con sus características y valores.

g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguiente terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

B) Mantener, 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.

C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

D) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

E) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y los equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del Municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.

F) Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.

G) Evitar proceso innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

El artículo 10 de la citada Ley, define las determinaciones a contemplar dentro de los Planes Generales de Ordenación, estableciendo dos niveles, uno comprensivo de todos los municipios andaluces, y otros relacionados con municipios de relevancia territorial, extremo en los que, en inicio no consideramos al Municipio de La Palma del Condado.

El citado artículo establece:

Artículo 10. Determinaciones.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

c) Los sistemas generales 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. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1. Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un standar máximo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

c.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 la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las Áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

g) Definición de los Ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el articulo 46.1.g)

B) En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:

a) En Áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho Ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección publica. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente esta obligación a sectores o Áreas concretos, debiendo prever su compensación en el resto de dichas Áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

b) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

c) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios. En los restantes municipios, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en este apartado B).2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

A) Preceptivas:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las Áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada Área. Asimismo, se delimitarán las Áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.

e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución

de la ordenación regulad.

BOJA n º. 154 PÁGINA n º. 25.092 Sevilla, 31 de diciembre 2002

El nivel con que el presente escrito desarrolla los contenidos del artículo anterior se contempla en el Pliego de Prescripciones Técnicas que regula la redacción del documento de la Revisión.

1.2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN

1.2.1.- BASES METODOLÓGICAS

La vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el derecho urbanístico español, consolidan un sistema de planeamiento basado en la participación pública en el proceso de definición del modelo de ciudad, como fundamento de un urbanismo público, transparente y ejecutivo.

Estas bases sustentan la metodología para la redacción del Plan General de la Palma del Condado, en el sentido de que el proceso de elaboración del documento deberá responder a varios criterios de funcionamiento que a continuación comentamos.

Junto a la definición de las políticas que inciden en los soportes físicos (territorio, ciudad, espacio público, suelo, viviendas, equipamientos e infraestructuras) se deberán tener en cuenta otras que incidan sobre las actividades (sociales, culturales y económicas) a desarrollar en dichos soportes. Una actuación integrada y coordinada de esta manera producirá una optimización de los efectos de los distintos esfuerzos planificadores.

La ciudad la hacen los ciudadanos y muy concretamente los agentes privados y públicos que en ella intervienen, por lo que el fomento de la participación pública constituye el eje metodológico de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de La Palma . Este eje central se concreta en las siguientes bases:

I.-<u>Un Plan concertado con la iniciativa privada</u>

Se concibe el planeamiento urbanístico general como el terreno de encuentro entre los intereses generales de la comunidad y los intereses de los particulares. Se aspira a basar la construcción de la ciudad y el desarrollo equilibrado del territorio en la movilización de voluntades y capacidades de los agentes económicos privados a través de políticas de concertación, en las que la Administración actuante se reserve el diseño del modelo y la determinación de las estrategias a seguir y el tiempo en que estas deban de darse.

Este planeamiento basado en la concertación, precisa además, que la Administración actuante construya una sólida confianza mutua, facilitando la operatividad de los particulares en el terreno más puntual y táctico.

II.-<u>Coordinación y programación de inversiones de las distintas Administraciones Públicas.</u>

En la ciudad intervienen muchos agentes inversores públicos, pertenecientes a los tres niveles administrativos existentes: Central, Autonómico y Local.

La redacción de el Plan proporciona el momento y el terreno favorable para incentivar inversiones públicas mediante la realización de convenios específicos. La integración coherente de las inversiones

específicas en un proyecto marco general, facilitará la programación de inversiones a la vez que optimizará la utilización de los recursos disponibles.

III.-El Plan como Programa común municipal

La ejecución de la ciudad tiene un ritmo distinto a los ritmos políticos. Ello hace necesaria la consecución del máximo consenso político para su planificación urbanística o al menos para las líneas esenciales de esa planificación, recogidas en las Normas.

No sólo es deseable sino perfectamente posible el objetivo de que el proyecto de ciudad que se recoja en el Plan tenga un altísimo grado de aceptación por el conjunto de los grupos municipales.

IV.-El Plan y su gestión. Lograr la viabilidad de lo planificado

Colocar como aspecto metodológico primordial el lograr la viabilidad de los planeado y el cumplimiento puntual de los programas, es uno de los objetivos esenciales a conseguir.

Por ello se concibe el planeamiento vinculado a la gestión de forma inseparable, de manera que es imprescindible dar la máxima importancia al factor temporal, al documento programático, tanto por la conveniencia de aprovechar el tiempo económico a que las inversiones privadas se sujetan, como el tiempo político que a menudo condiciona las inversiones públicas.

El Planeamiento que se va a desarrollar en la Palma, debe contemplar diversas políticas, tanto territoriales como sectoriales.

1.2.1.1.- **POLÍTICA DE SUELO**

Una política de suelo se apoya tanto en los mecanismos de CLASIFICACIÓN como en los de CALIFICACIÓN, mecanismos ambos potenciados en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

La determinación del "quantum" de suelo debe hacerse de forma realista, es decir, a la vez con rigor y flexibilidad, pues de lo contrario se pueden producir efectos perversos indeseados, tanto por el exceso de oferta como por lo ajustado de la misma.

Desde la Norma que se redacta se debe fundamentar una política de suelo que, ajustada a varios parámetros posibilite la introducción en el mercado de terrenos suficientes para cubrir demandas posibles.

En el aspecto residencial el Plan debe ofertar suelo suficiente para:

* cubrir la demanda derivada del crecimiento poblacional, tanto vegetativo como para absorber los déficits existentes.

* reducir el índice de ocupación existente en la actualidad, medido en número de personas por vivienda, a fin de adecuarnos a la previsible reducción del mismo y su acercamiento progresivo a la media provincial y/o nacional.

* reconocer el nivel de viviendas desocupadas que por causas diversas, y a veces no imputables a la propiedad, se viene manteniendo en la ciudad.

* definir una tasa de elasticidad del mercado que posibilite actuaciones diversificadas, ante el estancamiento de la oferta en determinadas áreas de la ciudad.

En el aspecto dotacional el Plan debe dar respuesta a las hipótesis de crecimiento poblacional previsto, incrementado con la tasa de elasticidad del mercado, y afectado por coeficientes de ponderación derivados de los estratos de población, niveles de renta, etc.

En el aspecto industrial, desde el Plan la política de suelo debe fundamentarse en una oferta tradicional, ligada a la iniciativa privada y/o pública, complementada por la creación de reservas de suelo que permitan dar rápida respuesta a puntuales solicitudes de suelo, favoreciendo por tanto la implantación de aquellas inversiones productivas de importancia que se produzcan.

Los criterios de clasificación deberán tener en cuenta los siguientes factores:

- El carácter "reglado" de la clasificación del Suelo Urbano, y la imposibilidad jurídica de introducir factores de oportunidad o de conveniencia.

- La disponibilidad que supone la existencia de un Suelo Urbanizable, sectorizado, junto con la facilidad de su gestión respecto a la misma clasificación dentro de las determinaciones que la Ley del Suelo establece para los Planes Generales.

- La reserva que supone el Suelo Urbanizable No Sectorizado, para desarrollar usos y actividades no previstas en el horizonte temporal del Plan que se redacta.

Como criterio general, parece conveniente, programar poco y delimitar sectores con casuísticas homogéneas respecto de la gestión, a la vez que resuelvan problemas de borde de la ciudad de la Palma. Asimismo, conviene dar respuesta con la programación a las demandas reales existentes en la localidad, muchas veces concretadas en iniciativas de los particulares, de los agentes urbanizadores o de las Administraciones Públicas.

LA CALIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan deben utilizar al máximo las nuevas posibilidades de calificación de suelo que la Ley del Suelo proporciona, estableciendo matizaciones en la determinación de los usos pormenorizados y sus respectivos coeficientes y de forma muy especial en relación con los usos residenciales, y con los regímenes de protección oficial.

EL PAPEL DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA GESTIÓN DEL SUELO

En el aspecto de Gestión del Suelo, el período transcurrido desde la aprobación del Plan General y la Revisión por estas Normas, se ha caracterizado por la tramitación de Unidades de Ejecución vinculadas al Suelo Urbano y el desarrollo de Sectores del Suelo Urbanizable No Programado, mientras que el Programado no ha respondido a las expectativas que sobre él se tenían.

La política de Suelo no puede obviar el carácter que el desarrollo urbano ha tenido. La limitada capacidad inversora de los operadores inmobiliarios locales, ha supuesto que hayan abandonado las previsiones que sobre el Suelo existían desde el Plan General.

En general, en aquellas localidades con una dinámica de crecimiento no muy elevada, las operaciones a largo plazo (planeamiento, gestión y urbanización), se ven impedidas por el plazo tan largo a que se somete la recuperación del capital invertido. En estas localidades, toda operación de urbanización, está ligada a actuaciones edificatorias, y estas vinculadas a un planeamiento "fácil", entendido este como aquel que englobe a pocos propietarios de suelo y que pueda ser dividido en Unidades de Ejecución totalmente equilibradas. Los sistemas de Cooperación y Expropiación son inusuales en estas localidades.

Esta realidad obliga a una programación detallada de la política de suelo y de los operadores en la que fundamentarla, programación en la que la iniciativa pública deberá, en contraposición de lo marcado por el Plan General vigente, tener una mayor peso específico en el desarrollo de la ciudad, a la vez que deberá asumir la complejidad que todo proceso urbanístico lleva consigo.

Ello demuestra que la Administración Municipal tiene que asumir un papel preponderante en la gestión urbanística, piedra angular de la política urbanística regulada por la nueva legislación, convirtiéndose en un promotor y potenciador de las inversiones en el territorio ya sean de naturaleza pública o privada, actuando no solo en la vertiente de potenciador del planeamiento de desarrollo, sino en el de su ejecución y gestión.

La consecución de los objetivos que se marcan en un documento de planeamiento de carácter local, están íntimamente ligados al establecimiento de una política municipal de Suelo, y obligan a diseñar el planeamiento de forma que se facilite dicha política.

Una política municipal de Suelo ha de dar respuesta a:

* Una gestión administrativa eficaz para cumplir con el proceso de adquisición de derechos y cumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios del Suelo.

* Una gestión administrativa eficaz para reconducir actitudes absentistas y/o especulativas al cumplimiento de la finalidad social de la propiedad.

* Un planeamiento flexible que posibilite los cambios de ritmos y prioridades en cuanto a la gestión y ejecución de esta política, adecuándose de esta forma a las exigencias de un mercado cambiante.

* Una actitud dinamizadora del proceso urbanístico, suplantando en los casos mas necesarios a la iniciativa privada en la tramitación del planeamiento.

EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

La obtención por parte de la Administración Municipal de un Patrimonio Municipal de Suelo con nivel aceptable, tanto en cantidad como en calidad del mismo, se convierte en unos de los elementos mas importantes a conseguir desde la Norma.
La Administración Municipal, para intervenir eficazmente en el mercado de Suelo, ha de utilizar, además de los elementos reguladores y coercitivos que la Ley le otorga, recursos propios que le permitan reconducir situaciones, aliviar tensiones y cumplir los fines y objetivos que en los diversos niveles sectoriales, se planteen.

El conseguir un nivel óptimo de Suelo Municipal, permitirá a la larga una mejora en la economía general de la ciudad, al facilitar los procesos inversores y paliar los de carácter especulativo.

Una correcta utilización del Patrimonio Municipal de Suelo permitirá actuar a los inversores al margen de los propietarios que mantengan criterios especuladores.

1.2.1.2.- **POLÍTICA DE VIVIENDA**

Las Administraciones Públicas deben velar por el cumplimiento del derecho constitucional de los españoles a una "vivienda suficiente y digna".

La experiencia de años anteriores demuestra las limitaciones que tienen los mecanismos del mercado por sí solos para dar satisfacción a todas las necesidades existentes.

Históricamente, el sector privado inmobiliario apenas ha sido capaz de satisfacer la demanda solvente, ofertando viviendas en régimen libre (VRL) en época de mercados expansivos y viviendas de protección oficial en régimen general (VPO rg) en épocas de mercado recesivo. Siempre se ha desatendido a amplias capas de la demanda con solvencia limitada o claramente insolventes.

La solución a las necesidades de vivienda de estas capas de la población más desfavorecidas es precisamente el objetivo central de las Administraciones Públicas y en especial, desde hace pocos años, del Ayuntamiento, al haberse eliminado las Promociones Públicas de Viviendas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, siendo sustituida por operaciones concertadas entre la Administración Local y la Autonómica.

Para llevar a la práctica una política pública de vivienda, o privada acogida a cualquier régimen de protección, hoy se cuenta con una importante batería de instrumentos:

1,- La Ley del Suelo Andaluza proporciona a los Ayuntamientos nuevas competencias e instrumentos urbanísticos para la obtención de suelos residenciales destinados a viviendas de protección pública.

2.- La Administración del Estado ha diseñado y puesto en marcha un conjunto de medidas relativas a una financiación más favorable para estas viviendas, en el marco de los planes de vivienda. La Junta de Andalucía desarrolla una batería de ordenes y decretos, destinados a la potenciación del programa de viviendas protegidas,

3.- Las Normas, además de prever el suelo necesario para la construcción de VRL, debe hacer posible la obtención de suelos residenciales destinados a viviendas protegidas en cantidad suficiente para atender la demanda acumulada, diferenciando los distintos tipos, VPT, VPO (régimen general), VPO (régimen especial).

4.- El Plan debe corregir también la segregación espacial que los mecanismos del mercado inmobiliario producen, evitando la creación de zonas marginales y degradadas socialmente, mediante la mezcla de usos residenciales en proporciones compatibles con el mercado.

Para optimizar la capacidad de actuación que en el terreno de la vivienda protegida le proporciona al Ayuntamiento este conjunto de instrumentos, es necesario identificar la demanda no solvente, por tramos de capacidad económica, y conocer asimismo los programas, ubicación y tipologías residenciales demandadas.

Para ello se considera preciso realizar un análisis en profundidad del actual mercado de la vivienda en la Palma del Condado, al objeto de cuantificar la demanda existente, según tipos y poblaciones a la que se destinen.

El Plan debe plantear una reserva de Suelo destinado a viviendas protegidas, que sea capaz de absorber la demanda solicitada. Como mínimo deberá destinarse un 25 % del suelo global residencial a este Uso específico.

1.2.1.3.- **POLÍTICA DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**

UN DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA.

El planeamiento urbanístico general debe tener muy presente el desarrollo económico de la ciudad, ya que ordenando el territorio, el continente donde se localizan las actividades productivas, puede favorecer un desenvolvimiento positivo, o por el contrario dificultarlo y hasta estrangularlo.

LAS DISTINTAS TIPOLOGÍAS INDUSTRIALES.

Las nuevas tipologías de las implantaciones industriales tienden a una mayor cualificación de los espacios en las que se asientan, tanto ambiental como dotacionalmente, lo que resulta coherente con la evolución hacia una concurrencia de los usos productivos con los comerciales y administrativos, de gestión y de investigación, en plantas unificadas.

La imagen degradada de los antiguos polígonos industriales, está destinada a desaparecer paulatinamente, siendo sustituida por otras en las que el predominio de una industria limpia se haga mas patente.

EL SUELO INDUSTRIAL EN LA PALMA

La localización del Suelo Industrial en la Palma ha respondido a las posibilidades que en dos periodos temporales han generado las infraestructuras de comunicaciones que se han implantado.

Por un lado, la carretera Nacional 431, hoy HA-431 y el trazado del ferrocarril, supuso, en su momento, un desarrollo industrial a lo largo de ambas vías, fundamentado en pequeños almacenes, talleres y alguna que otra mediana industria, junto con las tradicionales de la localidad ligadas a la actividad agrícola y vinícola.

El desarrollo producido no ha respondido a criterios de planificación previa, salvo la derivada de las legislaciones propias de estas infraestructuras, ley de carreteras y de ferrocarriles, con sus limitaciones de servidumbres, líneas de edificación ,etc.

La ejecución de la A-49, ha generado una nueva demanda de suelo industrial, ordenado, y con implantación de una industria de servicios y agroalimentaria de carácter supramunicipal, apoyada en una vía de gran capacidad conectada con la red europea de comunicaciones, y que responde a una tipología industrial mas acorde con las nuevas tendencias.

POLÍTICA DE LOCALIZACIÓN

Los dos ejes de desarrollo industrial, Norte (ferrocarril y HA-431) y Sur A-49, son idóneos para nuevos desarrollos industriales, diferenciados.

Es preciso evaluar las necesidades de suelo de estas características, de forma que se pueda proyectar una reserva de suelo capaz de absorber las demandas locales, a situar preferentemente en la zona Norte y las de carácter supramunicipal a situar en la Zona Sur (A-49), introduciendo reformas en la primera al objeto de otorgar una imagen urbana mas asumible.

Las demandas se deberán obtener por medio de encuestas y de los datos obrantes en las Oficinas Municipales de Desarrollo Local.

1.2.1.4.- **POLÍTICA DE USOS DOTACIONALES E INFRAESTRUCTURAS**

ASPECTOS GENERALES

El Plan General que se revisa introdujo para la ciudad una política dotacional basada mas en la cantidad de dotaciones a obtener que en la calidad de las mismas, justificando esta política la grave carencia con la que la ciudad se enfrentaba.

La importante política dotacional acometida desde entonces por el Ayuntamiento nos permite, en la actualidad, establecer las dotaciones desde una perspectiva diferente, primando la cualidad de la dotación frente a la cantidad y ello siempre en determinados aspectos que analizamos.

La existencia de déficits reales en áreas verdes, tanto a nivel de barrio como de ciudad, obliga a adoptar decisiones respecto a esta dotación, siendo obligatorio el alcanzar los niveles exigidos por la Ley de 5 m² por habitante.
La aparición de nuevas necesidades dotacionales, acordes con la evolución de la población y las mayores exigencias de la misma, obliga a considerar como prioritarias dotaciones tales como las relacionadas con la tercera edad (centros culturales, asistenciales, residencias, etc) y las de guardería, así como considerar como no prioritaria la relativa a la docencia y si a las instalaciones deportivas y recreativas.

El mayor nivel económico de la población precisa de áreas de esparcimiento, deportivo no reglado, lúdico, etc., debiéndose alcanzar con los espacios que se propongan una multifuncionalidad que los hagan más rentables social y económicamente.

La necesidad de utilizar las dotaciones a nivel local como elementos estructurantes de las áreas residenciales donde se asientan, obliga a establecer criterios de diseño desde el Plan a desarrollar, no solo en los futuros Planes Parciales, sino también en las operaciones de reequipamiento que se realicen en las actuales barriadas, de forma que se produzca una confluencia de Usos Dotacionales que conviertan, estos espacios, en los centros de actividad de las Barriadas.

ESTÁNDARES QUE SE UTILIZAN PARA DEFINIR LA NECESIDADES DOTACIONALES.

Para la fijación de los estándares a cubrir en los diferentes ámbitos que se definen en el punto anterior se utilizarán diferentes ecuaciones de asignación de estándar, introduciendo como variables:

* nivel renta per cápita de la localidad de la Palma
  (desviación respecto de media nacional)

* Densidad de población del ámbito

* Estratos de población servidos por el equipamiento

* Número de habitantes

En los casos en que disposiciones legales específicas regulen estándares mayores se tomarán estos.

El carácter público de estas dotaciones y equipamientos será remarcado por el Plan, pudiendo coexistir otras dotaciones privadas al margen de las que se exijan como mínimas en el Plan.

NIVELES INFRAESTRUCTURALES.

Desde el Plan se debe dar respuesta a niveles mínimos en la implantación de las infraestructuras, superando los establecidos en la legislación vigente, de forma que se añadan a las exigidas las del teléfono, telecomunicaciones y gas (al menos a nivel de distribuidores primarios en el último caso).

Los cálculos se realizarán tomando como bases las demandas reales de la población, introduciendo factores de corrección que reduzcan las diferencias que existan respecto a las medias nacionales, así como los coeficientes de mayoración que prevean las posibles evoluciones de la demanda.

Los criterios de estandarización de los elementos de urbanización, serán contemplados desde el Plan como requisitos exigibles para la mejora de los trabajos de explotación y mantenimiento por parte de las Compañías suministradoras y de servicios.

1.2.1.5.- **POLÍTICA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL**

La Palma del Condado tiene incoado expediente declarativo de Conjunto Histórico-Artístico por resolución del 25 de febrero del 1983, publicado en el BOE de 21 de Abril del mismo año.

Dento del ámbito se encuentran incoados como monumentos la Ermita del Valle y la Iglesia de San Juan Bautista, por resolución del 10 de Diciembre del 1982, publicados el 26 de Enero del 1983.

La existencia de un Patrimonio Arquitectónico de importancia en La Palma, normalmente ligado al Uso Residencial en su inmensa mayoría y al uso industrial en menor medida, nos obliga a plantear un análisis de las edificaciones de mayor interés, de forma que se obtenga un catálogo clásico de edificios y elementos de interés arquitectónico. Pero ello no puede considerarse como el nivel óptimo de protección a que se debe llegar con el planeamiento que se desarrolla; es preciso no considerar el patrimonio edificado desde un punto de vista individual; es el conjunto de las diversas edificaciones las que definen el ámbito último de protección, por lo que las determinaciones a desarrollar deberán contemplar este extremo, por medio de uno o varios ámbitos de protección.
En inicio una aproximación nos permite definir al menos tres ámbitos de protección, uno ligado al área mas monumental de la Palma, el siguiente a áreas de interés localizadas dentro del Conjunto Histórico y el último al resto del Conjunto, de forma que, por medio de los mecanismos de control se puedan establecer gradientes de protección diferenciados para cada uno de los ámbitos delimitados.

Este nivel de protección debe complementarse con las fichas individualizadas del Catálogo de Bienes y Elementos de Interés.

Las determinaciones relativas al Patrimonio, incluirán además las relativas a los yacimientos arqueológicos, fundamentadas en las prospecciones ya inventariadas y en las normas de carácter general para las apariciones de nuevos yacimientos.

1.2.1.6.- **POLÍTICA MEDIO AMBIENTAL.**

La calidad medioambiental constituye, cada día más, una de las "infraestructuras" más determinante para el desarrollo de un territorio y la calidad de vida de sus habitantes, tanto en los espacios naturales del término como el urbano,

EL MEDIO AMBIENTE URBANO.

Los ciudadanos viven inmersos en un medio ambiente construido, el urbano, conjunto de espacios públicos, calles y plazas, de cuya naturaleza depende en gran medida la calidad de vida de sus usuarios, habida cuenta de que la mayor parte del tiempo se vive en la ciudad.

Por ello es primordial mejorar los aspectos medio ambientales urbanos, con acciones dirigidas a los siguientes objetivos:

- Mejorar el diseño funcional y estético de los elementos que configuran los espacios públicos.

- Aumentar y mejorar las plantaciones arbóreas y la vegetación ornamental en general.

- Aumentar las superficies de paso, paseo y estancia de peatones, especialmente en el área central de la Palma, como zona más utilizada por los ciudadanos, reduciendo la destinada al tráfico rodado y/o al aparcamiento de vehículos en la calle.

- La creación de un Sistema Urbano de Espacios Libres, constituido por parques de barrio, un parque de ciudad y uno de carácter comarcal.

EL MEDIO AMBIENTE NATURAL

El reconocimiento de los espacios de interés natural, por cualquiera de sus causas (paisajístico, agrícola, natural, hidrológico, etc.) obligará a su calificación como Protegido, estableciendo Normas específicas para la regulación de los Usos y Actividades a desarrollar en ellos.

1.3. CONTENIDOS DEL PLAN GENERAL.

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente Plan General se desarrolla contemplando las siguientes determinaciones:

A.-Estructura General y Orgánica del territorio.

El Plan establece para la totalidad del término municipal de la Palma su Estructura General y Orgánica compuesta de:

Clasificación del Suelo de la totalidad el territorio como urbano, urbanizable y no urbanizable. Asimismo se señalan los Sistemas Generales.

Usos Globales de la totalidad del término municipal, distinguiendo los Residenciales, Industriales, Terciarios, Ocio-Recreativos y los Agrarios (Forestales y Agrícolas).

B.- Suelo No Urbanizable:

El Plan define los ámbitos en que se divide este Suelo, distinguiéndose:

-. Campiña
-. Estribaciones Serranas

-. Vertiente Sur
-. Plataforma Sur:
- Áreas Forestales.
- Espacios degradados.
- Cultivos minifundistas.

Para la totalidad del Suelo No Urbanizable se definen cuatro grados de protección que afectan a los ámbitos antes definidos. Estos grados son:

Grado 1.- Protección de los valores naturales
Grado 2.- Protección de Usos y Paisajes Agrarios.
Grado 3.- Protección de Áreas de riesgos naturales.
Grado 4.- Protección Paisajística.

Así mismo dentro de este Suelo el Plan General reconoce diversos ámbitos específicos, derivados de la aplicación de la **Utilidad Pública o Interés Social** ya tramitadas y aprobadas, de la existencia de núcleos rurales o de un patrimonio rural a conservar.

Así pues distinguimos dentro de este Suelo dos utilidades Públicas:

1. Una delimitada para la ejecución de un equipamiento terciario. Residencia de Ancianos.
2. La segunda para la definición de un área de almacenamiento agrícola en el camino a Berrocal.

Distinguimos en el Plan el Núcleo Rural del Saucejo, para el que se establecen medidas de control.

Como ámbitos específicos de Protección se señalan:

- Los relativos a las infraestructuras territoriales
- Los relativos al entorno del Embalse del Corumbel
- Los Relativos al Patrimonio Rural.

C. Suelo Urbanizable:

El Plan distingue dentro del Suelo Urbanizable las siguiente subclasificación:
- Suelo Urbanizable sectorizado .
- Suelo Urbanizable no Sectorizado.
- Suelo Urbanizable Ordenado.

Las determinaciones que se contemplan para cada uno de ellos son las establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y las propias de este Plan.

Dentro del suelo Urbanizable sectorizado se definen los siguientes sectores con los siguientes usos globales:

Sector 01.- Camino a Berrocal.	Uso Industrial.
Sector 02.- Recinto Ferial.	Uso Residencial.
Sector 03.- Camino a Rociana.	Uso residencial.
Sector 04 .-Calle Naranjo.	Uso Residencial
Sector 05 .-El Ranal .	Uso Residencial.
Sector 06.- Avenida de Sevilla.	Uso terciario
Sector 07.- Avenida de la Constitución.	Uso Residencial.

Sector 08.- Mixto A-49.	Uso Residencial y Terciario
Sector 09 .-Mixto la Dehesa.	Uso Residencial y Terciario
Sector 10.- Cuesta de la Gitana	Uso Industrial

De estos sectores el de la Avenida de la Constitución *está urbanizado*.

Dentro del Suelo Urbanizable no Sectorizado señalamos los siguientes ámbitos y usos globales.

SUS 01 .- A-472 Moblare.	Uso Industrial.
SUS 02.- Mixto Ferrocarril .	Uso residencial e industrial.
SUS 03.- Las Laderas.	Uso Residencial.
SUS 04- Arroyo de Las Cañadas.	Uso Residencial.
SUS 05.- El Ranal .	Uso Residencial.
SUS 06.- La Dehesa.	Uso Residencial y Terciario
SUS 07. - Campo de Golf.	Uso Residencial, Terciario e Industrial

D. Suelo Urbano:

EL Plan General delimita esta clase de suelo de acuerdo con las determinaciones contempladas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía así como la clasificación de Suelo y desarrollo contenido en el Plan General en vigor.

Dentro del Suelo Urbano distinguimos dos situaciones:

Suelo Urbano Consolidado.
Suelo Urbano no consolidado.

El primero de ellos a su vez se subdivide en :

-. Suelo conforme al Plan: que es aquel que se recibe ya edificado y sobre el que el presente documento tan solo contempla actuaciones de mantenimiento del espacio público y del edificado.

-. Suelo Urbano en Renovación: Mezclado en muchas ocasiones con el anterior, es aquel que presenta edificaciones que han alcanzado su último periodo de vida y el Plan posibilita su transformación.

-. Suelo Urbano Protegido: en el que se establecen normas de Protección derivadas de la inclusión de los mismos dentro del Conjunto Histórico Artístico de la Palma.

El segundo de ellos, Suelo Urbano no Consolidado, se subdivide en:

-. Suelo urbano no Consolidado con Urbanización Deficiente.
-. Suelo Urbano sometido a Plan Especial de Reforma Interior.
-. Suelo Urbano en Unidades de Ejecución.

En ordenanzas y capítulos siguientes de esta Memoria se definen los conceptos y ámbitos de estas categorías de Suelos.

Todas estas determinaciones se contemplan formalmente en los siguientes documentos:

1.-PLANOS.

Estructura General y Orgánica del territorio. Clasificación del Suelo.	Escala 1:20.000
Estructura General y Orgánica del territorio. Usos Globales.	Escala 1:20.000
Ordenación.	Escala 1:2.500
Protección.	Escala 1:2.500
Gestión.	Escala 1:2.500

2.- MEMORIA.

3.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

6.- CATÁLOGO.

ANEXOS

I.- ANÁLISIS DE TRÁFICO Y TRANSPORTES
II.- ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE SUELO Y VIVIENDA
III.- ANÁLISIS SOBRE LOS EQUIPAMIENTOS
IV.- INFORME DE ALEGACIONES

2.- INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

2.1.- MEDIO FÍSICO

1. CLIMATOLOGÍA

El tipo de clima de La Palma del Condado se encuadra dentro del ámbito Subtropical Mediterráneo que engloba al conjunto de Andalucía, aunque con un perfil específico provocado por la influencia oceánica aportada por el Atlántico, que afecta también a todo el territorio comprendido en el arco litoral que va desde Ayamonte, al oeste, hasta Tarifa, al este.

Dentro de este entorno climático mediterráneo, cuyos rasgos más identificativos son la suavidad de las temperaturas y la existencia de un periodo de sequía estival más o menos largo y acentuado, la influencia oceánica aporta a un rasgo particular: el relevante volumen de precipitaciones registrado.

Las precipitaciones anuales son notables e incluso altas dentro del conjunto regional, con registros cercanos a los 700 mm anuales, sin embargo es la irregularidad estacional su rasgo más característico, ya que se constata un marcado contraste en el invierno, que recoge la mayor parte de las precipitaciones (41,2 %), y el verano, cuando éstas apenas se reciben (4,5 %); por su parte, las estaciones intermedias juegan un papel transitorio (24,7 % en primavera y 29,6 en otoño) entre ambos extremos.

3. GEOLOGÍA

En la actualidad, este territorio presenta tres grandes ámbitos con capacidad suficiente para ser percibidos como unidades diferenciadas en relación a su función y significación municipal: las estribaciones de Sierra Morena, El Campo y La Plataforma sur. El soporte físico constituye el factor decisivo que determina la orientación y el modelado del municipio, establece las jerarquías y el asoleo general del territorio, condiciona la relación espacial entre áreas vecinas, y marca las pautas para las formaciones vegetales y los usos y manejos del territorio.

a. El soporte litológico

El soporte litológico del ámbito está constituido por dos grandes tipos de rocas: las pizarras que componen el zócalo paleozoico y los materiales sedimentarios característicos del relleno de la Depresión del Guadalquivir. Distinguimos:

* Zócalo Paleozoico
* Sector Central
* Series Detríticas Cuaternarias

b. Características Geomorfológicas

1. El relieve

Desde una perspectiva altimétrica, en el término municipal se individualizan con nitidez dos extensas plataformas elevadas: las estribaciones de Sierra Morena (128 m de altitud máxima) y la plataforma sur (177 m), que delimitan una zona central deprimida y basculada hacia el río Tinto, donde se alcanza la cota altimétrica más baja del municipio (46 m).

Desde un punto de vista clinométrico predomina una extrema horizontalidad (1-2% de pendiente media) en todo el sector central, y en general en todo el solar municipal,.

2. Unidades Geomorfológicas

Las unidades reconocibles en el municipio son la continuidad de las descritas a escala del Valle del Guadalquivir: zócalo estructural (Sierra Morena), campiñas y plataformas (Aljarafe y Condado).

3. Características Geotécnicas

Una vez analizados los componentes del soporte municipal y los procesos físicos que lo regulan, se establece ahora una discriminación del territorio en función de su problemática y aptitud geotécnica para la edificación.
Estribaciones de Sierra Morena: se trata de un macizo rocoso de gran estabilidad y sin problemática destacable.

Sector central. De norte a sur se establece la siguiente zonificación:

Lomas de Los Carrascales (tercio norte): área de favorable aptitud geoténica y ausencia de limitaciones a la construcción.

Sector central: área de aptitud geotécnica muy desfavorable con limitaciones generalizables a todo el ámbito: expansividad de las arcillas, elevada probabilidad de asientos diferenciales y baja capacidad de carga, inundabilidad de las márgenes de la red de drenaje (especialmente las del arroyo Giraldo), drenaje subterráneo impedido y drenaje externo deficiente que potencia encharcamientos edáficos e incluso de la superficie del terreno, etc, justifican la deshumanización histórica del campo y relegan las opciones constructivas a ciertos enclaves elevados.

Sector sur (núcleo urbano y pasillo viario): la favorabilidad geotécnica esta sujeta a la presencia y espesor de los suelos granulares que recubren la formación de margas azules infrayacente. Variando entre buena en zonas de mayor espesor de suelos detríticos (elevaciones del terreno) a desfavorable en áreas donde no están presentes (vaguadas) en las que encuentran continuidad algunas de las características apuntadas en el epígrafe anterior.

Transición plataforma sur – campo: en general, área de aptitud mediocre sujeta a unos condicionantes y variaciones locales que tienden a concentrarse e intensificarse en las vertientes próximas de la red de drenaje. Pendiente acusada, expansividad e hinchamiento de los tramos arcillosos, inestabilidad de los taludes artificiales y de las laderas más pronunciadas, probabilidad de asentamientos diferenciales y variación espacial de la capacidad de carga, constituyen una batería de limitaciones que deben ser objeto de análisis como paso previo al desarrollo de cualquier proyecto de implantación de infraestructuras o actuaciones edificatorias.

Plataforma sur: área de aptitud constructiva favorable pero con ciertas limitaciones que en el caso de no ser convenientemente planificadas puede deparar efectos colaterales de signo negativo y elevada intensidad.

4. HIDROLOGÍA

a. Hidrología superficial

La red hídrica de la Palma del Condado se compone de las siguientes redes:

Río Tinto
Afluentes del embalse del Corumbel.
Colector transversal (arroyo Giraldo).
Sistema de drenaje local.
Drenaje hacia Bollullos.

Hidrología subterránea

Se distinguen las siguientes unidades:

Unidad Hidrogeológica Niebla-Posadas
Unidad Hidrogeológica Almonte-Marismas

5. VEGETACIÓN

El Mapa de las Series de Vegetación de España (Rivas Martínez, 1987) establece la existencia en el ámbito municipal de una única serie climatófila de vegetación: la serie termomediterránea bético-algarviense y tingitana seco-subhúmedo-humeda basófila de la carrasca (Smilaci mauritanicae-Querceto rotundifoliae sigmentum), que es el más frecuente en la península, y es reflejo del dominio climático mediterráneo. Este tipo de vegetación estaría presente en casi toda el área, exceptuando las llanuras de inundación, a las cuales le correspondería un bosque freatófilo compuesto por especies resistentes al encharcamiento como chopos, tarajes, sauces o fresnos, con un sotobosque de zarzas, cañas, helechos, etc. En las zonas más húmedas dominarían los juncos, carrizos, etc. A medida que las tierras fueran menos húmedas aparecerían especies más longevas, como acebuches, encinas y alcornoques, acompañados de un sotobosque con lentisco, madroños, mirtos y otros.

6. FAUNA

Las especies de fauna vertebrada del término municipal de La Palma del Condado pueden agruparse en unidades o comunidades faunísticas principales según el tipo de hábitat al que se asocian, diferenciado por su vegetación y sus características ecológicas. No obstante, estas comunidades se encuentran entremezcladas y sin solución de continuidad, existiendo trasiegos de especies e individuos entre unas y otras. Igualmente, ciertas especies ocupan las áreas de transición o ecotonos entre dos hábitats, haciendo uso alternativo; otras, por su envergadura, ecología o capacidad de desplazamiento, aprovechan, además de los hábitats presentes en ámbito, otros de características diferentes localizados en zonas adyacentes.

7. USOS DEL SUELO

Usos del suelo en La Palma del Condado

Uso	Superficie (ha)	(%)
Agrícola	4.588	76
Forestal	965	16
Urbano	216	3.6

Masas de agua	172	2.8
Infraestructuras	70	1,2
Extractivo	24	1,2
Otros	8	0,4
Total	6.043	100,0
Fuente: explotación del mapa de usos, escala 1:10.000. Elaboración propia		

a. Agrícola

Una de las características que mejor define el uso agrario es la contemporización y escasa interferencia entre los dos modelos de utilización del territorio: el secano extensivo y los cultivos tradicionales. No obstante, se reconoce una variada gama de usos agrícolas discriminable en función de factores como tradicionalidad - modernidad, productividad - marginalidad, especialización - complementariedad, etc, que va desde los mosaicos de cultivos típicamente mediterráneos (viñedo, olivo, cereal); la gran campiña extensiva, continua y localmente dinamizada por riegos con aguas subterráneas; esquemas de transición entre ambos; o puntualmente, los usos más tecnificados del cítrico y el fresón.

Usos agrícolas en La Palma del Condado		
Uso	Superficie (ha)	(%)
Secanos cerealistas	2.952	64.3
Extensivos de regadío	536	11.7
Viñedo	443	9.7
Olivar	239	5.2
Intensivos de regadío	149	3.2
Improductivos	253	5.5
Otros	16	0.3
Total	4.588	100,0
Fuente: Explotación del Mapa de Usos, escala 1:10.000. Elaboración propia		

b. Los Usos Forestales

Tras su primera corta, más o menos reciente, el eucaliptar de las estribaciones serranas se encuentra en una situación de incertidumbre provocada por unas expectativas de aprovechamiento económico poco satisfactorias que rayan en el límite de la rentabilidad.

Las plantaciones sobre la plataforma sur que no han sido erradicadas en estos últimos años presentan, en cambio, un estado aceptable y su continuidad, en buena lógica, está garantizada hasta el agotamiento de su ciclo vital (una o dos cortas).

Arbolados ralos de pinares y mezclas de pinos y eucaliptos, matorrales y otras formaciones vegetales no arbóreas configuran un conjunto de fragmentos del territorio caracterizados por su gestión absentista y por proporcionar aprovechamientos de carácter marginal (recogida de subproductos de podas, piñas, etc).

2.2. LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

1.- De Comunicación

c. Carreteras

La estructura de comunicaciones por carretera en La Palma y su entorno territorial viene determinada por su ubicación sobre el corredor, de rango regional, que enlaza Sevilla y Huelva y a la vez conecta con éstas capitales, a través de vías menor jerarquía, con los ámbitos comarcales onubenses de El Condado, la Sierra (norte) y Doñana y litoral (sur).

La A49, autovía de la Red de Interés General del Estado, es la vía que ejerce en la actualidad esta doble función, mientras que la carretera que la ejercía anteriormente, en la que se ubica el núcleo de La Palma, ha perdido protagonismo, ya que solo recibe desplazamientos locales y comarcales y ha pasado a integrar la Red Intercomarcal Autonómica (A472).

Las conexiones con este viario principal (A49) desde el Sierra (Valverde/Aracena) se realizan a través de A493 (Red Básica Autonómica) y desde Doñana y el litoral (Bollullos, Almonte, Matalascañas) a través de la Red Intercomarcal Autonómica A483.

El resto de la red de carreteras lo completa una vía, la HV5131, de la Red Secundaria, que comunica al núcleo la Palma con diversos ámbitos rurales, entre los que se encuentra el Embalse del Corumbel, y concluye en Berrocal y la Cuenca Minera.

RED VIARIA E INTENSIDAD MEDIA DIARIA (IMD)				
Rango	Rango	Titutaridad	Matrícula	Recorrido
Red Principal	RIGE	Estatal	A49	Sevilla – Huelva
	Red Básica	Autonómica	A493	A49 – Valverde
	Red Intercomarcal	Autonómica	A472	Sevilla – Huelva
		Autonómica	A483	A49 - Matalascañas
Red Secundaria	Secundaria	Local	HV5131	La Palma - Berrocal

FUENTE: Consejería de Obras Públicas y Ministerio de Fomento (1997/98)

d. Caminos rurales

Aunque presenta cierta imbricación funcional con las carreteras de Valverde, Berrocal, Sevilla – Huelva y la Palma – Bollulos, la red de caminos rurales municipales presenta un carácter

fundamentalmente radial, que con origen en la periferia del núcleo distribuye las relaciones rurales de la población con su entorno productivo.

Según su funcionalidad y estado de conservación se realiza la siguiente catalogación del viario rural:

VIARIO RURAL EN LA PALMA DEL CONDADO		
Denominación	Unidad ambiental	Estado
Camino del Alpizar	Campiña	Tratamiento de firme
Camino de Hinojos	Vertiente y plataforma sur	Asfaltado
Camino de Palos	Vertiente sur	Tratamiento de firme
Cordel de Sevilla a Huelva	Campiña (Este – Oeste)	Tratamiento de firme (vados en la intersección con la red de drenaje)
Camino de servicio de la A-92	Plataforma sur (Este – Oeste)	Tratamiento de firme
Camino de Berrocal	Campiña	Firme natural
Camino Bollullos - Villalba	Plataforma sur	Firme natural
Camino de los Carboneros	Campiña (Este – Oeste)	Firme natural
Colada de la Sierra	Campiña	Firme natural
Antigua carretera de Berrocal	Estribaciones serranas	Asfaltado en mal estado

e. Ferrocarril

El núcleo de La Palma del Condado cuenta con una de las estaciones de la línea de ferrocarril Sevilla - Huelva, que atraviesa de este a oeste el término municipal, y ofrece al menos cuatro conexiones diarias con Huelva y Sevilla. Esta vía de carácter regional tiene, sin embargo, una funcionalidad que no supera el ámbito local y que no asigna La Palma ninguna centralidad comarcal, no solo por la competencia de la cercana Autovía A49, sino porque otros municipios del entorno cuentan también con estación en este recorrido (Villarrasa y Escacena)

f. Vías Pecuarias

En el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de La Palma del Condado, elaborado en 1971, están Inventariadas en el término municipal cuatro vías, todas ellas consideradas Necesarias, para el uso ganadero trashumante o local, aunque ninguna se encuentra en la actualidad Deslindada o Amojonada.

VIAS PECUARIAS					
Tipo	Nombre	Anchura Legal (m)	Longitud	Orientación	Situación
Cordel	De Sevilla a Huelva (Vereda de La Carne)	10 a 32	6000	W – E	Necesaria
Colada	Padrón de los Cantos y los Carboneros	2 a 10	6500	W – E	Necesaria
Colada	Colada de la Sierra	2 a 5	7000	W – E	Necesaria
Colada	Padrón de Palos	2 a 5	2600	W – E	Necesaria

FUENTE: Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias (1971)

2.3 .- PAISAJE

La identidad paisajística de La Palma del Condado se construye fundamentalmente sobre paisajes humanizados que son el resultado de una utilización antigua y cambiante del territorio y el testimonio de actividades forjadas a lo largo de siglos por la mano del hombre sobre el suelo municipal. La participación activa en la vida de sus habitantes y, sobre todo, la propia constitución de los paisajes rurales, mediante vínculos indisociables entre núcleo, zona de actividad y entorno constituyen un apreciable valor, hoy día no adecuadamente reconocido.

Como es habitual en los paisajes humanizados, la presencia y relevancia de los componentes naturales es escasa y están relegados a las zonas mas inaccesibles y de menor aptitud productiva; esta carencia se compensa en parte con una identidad construida sobre el reconocimiento de paisajes que contienen una interesante información sobre procesos históricos de ocupación y uso del territorio, así como, con numerosas formas visibles, derivadas de unas prácticas agrícolas tradicionales y de un modo característico de asentamiento.

En el mismo sentido, los efectos de signo negativo propiciados por la colonización activa y antigua del territorio, son matizados por un mecanismo de compensación alimentado por unos manejos culturales propios de cada generación pasada, que hoy juegan un papel destacado en la construcción del paisaje. Esta función se registra especialmente en los espacios agrícolas de La Palma del Condado, lugares donde sus pobladores han encontrado permanentemente las condiciones y los medios materiales de su existencia, y han plasmado todas sus simbologías y rasgos identificadores.

Así pues, el paisaje municipal hay que entenderlo desde la perspectiva histórica del aprovechamiento de unos recursos: la sierra, la campiña y la agricultura tradicional minifundista, que van a condicionar desde muy antiguo la configuración actual del territorio.
La contribución de los espacios agrícolas en la confección del paisaje municipal llega a ser determinante, tanto por su gran significado territorial como por constituir un factor de equilibrio, armonía y también de fuertes contrastes, debido a los cromatismos verdes, la diversidad de cultivos, la estructuración del parcelario o el hábitat rural.

Las estribaciones serranas deparan un paisaje de especial atractivo basado en el mantenimiento de unos valores culturales, ambientales y paisajísticos, así como de cierta madurez ecológica en relación a otros sistemas intervenidos por el hombre. El aprovechamiento ganadero de pastos arbolados, el eucaliptal, y el contraste introducido por la lámina de agua del embalse del Corumbel constituyen una matriz interrelacionada visualmente con un interesante atractivo.

Testimonios de una sociedad rural en decadencia, la agricultura tradicional proporciona unos paisajes que exteriorizan los vínculos de carácter productivo entre pobladores y su entorno. Los mosaicos agrícolas del viñedo y el olivar configuran hoy señas de identidad local y un acervo cultural que, aunque bastante deteriorado y afectado por la crisis de las actividades agrícolas, merece ser tenido en cuenta.

Los espacios resultantes de la transformación de los espacios con vocación y aptitud forestal de la plataforma sur constituyen hoy paisajes con una carga paisajística fuertemente degradada por actividades extractivas y de desechos que prestan servicio a la ciudad y la agricultura.

El paisaje de La Palma del Condado se podría considerar globalmente como recurso invariante, los contenidos hoy día reconocibles vienen siendo los de siempre, solo que sometidos a ciertos reajustes derivados de las reconversiones socioeconómicas de sus sectores productivos. Los vaivenes del eucaliptal (gran elemento dinamizador) y la recesión de la agricultura de sabor más tradicional (viñedo y olivar) vienen introduciendo los cambios cualitativos en los paisajes.

2.4 SOCIOECONOMÍA Y POBLACIÓN

1 POBLACIÓN

a Evolución

La Palma del Condado contaba en el año 2000 con una población de derecho de 9.695 habitantes, el 37,3 % de la población de una comarca en la que se incluyen también los municipios de Chucena, Escacena del Campo, Manzanilla, Paterna del Campo, Villarrasa y Villalba del Alcor. Los 61 Km^2 sobre los que se extiende el municipio arrojan una densidad poblacional de 158,9 hab./ Km^2, notablemente superior a la comarcal y provincial (49,1 y 45,2 hab./ Km^2 respectivamente) y también muy por encima de la de Andalucía (83,8 hab./ Km^2).

Durante el periodo de 25 años analizado, La Palma del Condado aumenta su población en algo más de un 10%, lo que conlleva un incremento del peso poblacional del municipio dentro de su comarca, ámbito en el que ha ganado peso relativo, aunque se sitúa por debajo de los crecimientos registrados en el con junto provincial (14%) y regional (20%).

	Municipio	Comarca		Provincias		Región	
	Hab.	Hab.	%	Hab.	%	Hab.	%
1975	8809	25760	34,2	402973	2,19	6133446	0,14
1981	9009	25441	35,41	418584	2,15	6440985	0,14
1986	9252	25672	36,04	433995	2,13	6789772	0,14
1991	9429	25839	36,49	443476	2,13	6940522	0,14
1996	9749	26021	37,47	454735	2,14	7234873	0,13
2000	9695	25981	37,32	458998	2,11	7340052	0

b Estructura

La Palma del Condado presenta una estructura de la población por sexos similar a la que podemos encontrar en cualquiera de los otros ámbitos territoriales aquí analizados, con un Indice de Masculinidad para 1999 de 0,98 hombres por mujer, algo por debajo de lo observado en el conjunto de la comarca y ligeramente superior al registro de la Comunidad Autónoma.

c Proyección

En el cuadro siguiente se señala la proyección de la población al horizonte del 2011.

Intervalo	Varón	Mujer	Total
Menos de 4	283	318	601
De 4 a 9	354	344	697

De 10 a 14	343	417	760
De 15 a19	339	490	829
De 20 a 24	462	436	898
De 25 a 29	470	390	860
De 30 a 34	539	203	742
De 35 a 39	467	147	614
De 40 a 44	281	272	553
De 45 a 49	239	283	522
De 50 a 54	296	237	533
De 55 a 59	245	321	566
De 60 a 64	226	278	504
De 65 a 69	266	241	507
De 70 a 74	168	192	360
De 75 a 79	154	165	319
De 80 a 84	58	98	156
De 85 y más	45	58	103
TOTAL	**5.235**	**4.890**	**10.125**

2. MERCADO DE TRABAJO

La Tasa de Actividad, del 47,69% en La Palma del Condado, es similar en los cuatro ámbitos comparados (municipal, comarcal, provincial y regional) y también lo es la proporción entre Parados y Ocupados, que refleja a todos los niveles la incapacidad de los distintos sistemas productivos para acoger a toda la Población Activa. Destaca, sin embargo, la favorable situación de La Palma dentro de su entorno comarcal, como traduce un nivel de paro sensiblemente inferior que, sin embargo, se mantiene aún por encima del nivel del conjunto provincial.

Actividad, Ocupación y Paro

	Tasa actividad	**Tasa Ocupación**	**Tasa de Paro**
Municipio	47,7	73,9	26,1
Comarca	48,2	68,7	31,3
Provincia	47,4	76,1	23,9
Región	48,5	71,3	28,7

Paro registrado por sexo y grupos de edad, año 2000

	Edad	**Municipio**	**%**	**Comarca**	**%**	**Provincia**	**%**	**Región**	**%**
Hombres	**<25**	38	9,29	101	11,49	1592	9,14	27973	7,9
	25-44	85	20,78	216	24,57	3851	22,11	77648	21,93

	>44	54	13,2	122	13,88	2173	12,48	46740	13,2
	Total	**177**	**43,28**	**439**	**49,94**	**7616**	**43,72**	**152361**	**43,03**
Mujeres	**<25**	79	19,32	163	18,54	2651	15,22	47480	13,41
	25-44	127	31,05	227	25,82	5763	33,09	121045	34,19
	>44	26	6,36	50	5,69	1388	7,97	33181	9,37
	Total	**232**	**56,72**	**440**	**50,06**	**9802**	**56,28**	**201706**	**56,97**

3 ACTIVIDAD ECONÓMICA

El dato más significativo, que sobre la actividad económica se desprende de las cifras de ocupación por sectores de actividad, es la tendencia mantenida en los últimos años al trabase de ocupados desde el sector agrícola hacia los servicios, lo que se constata claramente en La Palma del Condado, en Huelva y en Andalucía. Sin embargo, este proceso no se produce en el ámbito comarcal, reafirmando una diferenciación ya identificada en el análisis del mercado de trabajo

Población ocupada por sector económico, 1991

	Municipio	**Comarca**	**Provincia**	**Región**
Agricultura	18,4	39,7	24,1	16,9
Industria	11,1	9,4	16,1	14,9
Construcción	13,8	12,1	12,3	11,9
Servicios	56,6	38,8	47,5	56,3
TOTAL	100	100	100	100

2. 5 LA ESTRUCTURA URBANA

1. EL PROCESO HISTÓRICO DE LA FORMACIÓN DE LA PALMA

Los primeros asentamientos de los que se tienen noticias en la Palma del Condado, se refieren al Calcólítico y principios del Bronce.

Los asentamientos localizados se sitúan en la parte sur del término municipal, en la zona de fósiles allí localizadas. En la parte denominada Cabezo de la Molina, situado a 1 Km. del núcleo hacia el suroeste de la población, se supone existió un asentamiento en el Calcólitico, así como en el Camino del Corcho, situado a unos 2 km. también hacia el suroeste, encontrándose restos tanto líticos como cerámicos.

En el paraje del Carnicero, situada al Sureste de la localidad aparece un tercer yacimiento, en el que se encontraron fragmentos de cerámica, y elementos de la industria lítica.

Las conclusiones de los investigadores son la existencia de una seria de núcleos de población, posiblemente dedicados a la agricultura, y localizados todos en la parte sur del término municipal.

En la zona del Carramolo, aparecen restos del Bronce Final, comprensivos de cerámica a mano, algunos de ellos bruñidos.

En la etapa prerromana, se nos señala la existencia de un asentamiento ibérico en la zona de el Garabato, según el cronista local D. José María Calero, aunque la escasez de investigaciones arqueológicas de este periodo, no nos permiten aventurar la existencia de otros yacimientos.

Mayor número de yacimientos y datos existen de la época romana, todos ellos localizados en las márgenes de los ríos Tinto y Corumbel . Dentro de ellos cabe mencionar los situados en las fincas de el Chabuco, el Garabato y el Moño, donde han aparecido abundantes restos cerámicos, tégulas, ladrillos y sillares, así como una necròpolis, todos ellos situados en las cercanías del embalse del Corumbel.

La existencia de vía de comunicación entre Itálica y Onuba, coincidente con una vereda, ha permitido analizar los asentamientos que en su desarrollo se localizan, pudiéndose señalar que los mismos responden a explotaciones agropecuarias independientes, denominadas *villae rusticae*, con una capacidad de 20 a 70 pobladores, y formando conjuntos autosuficientes, con edificaciones de viviendas, graneros, establos, hornos, etc.

En ellas podemos englobar los restos localizados en las fincas de El Cubero, los Villares, La Orden, Los Romeros o la Dehesilla, situadas en uno u otro lado de la vía mencionada.

La zona denominada del El Santo es la de mayor interés y la mas investigada, habiéndose encontrado una columna y una estatua de mármol veteado, que representa a un Hércules togado.

No existen restos ni vestigios de la época visigótica, aunque se piensa que, localizándose en Ilipla una de las once sede episcopales de la Bética, ello debió tener influencia en la localidad de la Palma, que se supone que fuera una de las antiguas villas agrícolas, quizás la de mayor interés e importancia.

En el 1262, el rey Alfonso X el Sabio conquista el reino de Niebla, iniciándose entonces una intensa actividad repobladora, favorecida por la concesión de fueros y privilegios, destinados a atraer población a la vez de asentarla en los territorios conquistados.

La Palma sería una pequeña aldea de Niebla, sin que exista de ella noticia alguna, lo que nos denota su escasa población, lo que justifica que en el 1389 se le otorgara, por Enrique III a la villa de una feria de carácter agrícola, cuya celebración tendría lugar durante todos los quince primeros días del mes de septiembre.

La Palma en el Siglo XV es entregada como señorío por Doña Leonor de Guzmán, duquesa de Medina Sidonia, a Don Diego Colón, hijo de Cristóbal Colón, el cual la vende a D. Francisco de Alcázar, Señor de Gelo.

En 1541, se le asigna a la Palma un total de 289 vecinos, repartidos entre pecheros, viudas, menores y pobres de solemnidad. Este censo, realizado con fines recaudatorios, no traslada la población real del núcleo, ya que tan solo interesa conocer el número de contribuyentes de pechos o impuestos directos, de los que se omiten los hidalgos, los clérigos y los exentos de este pago, por lo que se supone que la población total debería rondar entre los 1.000 y los 1.200 habitantes.

En el 1591 se realiza otro censo para el pago de la alcabala, impuesto indirecto que gravaba toda clase de bienes, que fijaba una población de 250 vecinos, con las mismas salvedades que las realizadas para el caso anterior.

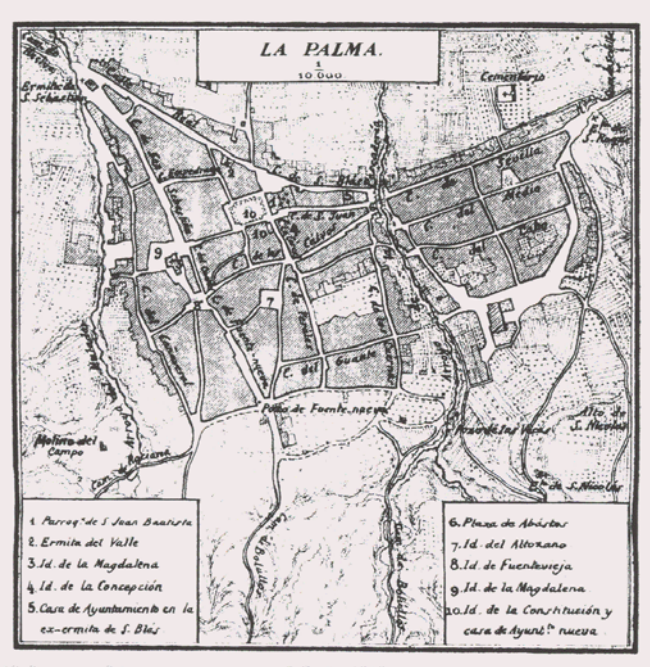
El 24 de julio del 1593 llega a la Palma Don Miguel de Cervantes y Saavedra, como recaudador de impuestos destinados a la Corona, existiendo un documento de reparto de las cien fanegas de trigo destinadas a las necesidades de las galeras reales.

El Padrón de vecindarios, llevada a cabo en el 1717, o el Catastro del Marqués de la Ensenada, iniciado en el 1760, nos señala para la villa palmerina una población de unos 2790 habitantes, confirmándose el incremento de población que esta zona presenta, asentado este incremento en la riqueza agrícola que el Condado presenta.

La Palma es liberada por el General Ballesteros el día 10 de marzo del 1811.

Madoz, en 1847, en su Diccionario Geográfico-Histórico-Estadístico de España, fija para la Palma una población de 938 vecinos y 3630 almas, confirmándose de nuevo el incremento demográfico, que se mantiene desde su nacimiento como localidad.

El Condado, a partir del 1868, comienza a verse favorecido por la crisis de la filoxera que aniquiló los viñedos de Francia y del Norte de España, lo que supuso la entrada del Condado dentro de las áreas vinateras con proyección de sus caldos a escala internacional.



Se inicia la construcción de grandes bodegas, Morales, Soldán, Espinosa, así como extranjeros como Verdier, Estenave, u otros.

Existe un plano de Francisco Coello del 1870, en el que se muestra la Palma del Condado, que por su interés y detalle, comentamos.

Suponemos que para este año la Palma presenta una población de unos 4.000 habitantes. Es una estructura urbana limitada por el Norte por el actual trazado de la calle Real y calle de Sevilla, iniciado en la Plaza del Punto, por el Oeste la calle San Sebastián y la del Cañaveral delimitan el núcleo, que se vé bordeado por el límite físico que supone la existencia del Arroyo del Muladar, que dirección Sur-Norte, alcanza la plaza del Punto, cerca de la Ermita de San Sebastián. La calle de este nombre sigue en su trazado con la calle de la Fuente-Nueva, que alcanza el cruce donde se encontraba dicha fuente, y que en la actualidad corresponde al entronque entre las calles Antonio Soldán,

Cristóbal Colón (antigua Fuente Nueva), calle Santa Joaquina de Vedruna y María Auxiliadora.

Por el Sur el núcleo se limitaba por un camino que en la actualidad en la calle Blanca Paloma y Antonio Soldán, hasta alcanzar a la antigua calle de los Cuernos (hoy Arquitecto Pinto). El núcleo se encontraba atravesado por el Arroyo de la Pescadía, que transcurría por la actual calle de San Antonio, atravesaba la Plaza de Abastos (localizada en el actual mercado, y seguía hacia el Norte por la calle de la Cruz actual.

Al Este, nos encontramos con un trazado hipodámico, lo que nos señala que pudiera haberse realizado con posterioridad al del núcleo principal, formado por las calles Sevilla, del Medio y del Cabo, hoy Manuel Siurot, del Medio y Cabo. Estos términos nos señalan su trazado planificado. Este trazado se ve atravesado por la actual calle Productor A. Domínguez Pérez. Finaliza por el Este con el actual entronque entre San Roque, Alpizar, Manuel Siurot y Avenida de Sevilla, existiendo como limite Este la actual calle San Roque.

Dentro de este ámbito, persiste el actual trazado, la actual estructura de espacios públicos, y el mantenimiento de algunos equipamientos como es la plaza de Abastos. El Ayuntamiento se localizaba, (el nuevo), en la actual plaza de España, antigua de la Constitución y en la esquina de lo que hoy son los Juzgados. Los edificios religiosos se mantienen en su lugar.

Los espacios libres se localizan en los mismos lugares que en la actualidad, Plaza de la Constitución, hoy de España, plaza del Altozano, plaza de la Fuente Vieja (hoy del Rocío), y plaza de la Magdalena.

Con los lógicos errores, derivados de un traslado aproximado, podemos señalar que la superficie ocupada en aquella época por el núcleo de la Palma ascendía a unos 143.000 m², lo que supone una superficie ocupada por habitante de 35,67 m². La superficie del núcleo ascendería, con los criterios de delimitación actuales a unos 240.000 m², lo que supone unos 97.000 m² de espacios libres, calles, patios, plazas, etc; es decir un 41,54% de la superficie estaría libre, mientras que el 58,46% se destina a edificaciones.

A partir de los últimos 20 años del S-XIX, se multiplican en número y calidad las obras de carácter público, constando, la reparación de la calle San Sebastián (años 1840-41); la reparación, de urgencia de la Iglesia Parroquial (año 1842); construcción de la cárcel del partido judicial de la Palma (año 1858). En el 1859 se procede a la traída de aguas a la localidad que venía siendo una aspiración de la población, aspiración que no es satisfecha hasta pasados cien años.

El final del siglo viene a resolver los graves problemas que ha tenido históricamente la localidad de la Palma: la canalización de los arroyos y la inexistencia de una red de alcantarillado, lo que había supuesto que en el 1885 se produjera una epidemia de cólera morbo asiático. A las mejoras hidráulicas se añaden la construcción de escuelas, institutos e incluso una escuela profesional de veterinaria que funcionará durante un corto periodo de tiempo,

El Siglo XIX, en su segunda mitad, ve asimismo como se desarrollan los medios de comunicación, especialmente los del eje transversal Este-Oeste, en detrimento de las comunicaciones Norte- Sur, que aún hoy en día, permanecen con menor desarrollo que las anteriores.

La Palma incorpora una de las estaciones del trazado del ferrocarril de Sevilla a Ayamonte y, es atravesada por la carretera que, desde Sevilla, se dirige a Huelva. En el 1919 se crea la Compañía de Ferrocarriles del Condado, que discurre desde la Palma a Bollullos y Almonte, con un ramal que llega a Rociana del Condado.

En 1925 se realiza un Plano de la Palma pro D. Lorenzo J. Casado, que nos muestra una localidad que engloba lo que es el núcleo tradicional, pudiendo afirmarse que el sistema viario recogido en dicho documento, es el mismo que el que se nos presenta hoy en día.

El periodo anterior a la guerra civil y hasta los años 50, es de una escasa actividad urbanística. A partir de los años 50, se procede a continuar con las obras de traídas de aguas, alumbrado público, etc.

En esta época, y hasta los años 70, en España se procede a la realización de un número importante de viviendas protegidas, al amparo de la Obra Sindical del Hogar y del posterior Instituto Nacional de la Vivienda, ejecutándose en la localidad las Barriadas del Caudillo, Gobernador Summers y de la Virgen del Valle.

El Servicio Nacional del Trigo, construye en época el Silo en los terrenos cercanos al ferrocarril.

En la década 1960-70, se procede al desvío de la Nacional 435, posibilitando la aparición, en el cruce de esta carretera y la de Valverde, de un complejo de instalaciones de restauración e industrias, que queda desconectado del núcleo tradicional por el ferrocarril.

Durante la década 1980-1990 se realiza la A-49, primera infraestructura transversal que no discurre por la localidad de la Palma, aunque sí por su término municipal. Este nuevo viario, sustituto de la decrepita N-435, con su conexión con la red viaria del Estado, se convierte en uno de los elementos territoriales de primer orden del territorio provincial, y supone, para la Palma el traslado de las actividades económicas desde la antigua carretera y ferrocarril, a las cercanías de esta vía. Así aparece el Polígono Industrial realizado en terrenos municipales, que viene a ser promovido por EPSA y sobre el que se van asentando nuevos complejos industriales ligados a la agricultura y a las comunicaciones.

Desde la década de los 70 hasta nuestros días la Palma experimenta un crecimiento medio, centrado en la ejecución de un nuevo parque de viviendas, de carácter público y privado, que se asientan especialmente en los espacios vacíos que existen entre el trazado del ferrocarril y el núcleo tradicional de la Palma. Este proceso se desarrolla en las antiguas bodegas, abandonada ya su actividad vinícola, así como en espacios agrícolas de escasa o nula utilización.

En este periodo la Palma ha resuelto problemas de equipamientos, espacios libres, docentes y deportivos, de manera que hoy en día se puede considerar que existe, como veremos mas adelante, un equilibrio entre población y dotaciones, salvo las relativas a los espacios libres.

2 LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y AREAS DE CRECIMIENTO DIFERENCIADAS.

La Palma responde en su morfología urbana a su génesis como núcleo surgido en el cruce de dos caminos, uno que discurre de Este- Oeste de mayor importancia y otro Norte-Sur de menor intensidad.

Este nacimiento se traduce hoy en día en la estructura que nos presenta la localidad, pudiéndose afirmar que la Palma se estructura en cuatro grandes porciones o Sectores, divididos por el antiguo trazado de la carretera de Sevilla y el sistema perpendicular formado por el viario que, atravesando de Norte a Sur la localidad, conecta la carretera de Bollullos con la que se dirige a Valverde del Camino. El punto de encuentro de ambos trazados coincide con lo que se puede considerar centro neurálgico de La Palma, formado por la Plaza de España e Iglesia Parroquial de San Juan Bautista.

Este trazado originario, que podría haberse desarrollado hacia “los cuatro vientos” siguiendo un esquema de paralelas y perpendiculares, se ha visto modificado, por un lado por el trazado originado al seguir las parcelas catastrales, por un lado, y por otro se ha visto limitado por la existencia de los límites

naturales que suponen los Arroyos que, por el Este y Oeste, han limitado y limitan el crecimiento del núcleo. La realización por el Norte del trazado ferroviario, supone un límite añadido, al que se le añadió, en su trazado, el desvío de la Nacional 435.

Los límites naturales de la ciudad son, por tanto, por un lado los canales que condicionan su desarrollo hacia Este y Oeste y la vía del Ferrocarril que ha dificultado el crecimiento hacia el Norte. El territorio delimitado por estos elementos no ha sido colmatado por la edificación y todavía se mantienen importante bolsas de suelo que el presente documento se propone ordenar.

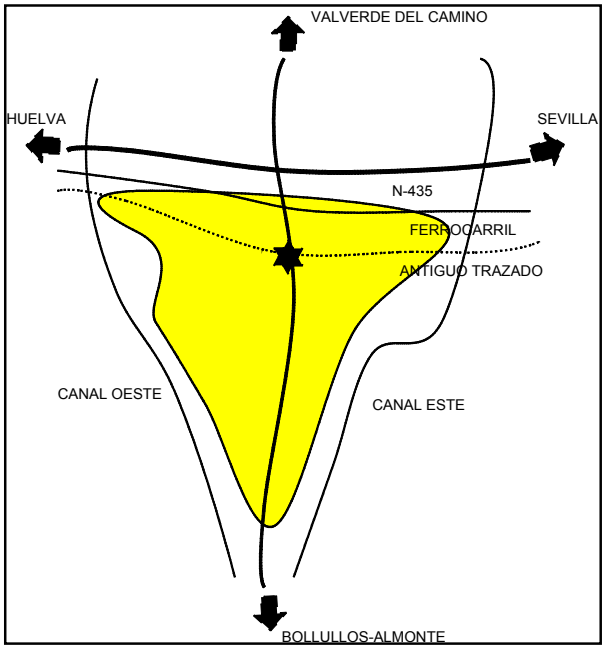


Figura 1.- Esquema de la Palma

Respecto del esquema viario La Palma del Condado presenta una estructura radial**.** Los principales caminos procedentes de los Municipios colindantes penetran en el casco constituyendo las principales calles que proporcionan las conexiones Este- Oeste y Norte-Sur**.**

El eje Oriente-Poniente está conformado por la N-431 que entra por el Oeste, se bifurca hacia el Norte por la circunvalación y hacia el centro de la ciudad por la calle Huelva, continuando por Calle Real, Paulino Chaves, Manuel Siurot y uniendose a la variante norte mencionada por la Avenida Sevilla. Esta es lal única opción clara para atravesar el casco en esta dirección, ya que más al sur no se produce ninguna continuidad de vías.

Las conexiones Norte-Sur se producen a través de distintas vías. Comenzando por el Poniente encontramos la carretera de Valverde que se transforma en la Calle Pilar y llega a la Plaza del Punto, donde se inician varias vías hacia el Sur, la más expedita es la Avenida de los Legionarios que conecta con la H-611 a través de Alcázar y Pérez y Calle Almonte.

Otras Opciones son los ejes: San Sebastián - Cristóbal Colón (Interrumpido por la Calle Rábida), continuando por María Auxiliadora hasta Calle Almonte. Y el eje Virgen del Valle- San Francisco, hasta Alcázar y Pérez.

Otro camino que llega desde el Norte es la Carretera del Berrocal, atraviesa la vía del ferrocarril y se convierte en calle Sor Angela de la Cruz para llegar a la Plaza Pedro Alonso Morgado. Desde este punto no hay una continuación clara hacia el Sur.

La conexión Norte -Sur en la mitad Oriente del casco es bastante deficiente.

Otro camino que se incorpora desde el Noreste es el del Alpizar que después de atravesar las vías continua en la calle del mismo nombre hasta conectar con el eje Oriente-Poniente en el inicio de la Avenida Sevilla.

Desde el Este llega el Camino del Arrojil que se introduce en el casco por la Calle Hinojos sin una prolongación clara hacia el Oeste.

Desde el Sur la entrada principal desde la A-49 se realiza por la H-611 que continua hacía el Norte con el recorrido anteriormente descrito. Esta vía tiene un trazado y un perfil inadecuado para el flujo que soporta, que además se verá incrementado por los nuevos asentamientos industriales al sur del municipio.

Cabe destacar también el acceso desde el Sur por el Camino de Rociana que está contemplando un incipiente desarrollo de pardelas de uso agropecuario.

Y por último el Camino de Palos que es la salida natural hacía el Oeste.

3. LOS USOS URBANOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

El uso dominante dentro del suelo consolidado es el residencial en vivienda adosadas agrupadas en manzanas cerradas. También existen algunas viviendas en bloque fruto de actuaciones puntuales, sobre todo en la mitad norte del casco. Las nuevas promociones se están configurando con tipologías de viviendas adosadas en hilera con espacios públicos más generosos.

Respecto a la totalidad del núcleo municipal obtenemos las superficies contempladas en el cuadro siguiente, que tienen su traslado en los planos de Usos que se adjuntan.

USO PRINCIPAL	Superficie (m)	Porcentaje	Parcelas	Porcentaje
Agrícola	10.309,49	0,89	10,00	0,27
Equipamiento	170.402,85	14,78	82,00	2,25
Ganadero	46.376,79	4,02	29,00	0,80
Industria	214.971,72	18,64	174,00	4,78
Infraestructura	5.482,74	0,48	15,00	0,41
Otros	110.861,37	9,61	324,00	8,90
Residencial	512.108,28	44,41	2.883,00	79,16
Sin uso	42.179,11	3,66	49,00	1,35
Terciario	40.382,51	3,50	76,00	2,09

USO PRINCIPAL	Superficie (m)	Porcentaje	Parcelas	Porcentaje
TOTAL	**1.153.074,86**	**100,00**	**3.642,00**	**100,00**

El segundo uso dominante es el industrial. Hay una gran cantidad de suelo calificado como industrial sin uso. Hay varias manzanas situadas al sur de la linea del ferrocarril que albergaban antiguas bodegas y que actualmente son unas importantes bolsas de suelo con vocación residencial por su excelente ubicación dentro del casco, localizandose en alguna de ellas oportunidades de localización estratégica de equipamiento local.

USO INDUSTRIAL	Superficie	Número de establecimientos
Agroalimentaria	28.236,94	24,00
Almacén	7.280,38	12,00
Construcción	26.091,08	14,00
Madera	15.619,94	9,00
Taller	28.075,87	42,00
Otras	11.982,04	16,00
Química	3.859,87	5,00
Sin uso	93.825,60	52,00
TOTAL	214.971,72	174,00

Uso Industrial. Detalle	Superficie (m)	Parcelas
Agroalimentaria	18809,28	11,00
Almacén	7280,38	12,00
Bodega	9427,66	13,00
Cerámica	2671,89	6,00
Chatarra	12704,20	6,00
Construcción	23419,19	8,00
Madera	14703,46	7,00
Metal	2871,89	9,00
Mueble	916,48	2,00
Otras	11982,04	16,00
Química	3859,87	5,00
Sin uso	93825,60	52,00
Taller	12499,78	27,00
TOTAL	214971,72	174,00

Los principales asentamientos industriales en uso están localizados al Noroeste a ambos lados de la N-431 y hasta el trazado del ferrocarril. Se trata de instalaciones de almacenamiento y distribución, materiales de construcción, madera y mobiliario, talleres metálicos y de reparación de vehículos, industria química y otras. En esta zona cabe destacar el polígono industrial de promoción pública que aún no se ha ocupado en su totalidad.

En diversos puntos del casco existen parcelas destinadas a uso agropecuario. Hay una acumulación de este tipo de parcelas en el Sur en los frentes del camino a Rociana, fenómeno que recoge la propuesta del presente avance.

El uso terciario se concentra en las calles del centro urbano. Domina el pequeño comercio de distribución local, de alimentación y artículos varios. Las instalaciones de hostelería también están distribuidas en el casco sin que exista una especial concentración en ninguna zona. Las entidades financieras están situadas alrededor de la Plaza de España. En las calles aledañas de produce una concentración de estos usos que demanda gran número de estacionamientos, que no existen.

USO TERCIARIO	Superficie (m²)	Parcelas
Alimentación	5.185,92	6,00
Asociación	665,15	4,00
Bar/Restaurante	19.820,30	23,00
Comercial	13.318,17	28,00
Entidad financiera	194,59	1,00
Kiosko	56,30	9,00
Servicios personales	1.142,08	5,00
TOTAL	40.382,51	76,00

4 LA PARCELACIÓN Y LA MORFOLOGÍA URBANA.

Se identifica un tejido residencial denso, internamente homogéneo y sin vacíos en las manzanas que configuran el casco histórico. Se observa un mayor esponjamiento a medida que nos alejamos hacia la periferia presentandose diferencias en los límites del tejido consolidado.

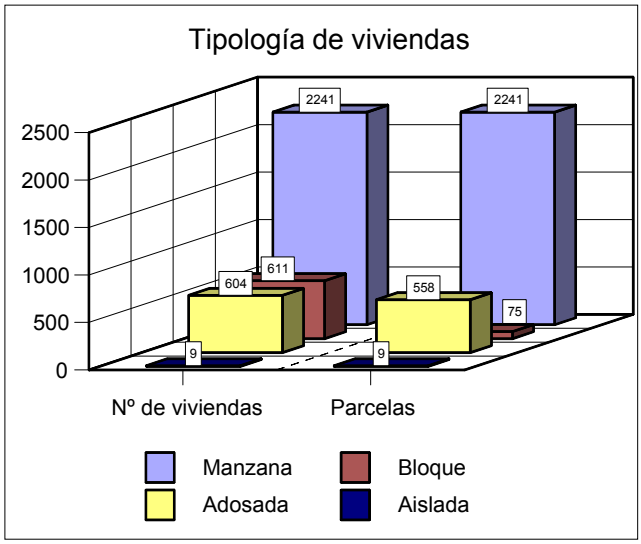
Las parcelas según usos son:

USO PRINCIPAL	Superficie (m)	Parcelas	Tamaño medio
Agrícola	10.309,49	10,00	1.030,95
Equipamiento	170.402,85	82,00	2.078,08
Ganadero	46.376,79	29,00	1.599,20
Industria	214.971,72	174,00	1.235,47
Infraestructura	5.482,74	15,00	365,52

USO PRINCIPAL	Superficie (m)	Parcelas	Tamaño medio
Otros	110.861,37	324,00	342,16
Residencial	512.108,28	2.883,00	177,63
Sin uso	42.179,11	49,00	860,80
Terciario	40.382,51	76,00	531,35
TOTAL	**1.153.074,86**	**3.642,00**	**316,60**

Como se observa el tamaño medio de las parcelas oscila, entre las de mayor dimensión que son las de equipamiento y las agrícolas y los de menor que son las de uso residencial, con superficies de 177,63 m².

5. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

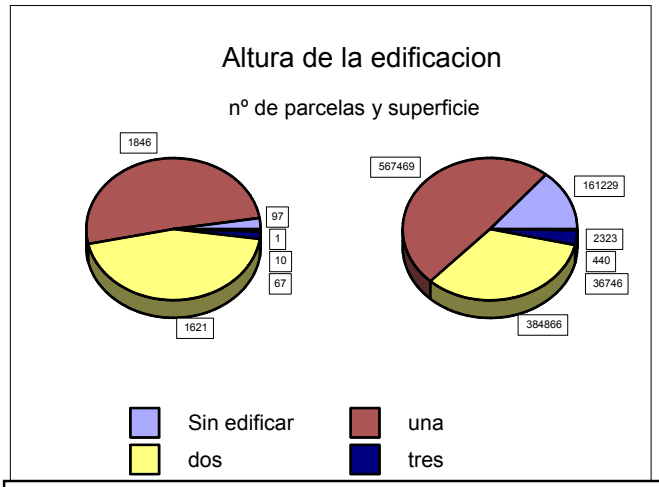


La tipología residencial dominante es la vivienda adosada de una o dos plantas en manzana cerrada.

Existen viviendas plurifamiliares en mas de dos plantas, pero por los planos que adjuntamos son mínimas respecto a la dominante que antes hemos señalado

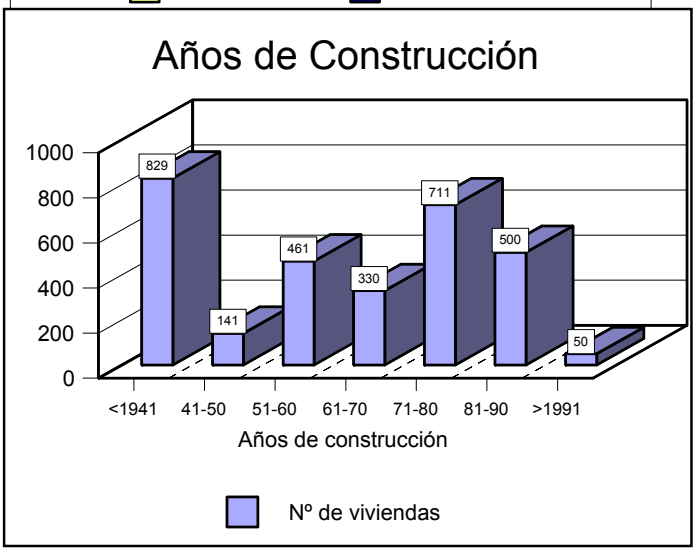
Normalmente las casas están compuestas por tres crujías paralelas a fachada con un patio al final de la parcela donde puede haber también construcciones de una planta. Este tipo convive con la casa que se distribuye alrededor de un patio central que proporciona luz y ventilación a toda la vivienda. Cabe destacar que el número de viviendas en bloque es bastante similar al número de viviendas adosadas, siendo las primeras de anterior construcción y las adosadas la tendencia actual en la construcción de conjuntos de viviendas.

En el cuadro siguiente mostramos las tipologías dominantes, observándose que las de manzana cerrada y las adosadas son las dominantes frentes a las aisladas y las de bloque que no son representativas.



Ello, además coincide con las aspiraciones de la población , en cuanto a que su interés se centra en obtener una vivienda unifamiliar adosada o en manzana cerrada.

En el diagrama adjunto se observa que son dominantes las edificaciones de una y dos plantas. Cabe señalar que existen en el casco 97 parcelas sin edificar, lo que supone una superficie libre de 161.228,91 metros cuadrados. Las construcciones de tres o más alturas son muy escasas y no parece que la construcción de viviendas en bloque sea una tendencia deseable en futuros desarrollos.

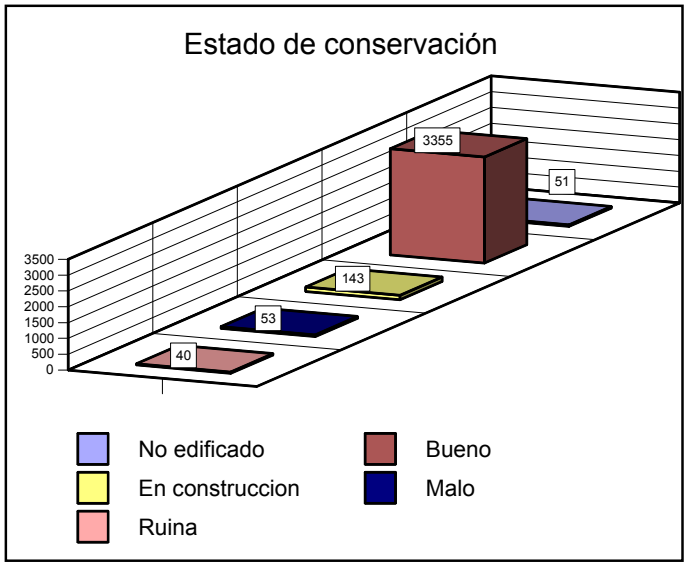


La mayoría de las viviendas se encuentran ocupadas, solamente un 12% están sin uso, no observandose deterioro en ninguna zona del casco. Un gran número de edificios han sido rehabilitado siendo el conjunto bastante armonioso tanto en volumetría como en composición de fachadas. El estado de conservación de los inmuebles es en general bueno, siendo muy pequeño los porcentajes de viviendas en mal estado y ruina. Hay 143

viviendas en construcción lo que no implica una gran actividad inmobiliaria en el Municipio.

Respecto de la edad de la edificación, el núcleo principal es anterior a 1940. Hubo una primera recuperación de la actividad inmobiliaria en la década de los 50 y fue en la década de los 70 cuando se produce un incremento importante del parque inmobiliario, de esta época son gran parte de las construcciones en bloque. En la década de los 80 se mantiene un ritmo de crecimiento importante que desciende en los noventa.

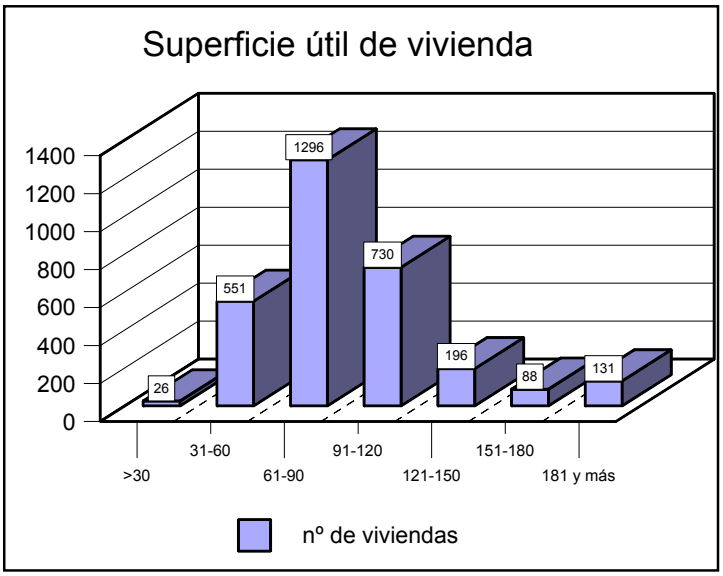
La superficie útil de las viviendas oscila entre los 30 y los 200 metros cuadrados. La mayoría de las viviendas tienen entre 60 y 90 metros cuadrados en los que se incluyen viviendas adosadas y en bloque, este es el rango más aconsejable, seguidas de las de 90a 120 metros, casi todas viviendas unifamiliares y de las de 30 a 60 metros, la mayoría viviendas en bloque.



Casi todas las viviendas tienen entre cuatro y seis habitaciones, correspondientes a las viviendas de tamaño medio que son las dominantes en el casco. Ello se expone en el diagrama siguiente, por otro lado, las viviendas responden a la tónica general de la vivienda en España, Andalucía y Huelva.

Respecto del Régimen de tenencia el 80% de las viviendas son en propiedad, el 7,7% facilitada por empresas o instituciones y el 7,6 % en alquiler. La tendencia dominate es la vivienda en propiedad, lo que nos induce a pensar en un mercado conservador, con poca movilidad y poca población eventual que precise de una vivienda por temporada. La población está muy asentada en la localidad y no existen elementos que hagan que el mercado de la vivienda de alquiler surja.

En el diagrama
muestra el estado de
de las viviendas
en las que se detecta
inmensa mayoría de
encuentran en buen
conservación, lo que
relación con el nivel de
tan elevado que tiene
la Palma. La mayoría
familias proceden a su
porque están en uso
alojamiento.



siguiente se
conservación
analizadas,
que la
ellas se
estado de
está en
ocupación
el parque de
de las
conservación
su

La dotación de servicios e instalaciones es de nivel medio en casi todas las viviendas. Tienen servicios básicos de agua corriente, energía eléctrica y teléfono. Gran parte tiene además calefacción y en menor número refrigeración. También hay un reducido porcentaje que cuenta con servicio de gas.

La mayoría de las viviendas cuenta con cocina, baño o ducha retrete y agua caliente.

6 EL EQUIPAMIENTO Y LOS ESPACIOS LIBRES.

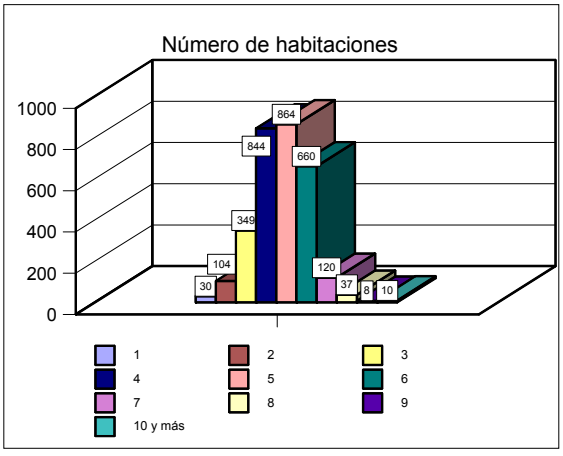
La localización tradicional de los servicios públicos ha sido el centro histórico y los alrededores de la Plaza de España. Allí encontramos los edificios más representativos de la Administración Pública, los que albergan las principales actividades culturales, los establecimientos religiosos de mayor relevancia, así como los colegios más antiguos de la localidad.

Los nuevos equipamientos de carácter educativo y deportivo, que demandaban parcelas de gran superficie se fueron ubicando a las afueras produciendo una descentralización de la vida pública local, y mayores traslados sobre todo la de los más jóvenes**,** produciendo así el impulso de los nuevos barrios donde se alojaban.

Equipamientos	Superficie (m)	Establecimientos
Administración	6.216,54	12
Asistencial	19.617,81	4
Cultural	2.511,24	6
Deportivo	39.947,89	3
Educativo	47.741,20	13
Otros	2.272,90	2
Religioso	6.691,92	13
Sanitario	5.698,43	2
Zona Verde	40.423,50	30
TOTAL	**171.121,43**	**85**

Equipamiento educativo:

Existen seis colegios de enseñanza obligatoria: dos centros de enseñanza infantil y primaria, dos de primaria y secundaria y un instituto de enseñanza secundaria. Cuentan con unas 2.000 plazas escolares.



El incremento demográfico previsto es de 348 personas en los próximos diez años, no está previsto incrementar las plazas escolares ya que cubren suficientemente la demanda prevista.

También existe una escuela taller de Viticultura y carpintería con capacidad para 30 alumnos y una guardería de la Consejería de Educación.

Equipamiento deportivo:

Son recientes las instalaciones deportivas situada en el Paseo de los estudiantes. Constan de un Pabellón cubierto, dos pistas de tenis, dos pistas polideportivas, un campo de fútbol con césped artificial, Tatami, gimnasio de musculación y campo de voley-playa. Estas instalaciones están en buen estado de conservación y mantenimiento.

Las instalaciones deportivas situadas en la Avenida de la Zarcilla, tanto el polideportivo como el campo de fútbol, tienen prevista su desaparición, para construir en su lugar el nuevo recinto ferial.

Equipamiento cultural:

Están situados en las inmediaciones de al plaza de España y algunos de ellos se albergan en importantes edificios rehabilitados y destinados actualmente al servicio público.

El centro de día de mayores Marcos Díaz Lepe situado en la Plaza de la Magdalena alberga además del hogar del pensionista, el centro de asuntos sociales y centro Municipal de información a la mujer.

El edificio situado en Santa Joaquina de Vedruna 15 alberga el centro de exposiciones, concejalía y oficina técnica de urbanismo y el aula de idiomas.

La asociación Cultural Hermanos de la Cueva situada en la Plaza de España, antiguo casino de la localidad contiene un club de billar, salón de baile y cafetería, es de propiedad privada. En esta misma plaza se encuentra el cine también propiedad privada.

En la actualidad se está rehabilitando la que será sede de la Casa de la Cultura y de la Concejalía de Cultura, situada en la mencionada Plaza de España, concentrando así en este entorno la actividad cultural del municipio.

Fuera de este ámbito nos encontramos el Museo del vino en el Parque Manuel Díaz García.

El estado de conservación de estos edificios es en general bastante aceptable, siendo más precario aquellos de titularidad privada.

Equipamiento administrativo:

En los últimos años la Palma se ha convertido en un centro comarcal concentrando gran parte de la actividad comercial y de servicios, además gran parte de las administraciones cuentan en la Palma con una delegación de rango comarcal.

Los servicios disponibles son los siguientes:

- Juzgados
- Oficinas de Policía Local.
- Ministerio de Hacienda.
- Instituto Nacional de la Seguridad Social.
- Instituto Nacional de Empleo.
- Oficina de Correo y Telégrafo.
- Oficina Comarcal Agraria.
- Diputación Provincial de Huelva.
- Casa de la Juventud. Concejalías de Juventud, Deporte y Cultura.
- Ayuntamiento.

La localización de estas instituciones está dispersa por el casco urbano, volviendo a haber una mayor concentración de los mismos entorno a la Plaza de España.

El estado de conservación de estos edificios es bueno en general, sin que haya un déficit importante de los mismos.

Equipamiento religioso:

El edificio más singular es la Iglesia parroquial de San Juan Bautista, situada en la Plaza de España, que preside este importante espacio representativo de la vida social, cultural y religiosa de la ciudad y lo dota de una magnificencia muy especial.

La Palma cuenta además con un buen número de capillas y ermitas distribuidas por el centro urbano, cabe destacar la ermita de San Sebastián, la ermita-castillo de Nuestra Señora del Valle y la Iglesia del Salvador.

En la Calle Santa Joaquina de Vedruna se encuentra ubicado el convento de las Hermanas Carmelitas de la Caridad, asociado al Colegio de Educación Infantil. Disponen de una amplia parcela que podría suponer una importante reserva de suelo para una actuación estratégica dada su excelente localización dentro de la ciudad.

Existe en la Calle Vendimiadores un centro religioso de la Iglesia Evangélica Getsemaní, que se encuentra en construcción.

No existe déficit de este tipo de equipamiento.

Equipamiento asistencial:

Las dotaciones existentes son:

Residencias de ancianas regentada por las Hermanas de la Compañía de la Cruz. Hay una importante demanda de los servicios de atención geriátrica debido al envejecimiento de la población y al aumento de la esperanza de vida de los mayores, por lo que está prevista la construcción de dos nuevos centros destinados a este uso.

El centro de salud está situado en la Avenida de la Salud s/n. Cuneta con salas de consultas, sala de curas, equipo de radiodiagnóstico, Rehabilitación y fisioterapia y sala de urgencia.

La casa Cuartel de la Guardia Civil está situada en la Avenida Sevilla 105 su estado de conservación es bueno y alberga a 28 familias.

En la Plaza de Andalucía se localiza la oficina de Protección Civil.

El Mercado municipal se ubica en la planta baja de un edificio de la Plaza 15 de agosto y C/ Vega.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes cuenta con oficinas, almacenes y talleres en la Carretera de Circunvalación.

El Cementerio Municipal se localiza en la Carretera a Valverde del Camino y su estado de conservación es bueno.

El Ayuntamiento tiene almacenes municipales en la Carretera de Circunvalación.

Áreas Verdes:

Los parques públicos más significativos se localizan en el Norte de la Ciudad.

Por lado destaca el Parque Villa Luisa por ser un importante centro de actividad urbana, ya que está rodeado de numerosos equipamientos.

Por otro lado, en el poniente, está el parque Alcalde Manuel Díaz que comunica con la Avenida de la Zarcilla y con una de las zonas donde está previsto un importante desarrollo residencial.

El denso casco urbano ensancha su amalgama de calles en diversos puntos generando plazas y espacios de estancia de escala reducida y que dan al continuo urbano una gran diversidad y riqueza.

Encontramos varios ejemplos de distintos tamaños y relevancia, algunos son la antesala de edificios singulares, el caso más emblemático es la Plaza de España con la Iglesia de San Juan Bautista como fondo y que reúne además el cine, el casino y la que será casa de la Cultura, convirtiendose así en el centro cultural de la villa.

Hay otros ejemplos como la Plaza del poeta Pedro A. Morgado delante del *antiguo* Mercado, la Plaza de la Magdalena acompañando al hogar del pensionista, la planta en L de este espacio ofrece un recorrido sugerente y tranquilo, de gran calidad.

La calle Santa Joaquina de Vedruna aumenta su anchura para ofrecer una mejor vista del Convento de Nuestra Señora del Carmen generando la Plaza del Altozano.

El colegio Manuel Siurot presenta fachada a una de estas plazas en la Avenida Sevilla.

La plaza del punto articula un difícil encuentro de calles y se produce un mal funcionamiento del espacio público entre dicha plaza y el entorno de la Ermita de San Sebastián.

Hay espacios públicos de gran calidad generados por las áreas verde actuaciones residenciales singulares, como la Barriada Summers, la urbanización de las Palmeras, la Plaza Virgen de Guía, la plaza del Tagarete, la Plaza de la Chicharra y la plaza Chica.

Por último, hay pequeñas plazas en algunos barrios que articulan el trazado irregular de las calles como la Plaza del Carlino, la Plaza de las uvas, Calle Calvario, Plaza de San Roque, Calle San Pedro y Calle Nardos.

2.6 ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO

1 TIPO DE PLANEAMIENTO VIGENTE

La Palma del Condado cuenta en la actualidad con un Plan General de Ordenación Municipal, aprobado de forma definitiva.

El citado Plan General clasifica el Suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, distinguiendo en el segundo dos categorías, la de Urbanizable Programado y No Programado.

Dentro del Suelo Urbano, se distingue en el Plan General el Suelo Consolidado, sometidas a las Ordenanzas directas contempladas en las Normas, distinguiendo las edificaciones no sometidas a ninguna Norma de Protección de aquellas que se encuentran dentro del ámbito del Conjunto Histórico o están afectadas por las Normas de Protección contempladas dentro del Catálogo del Plan.

En general el Plan mantiene un criterio conservacionista para esta clase de Suelo, manteniendo criterios de alturas, ocupación, condiciones estéticas, etc, muy similares a las de las edificaciones tradicionales de la Palma.

Dentro de este Suelo se delimitan ámbitos sometidos a Planeamientos Posteriores, ya sean por medio de Planes Especiales de Reforma Interior, o bien por medio de Estudios de Detalle y operaciones, en ambos casos de Gestión y urbanización complementaria.

Podemos definir a esta Subclasificación del Suelo Urbano como NO CONSOLIDADA, de acuerdo con la actual terminología.

Se delimitan en total cuatro ámbitos a desarrollar por medio de Planes Especiales y Ocho definidos como Unidades de Actuación.

Las características Generales de los Planes Especiales son:

PLAN ESPECIAL	Super (m²)	Uso	Edifica(m²)	E.libres(m²)	Equip(m²)
1	55.350	Industrial	27.725	2.218	5.545
2	65.520	Residencial	46.664	??	8.370
3	22.440	Residencial	26.169	2.693	1.795
4	25.760	Residencial	30.052	3.092	2.060
TOTALES	169.070		130.610	8.003	17.770

Las características de las Unidades de Ejecución son:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Superficie (m²)	Uso	Edificabilid (m²)	E.libres (m²)	Equipam (m²)
1	9.580	Residencial	11.000	3.040	0
2	19.000	Residencial	11.000	0	1.500
		Industrial	9.500		
3	11.300	Residencial	12.350	0	2.075
4	21.310	Residencial	17.300	1.800	1.730
5	12.390	Residencial	13.009	1.680	1.115

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Superficie (m²)	Uso	Edificabilid (m²)	E.libres (m²)	Equipam (m²)
6	23.970	Equipamient	0	0	23.970
7	6.850	Residencial	10.646	1.365	0
8	11.080	Residencial	3.500	¿¿	0
TOTALES	86.900		88.305	88.305	28.890

El Suelo Urbanizable, como hemos señalado se dividía en Programado y No Programado; las características de los Sectores son:

Plan Parcial número 1.-

Superficie del Sector.-192.250 m²
Aprovechamiento 0,5 m²/m²
Aprovechamiento del Sector: 384.500 m²
Aprovechamiento tipo : 0,4 m²/m²
Uso.- Residencial e Industrial
Aprovechamiento por Usos.-
Residencial 0,05 m²/m²
Industrial 0,45 m²/m²

Plan Parcial número 2.-

Superficie del Sector.-171.200 m²
Aprovechamiento 0,4 m²/m²
Aprovechamiento del Sector: 68.480 m²
Aprovechamiento tipo : 0,4 m²/m²
Uso.- Residencial e Industrial
Aprovechamiento por Usos.-
Residencial 0,05 m²/m²
Industrial 0,35 m²/m²

Plan Parcial número 2.-

Superficie del Sector.-75.000 m²
Aprovechamiento 0,4 m²/m²
Aprovechamiento del Sector: 30.000 m²
Aprovechamiento tipo : 0,4 m²/m²
Uso.- Centro de Servicios y Equipamiento Comarcal

2 LEGISLACIÓN SECTORIAL QUE AFECTA AL TERRITORIO

a PLANEAMIENTO SECTORIAL VIGENTE

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE HUELVA

REFERENCIA JURÍDICA

Orden de 7 de Julio del 1986 del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

DETERMINACIONES

Dentro del Catálogo de Espacios y Bienes protegidos, se delimitan:

NORMAS SUBSIDIARIAS PROVINCIALES Y COMPLEMENTARIAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE LA PROVINCIA DE HUELVA

REFERENCIA JURÍDICA

Orden del 8 de Agosto del 1985 del Consejero de Obras Públicas, publicado en el B.O.J.A. de 25 de Agosto del 1985.

b INCIDENCIA DE LAS LEGISLACIONES SECTORIALES SOBRE EL TERRITORIO OBJETO DE PLANEAMIENTO

ASPECTOS GENERALES

Con objeto de analizar las legislaciones sectoriales que tienen incidencia dentro del Término Municipal de La Palma del Condado y evaluar cuáles son los condicionantes que imponen al mismo, procedemos a un listado previo de dichas legislaciones para, con posterioridad, pasar a un análisis más detallado de sus determinaciones.

LEGISLACIÓN DEL ESTADO

- Ley del Patrimonio Histórico - Español
- Ley de Carreteras
- Ley de Aguas
- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres
- Legislación sobre líneas eléctricas

LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA

- Ley del Patrimonio Histórico Andaluz
- Ley 2/89 sobre Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía
- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía

LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL Y ANDALUZ

REFERENCIAS JURÍDICAS

Por la similitud de las afecciones que la legislación del Patrimonio Histórico Español y de Andalucía introducen al territorio onubense, procedemos a realizar un análisis conjunto de ambas legislaciones, que se desarrollan en:

* Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español

* Ley 1/1991 de 3 de Julio del Patrimonio Histórico de Andalucía

* Real Decreto 111/1986 de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español

AFECCIONES

Independientemente de la afección genérica de la Ley en cuanto a la preservación y conservación del Patrimonio Histórico de Huelva, existen afecciones concretas en el Término Municipal, siendo éstas las siguientes:

A) INMUEBLES DECLARADOS COMO BIENES DE INTERÉS CULTURAL

- HU/054/002.- ERMITA DEL VALLE

  BIC Incoado 10-12-82, BOE 26-1-83

- HU/054/003.- IGLESIA DE SAN JUAN BAUTÍSTA

  BIC Incoado 10-12-82, BOE 26-1-83

B) INMUEBLES INCLUIDOS DENTRO DEL INVENTARIO DE PATRIMONIO

ESTACIÓN DE FERROCARRIL

BODEGA MORALES

CONVENTO DE LAS HERMANAS DE LA CRUZ

IGLESIA DE LAS HERMANAS CARMELITAS

CASA DE LOS CEPEDA

JUZGADOS

AYUNTAMIENTO

C) ZONAS ARQUEOLÓGICAS

LOCALIZACIÓN TERRITORIAL

En la documentación adjunta se señalan los ámbitos y se localizan los inmuebles antes mencionados.

LEY DE CARRETERAS

REFERENCIAS JURÍDICAS

La legislación afectante es la Ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras

La legislación afectante es la Ley 8/01 de 12 de julio de carreteras de Andalucía (BOJA 85 del 26-07-2001)

AFECCIONES

Las carreteras que se distribuyen por el Término Municipal son:

AUTOPISTAS: A-49

CARRETERAS AUTONÓMICAS: A-472 y A-493

CARRETERAS COMARCALES: HU-4103, origen A-472, final HU-5104, longitud 29,90 Km

LOCALIZACIÓN TERRITORIAL

En los planos correspondientes del Término Municipal se han señalado las distintas carreteras con indicación de las zonas de servidumbre y afección.

LEY DE AGUAS

REFERENCIAS JURÍDICAS

La legislación afectante al territorio es la Ley 29/85 de 29 de Agosto y el Real Decreto 849/86 de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de dominio público hidráulico.

AFECCIONES

La Ley establece el dominio público hidráulico del Estado en el Artº 2:

Constituye el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

a) Las aguas continentales tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

El Artº 6 establece por riberas:

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicinará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrán modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

LOCALIZACIÓN TERRITORIAL

En el plano 1:25.000 del Término Municipal se señalan los territorios que son objeto de aplicación de las determinaciones contenidas en la Ley de Aguas.

LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES

REFERENCIA JURÍDICA

Ley 16/1987 de 30 de Julio de Ordenación de los Transportes Terrestres.

Real Decreto 1.211/1990, de 28 de Septiembre, por el que se desarrolla el Reglamento de la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres.

AFECCIONES

a.- Zona de dominio Público:

(Artº 168 de la LOTT y 280, 283 y 287 de su Reglamento)

Sólo podrán realizarse las obras o instalaciones necesarias para la prestación del servicio ferroviario o de un servicio público de interés general.

b.- Zona de servidumbre:

(Artº 168 y 170 de la LOTT y 281, 284, 285 y 287 de su reglamento)

No podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo por razones de interés general.

c.- Zona de Afección:

(Artº 168 y 170 de la LOTT y 282, 286 y 287 de su Reglamento)

No podrá realizarse ningún tipo de obra, instalación o actividad que pueda ocasionar perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, o resultar incompatible con las previsiones de los planes de ampliación o variación de la línea férrea de un futuro no superior a diez años.

Todas las obras e instalaciones que se pretendan ralizar en las zonas referidas deberán se autorizadas con carácter previo por el órgano competente o empresa titular.

LOCALIZACIÓN TERRITORIAL

En la documentación gráfica a escala 1:25.000 se señala la infraestructura del ferrocarril que discurre por el Término Municipal de La Palma del Condado.

LEGISLACIÓN SOBRE LINEAS ELÉCTRICAS

REFERENCIA JURÍDICA

Ley 10/1966 de 18 de Marzo, sobre Expropiación Forzosa en Materia de Instalaciones Eléctricas.

Reglamento de la Ley 10/1966: Decreto 2619/1966 de 20 de Octubre.

Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Decreto 3151/1988 de 28 de Noviembre.

Ley 49/1984 de 26 de Diciembre sobre Explotación Unificada del Sistema Eléctrico Nacional.

AFECCIONES

Los árboles se situarán a una distancia de la línea eléctrica de:

1,5 + U(KV)/100 m, (con un mínimo de 2,00 m)

Las edificaciones se situarán a una distancia de la línea eléctrica de:

3,3 + U(KV)/100 m (con un mínimo de 4m para puntos no accesibles a las personas y 5m cuando sí lo sean)

LOCALIZACIÓN TERRITORIAL

En la documentación gráfica a escala 1:25.000 se señala la infraestructura del tendido eléctrico que atraviesa el Término Municipal de La Palma del Condado.

Las afecciones derivadas de la legislación andaluza se contemplan en las siguientes disposiciones legales:

LEY SOBRE INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES DE ANDALUCÍA

REFERENCIAS JURÍDICAS

Ley 2/1989 del Parlamento Andaluz sobre Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.

AFECCIONES

LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

REFERENCIAS JURÍDICAS

Ley 1/1994 de 11 de Enero, de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.

AFECCIONES

Sin afección territorial concreta sobre el Término Municipal de La Palma del Condado, la Ley de Ordenación del Territorio, establece, en su Disposición Adicional Segunda establece:

> El Planeamiento Urbanístico General y el Planeamiento Especial a que hace referencia el artículo 84.3 del texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

3 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN LA SITUACIÓN ACTUAL

La aprobación del Plan General de la Palma del Condado, supuso para el Término Municipal, el inicio de una actividad urbanística ligada al establecimiento de Normas y Criterios para el Desarrollo de la Localidad.

El Planeamiento actual presenta, como todos los planeamientos una vez finalizado su periodo de vigencia, unas deficiencias que, en apartados posteriores comentamos.

Esencialmente nos encontramos con un Planeamiento que se ha venido cumpliendo en mayor o menor medida, con gran número de modificaciones al mismo, unas 17 en total, derivadas de la necesidad de adecuar las condiciones normativas a las condiciones de gestión que se van, temporalmente dando.

Aunque algunas modificaciones no parecen en inicio que debieran haberse tramitado, en muchas ocasiones la necesidad de ajustar el planeamiento a la Gestión, ha motivado el fraccionamiento innecesario de operaciones de Ordenación, estableciéndose un paralelismo (por otro lado muy difundido), entre la ordenación del ámbito y la gestión del mismo.

Especialmente se ha presentado este extremo en las Operaciones de Ordenación por medio de Plan Especial, en la que, la ordenación, al final se ha ajustado, en mayor o menor medida a las propiedades incluidas dentro del ámbito de actuación. Ello confirma la tesis de que la iniciativa del planeamiento, en todos sus órdenes, ha sido llevada por parte de la Iniciativa privada, poso proclive a unirse con vecinos, para realizar operaciones urbanísticas complejas.

La inexistencia de operadores con capacidad inmobiliaria dentro de la Palma, justifica, asimismo la existencia de este tipo de disfunciones, no atribuibles al planeamiento, sino a la propia incapacidad de la gestión municipal.

El Plan General, por otro lado, en algunos ámbitos, planteaba determinaciones, no solo imposibles de cumplir, sino claramente injustificadas (por ejemplo el Plan Especial nº 2), y aunque el número de ellas ese escaso, no por ello hemos de señalar su incidencia.

La existencia de un paquete de comunicaciones muy importante atravesando el núcleo de la Palma del Condado, ha generado una división entre la zona de la Palma que se vincula a lo largo de la HA-431 de Sevilla-Huelva, y el núcleo principal desarrollado al Sur de la vía del ferrocarril

Se han planteado diversas modificaciones que en resumen son:

Modificación puntual n º 1 (CP -83/92)

Relativa a la zona industrial "Dehesa de Boyal".
Aprobación: Agosto 1992.

Situado al sur del termino municipal al Oeste de la carretera Bollullos- La Palma. Plan Parcial nº1 del PGOU de uso industrial.
Superficie: 76,90 Hectáreas.
Se divide en cinco sectores a desarrollar por otros tantos planes parciales.
Programación: Sectores 1, 2 y 3 Primer cuatrienio. Sectores 4 y 5 segundo cuatrienio.
Coeficiente de edificabilidad: 0,5 m2/m2. Para uso industrial.
Coeficiente de edificabilidad 0.4 m2 /m2 para equipamientos.

Modificación Puntual nº2 (CP-84/92)

Aprobación 20-1-1993.
Consiste en la sustitución de diversos artículos:
Articulo 33. S.n.U. Protección de riberas.
Articulo 62. Planes parciales de uso residencial.
Articulo 95. Ocupación de frente de parcelas.
Articulo 99 Alturas y número de plantas de parcelas situadas en calles Condado, Virgen del Valle y Sor Angela de la Cruz.
Articulo 102. Condiciones arquitectónicas. Garages y sótanos.
Articulo 110 Condiciones de Composición. Utilización de ventanas de Aluminio y PVC, Prohibición de persianas empotradas.
Articulo 123 Compatibilidad de usos.
Articulo 125. Uso residencial.
Articulo 126: Uso Industrial.

Modificación Puntual n º 3 (CP -84/98).

Aprobación 20 Noviembre 1996.
Relativa a la sustitución de los artículos:
Articulo 95 que otorga una ocupación del 100 % al uso comercial en planta baja.
Articulo 87 Longitud de fachada mínima: 7m.
Fondo mínimo edificable: 10m.
Superficie mínima edificable: 70m2.
N º máximo de parcelas que se pueden agregar: 3.

Modificación Puntual n º 4 (CP -85/98).

Aprobación: 11 de Mayo de 1998.
Relativa al incremento en una planta la edificación situada en la calle sor Angela de la Cruz para compensar la cesión de terrenos para construir el parque. De una superficie edificable de 1.040 m2 se pasa a una superficie de 1.478 m2 en tres plantas más castillete del 20% de ocupación en planta.

Modificación Puntual n º 5 (CP -59/ 98).

Aprobación: 14 de Octubre de 1997.
Relativa a la segregación de terrenos del Plan Especial nº4 situados en la Calle Pilar.

Modificación Puntual n º 6 (CP -84/ 98).

Modificación del límite del Plan Especial nº2 para ampliar el parque Manuel Díaz.

Modificación Puntual n º 7 .

Se desestima, ya que se incluyen estos terrenos en la Modificación n º 10.

Modificación Puntual n º 8 (CP -131/ 98) .

Aprobación : 26 de Febrero 1998.
Relativa al cambio de uso de la parcela en la que se ubica el antiguo colegio público Condado de Huelva.
De uso escolar se pasa a uso residencial. Tipología de vivienda en frente de parcela.
Superficie edificable: 2.050 m2 en dos plantas.

Modificación Puntual n º 9 (CP -175/98).

Segregación de las parcelas del Plan Especial n º 3. Ordenación del sector sur de la Calle Nicolás Gómez.

Modificación Puntual n º 10 (CP -211/98).

Aprobación: 9-11- 1998.
Relativa a la modificación del Sector nº2 de S.U.P. Limitando al Norte por la carretera CN-431, al Sur por la línea del ferrocarril, la carretera Berrocal y el camino del molino Nuevo.

Condiciones señaladas por el PGOU:
- Aprovechamiento Urbanístico 0.35 m2 / m2.
- Edificabilidad: 0,4 m2 / m2.
- Programación: 2º cuatrienio.
- La presente Modificación incluye una finca de propiedad Municipal en este polígono. Consta de dos parcelas de 19.710 m2 de suelo Urbanizable no programado y 4.940 m2 de suelo no urbanizable. Ambas zonas pasan a tener la clasificación de Suelo Urbanizable Programado.
- Adscritos al P.P n º 2 de Uso Industrial.
- Se incrementa el aprovechamiento urbanístico a 0,5 m2 / m2.
- Superficie delimitada: 142.650 m2.
- Programación: 2 º Cuatrienio.
- Se delimitan dos sectores de S.U.P.

Sector n º 1 discontinuo: las dos parcelas de Propiedad Municipal.
- Superficie delimitada: 33.139 m2.
- Aprovechamiento urbanístico a 0,5 m2 / m2.
- Programación: 2º cuatrienio.
- Iniciativa Pública.
- Sistema de actuación: Cooperación.

Sector 2 el resto del P.P.
- Superficie delimitada: 109.511 m2
- Aprovechamiento Urbanístico: 0.5 m2 /m2.
- Programación: 2º cuatrienio.
- Iniciativa Pública.
- Sistema de actuación: Cooperación.

Modificación Puntual n º 11 (CP -67/2000).

Aprobación Provisional 24 Abril 2000.
Relativa a la modificación nº1 relativa al Plan Parcial nº1 de uso industrial "Parque industrial del Condado". Situado en la carretera la Palma-Almonte con objeto de desarrollar definitivamente dicha zona.

Se cambia la delimitación de los sectores 1.3 y 1.4 del P.P. 1, la concreción del viario y la altura de la edificación.

Modificación Puntual n º 12 (CP -154/ 2000).

Aprobación definitiva: 12 de marzo 2001.
Relativa al sector de suelo urbanizable no programado situado en la entrada Sur del casco por la carretera N-612.
Superficie: 60.043,08 m2.
Suelo no Urbanizable: S= 13.253,07.
Suelo urbanizable no programado. Sector 1 y 2 al Este y Oeste de la N-612. S=39.415,27m2.
Suelo Urbano. Uso residencial en vivienda aislada. S= 1894,06m2.
Suelo Urbanizable no programado para infraestructura de ámbito supramunicipal.
S= 3.805,40m2 .
Sistema General de Comunicaciones. S= 4.252,37 m2.

El Planeamiento de Desarrollo que se ha tramitado ha sido

Plan Parcial del sector n º 1.1 del S.U.P. n º 1.

Aprobación definitiva: 15 de Abril de 1993.
Se modifica con aprobación definitiva el 17 de Diciembre de 2001.
Superficie del Sector: S= 103.675 m2.
Uso Global: Industrial.
Coeficiente de edibicabilidad bruta: 0,5 m2 techo/ m2 suelo.
Aprovechamiento medio del sector: 0,4 u.a./ m2 de suelo.
Programación: Primer cuatrienio.
Aprovechamiento medio del Suelo urbanizable incluido en el primer cuatrienio: 0,4 u.a./m2 de suelo.
Ancho mínimo de fachada 12,50m.
Fondo mínimo 26,10m.
Altura máxima de edificación: 7 m. en una planta.

USO	S. SUELO	S. EDIFICABLE
S. Industrial tipo I	32.691,49	28.666,49
S. Industrial tipo II	15.624,34	13.970,56
S. Industrial tipo III	9.556,87	6.499,82
Zona verde	18.206,49	
Deportivo	2.546,12	150,00
Social	1.651,12	803,00
Equipamiento comercial	1.815,75	751,00
Aparcamiento	516 ud	
TOTAL	82.092,18	50.840,88

Plan Parcial del sector n º 1.2 del S.U.P. n º 1. (CP-69/2000)
Aprobación provisional: 24 Abril 2000.
Superficie: 100.706m2.
Coeficiente de edificación: 0.5 m2 techo/m2 suelo.

Aprovechamiento tipo del sector 0.5 u.a. / m2 de suelo.
Programación : segundo cuatrienio.
Longitud mínima de fachada: 10 m.
Fondo mínimo de edificación: 20 m.
Altura máxima: 8 m. en dos plantas.

USO	S. SUELO	S. EDIFICABLE
S. Industrial tipo I	20.761,22	10.00,00
S. Industrial tipo II	41.388,53	39.346,00
Zona verde	11.504,00	0
Deportivo	2.252,69	200,00
Social	1.249,05	1007,00
Comercial	1.236,12	1.007,00
Aparcamiento y viario	22.314,39	0
TOTAL	100.706	58.963,00

Plan Parcial del sector n º 1.3 del S.U.P. n º 1. (CP-68/2000)

Aprobación definitiva 24 Abril de 2000.
Superficie del Sector: 115.419 m2.
Aprovechamiento urbanístico total: 57.709 m2.
Uso Global: Industrial
Programación: Segundo cuatrienio.
Ancho mínimo de fachada: 10 m.
Fondo mínimo de edificación: 20 m.
Altura máxima 8m. en dos alturas.

USO	S. SUELO	S. EDIFICABLE
S. Industrial tipo I	76.393,54	50.784,00
S. Industrial tipo II	8.048,21	5.771,00
Zona verde	11.928,00	0
Deportivo	2.308,00	100
Social	1.304,00	1.154,00
Comercial	1.304,00	1.154,00
Aparcamiento y viario	14.133,07	0
TOTAL	115.419,00	58.963,00

Plan Parcial del sector n º 1 del S.U.P. n º 2. (CP-210/98)

Aprobación Provisional 20-10-1998.
Superficie: 33.139 m2.
Uso Global:Industrial.
Coeficiente de edificación bruta: 0.5 m2/m2.
Aprovechamiento Urbanístico: 0.35 m2 / m2.
Edificabilidad: 0.4 m 2 / m2.
Sistema de actuación: Cooperación.

Programación: 2 º Cuatrienio.
Iniciativa Pública.
Propietarios: 1. Ayuntamiento.
Tipología edificatoria: naves adosadas.
Condiciones de parcela: Frente mínimo: 10 m.
Fondo de edificación: 20 m.
Altura de al edificación: 7 m. en una planta.
Ancho mínimo de viales 9 m.
Aprovechamiento lucrativo: 16.569 m2.
Reserva para dotaciones. SEL: 3.316m2 (10% de suelo.).

USO	S. SUELO	S. EDIFICABLE
S. Industrial tipo	16.009	16.009
Zona verde	3.316	0
Deportivo	664	0
Social	473	473
Comercial	473	473
Aparcamiento y viario	12.203	0
TOTAL	33.139	17.054

Plan Parcial del S.U.P. n º 3. (CP-70/93)

Aprobación: 29 julio 1993.
Lindando por el Sur con la autovía A-49 y al Oeste con la carretera H-611.
Superficie total: 75.000 m2.
Zona de servicio y Equipamiento comarcal.

Modificación del Plan Parcial del S.U.P. n º 3 (CP-56/94)

Aprobación definitiva: 27 Octubre 1994.
Datos en cuadros adjuntos.

Plan Parcial del Sector n º 4 de SUP (CP- 122/ 2001).

Aprobación definitiva: 17 de Diciembre 2001.
Datos cuadros adjuntos.

4 PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA ACTUAL

a ASPECTOS GENERALES

La Palma del Condado presenta una problemática derivada de dos situaciones de partida, por otro lado comunes a la mayoría de nuestras localidades.

El Planeamiento desarrollado durante la década de los 80-90, se planteó con el objetivo de redotar a los municipios de una serie de dotaciones de las que carecían. Los planeamientos se diseñaron con estos fundamentos, y así hoy en día nos encontramos que, en términos generales, nuestras localidades se encuentran mejor dotadas y equipadas que en la década de los 70.

La Palma del Condado, no es una excepción, el Plan General de Ordenación Urbana en vigor se configura como una **plan dotacional**, con el objetivo de obtener en cada ámbito de actuación un espacio libre, un equipamiento urbano, o un sistema viario que sea capaz de estructurar al núcleo.

Los problemas actuales de la Palma se configuran , en variadas facetas, dentro de la economía, la ciudad en la actualidad debe plantearse como un contenedor capaz de dar respuesta rápida y eficaz a la implantación de actividades económicas de importancia: la localización de parte del término cercana a la nueva vía de comunicación que es la A-49, supone un serio compromiso respecto al desarrollo económico de la localidad.

Por otro lado las ciudades deben desarrollar sus potencialidades dentro del marco de sus debilidades y fortalezas, debilidades y fortalezas que provienen no solo de las características físicas del territorio, sino de sus habitantes, disponibilidades económicas, situación estratégica, etc.

Por otro lado la ciudad, consciente de los procesos que han ocurrido en el pasado, se mira a sí misma, en un intento de recuperar espacios urbanos, mejorar los espacios públicos, mantener las características tipológicas y urbanísticas de sus núcleos, en definitiva, frente a un planeamiento de cantidad en la dotación, se inicia un proceso de un planeamiento en la calidad de la dotación urbana ya existente.

Las nuevas dotaciones que se plantean ya no tienden a cubrir necesidades ”urbanísticas primarias”, tales como dotaciones docentes, espacios libres, deportivos, sanitarios, etc., las dotaciones a obtener dentro de los núcleos son aquellas que le sirvan al mismo para mejorar su posición en um ámbito comarcal, e incluso provincial. Las nuevas dotaciones no solo cubren las necesidades de la población autóctona, sino que plantean su proyección fuera de los límites del término municipal.

La mejora de las comunicaciones y la relativa densa red de poblamientos en nuestra provincia, hace que la conexión entre poblaciones de diversas localidades sea superior a la que hasta ahora se ha venido dando, y muy seguramente, se verá cada vez mas incrementada, el municipio que sea capaz de dotarse de elementos de atracción supramunicipales, verá como es receptor de una población que genera actividad.

Los crecimientos urbanos tradicionales se plantean como una necesidad, en general, la población sigue generando actividades que precisan, en muchos casos, suelos en los que asentar. Esta actividad no solo es industrial, la adquisición de parcelas residenciales como fórmulas de inversión, como reservas para futuras edificaciones, etc, supone un factor a tener en cuenta para el establecimiento de la demanda de suelo residencial futuro.

b PLANEAMIENTO PARA LA GESTIÓN

La Palma presenta un nivel elevado de gestión dentro del Suelo Urbano, habiéndose ejecutado la totalidad de las Unidades de Actuación y los Planes Especiales, después de modificaciones, destinadas a su fraccionamiento, se encuentran en fase de ejecución.

Los Planes Parciales se han venido desarrollando, en gran medida por Gestión Municipal, como es el caso del Plan Parcial Industrial, sin que ello pueda considerarse como un fracaso, ya que el Plan General establecía ámbitos de muy difícil gestión, que precisaban operadores de mucha mayor entidad que los existentes en la localidad.

La incorporación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en la Dehesa, supone la ayuda de una Entidad financiera y urbanizadora capaz de acometer los costes de inversión que toda actuación supone, corriendo los riesgos de la retención del suelo.

El planeamiento que se desarrolla debe resolver estas cuestiones; sin olvidar la idea de ordenación global, poder definir áreas que sean abarcables por parte de los operadores que existen dentro de la localidad o bien acomodarse a las dimensiones en que estas operaciones aparecen. La gestión se convierte en un elemento esencial de la ordenación, de manera que aunque esta tenga un carácter integrador, la ejecución de la misma se realizará por medio de Unidades controladas y fácilmente asumibles.

c ACTUACIONES EN EL SUELO CONSOLIDADO

Como hemos señalado, la Palma precisa de operaciones que tiendan a la mejora de la escena urbana, de manera que, definiendo áreas de intervención, se acometan actuaciones de mejora de la edificación privada y del espacio público.

Por ello la Protección del Patrimonio Arquitectónico, por medio del establecimiento del Catálogo de Edificios de Interés, la definición de Ámbitos de Protección y el establecimiento de Áreas Integrales de Intervención, podrá elevar el nivel de la Palma, no en grandes superficies sino en espacios muy controlados.

Consideramos que debe ser un Objetivo, el establecer una de estas Áreas, de manera que se mejore sustancialmente el Conjunto Histórico, y la misma sea referencia de la localidad.

d DOTACIONES PÚBLICAS

Como hemos señalado, La Palma presenta un nivel de dotaciones públicas elevado, sin que se considere preciso, desde la Norma, establecer criterios para incrementar especialmente el nivel dotacional existente.

Se considera, desde el Ayuntamiento la necesidad de definir un nuevo recinto ferial que sea capaz de tener usos alternativos a los especiales de los días de la feria.

La actuación respecto al aparcamiento público en el entorno del núcleo central de la Palma se presenta como esencial, aunque las alternativas, como se muestran, no son excesivas ocupando el espacio público.

e PROBLEMAS DE CONEXIÓN.- TRAZADO FERROVIARIO

La existencia del corredor del ferrocarril, supone para la Palma un fraccionamiento muy importante de su núcleo urbano, fraccionamiento que, dadas las especiales características de la localidad va a seguir existiendo, máxime si una de las opciones del AVE, aprovecha el trazado que discurre por la localidad palmerina.

La actuación actualmente en ejecución de soterrar el paso principal, resuelve en parte la accesibilidad entre una y otra parte, aunque consideramos que es preciso elevar el número de conexiones entre ambas zonas.

La realización de la Avenida de la Constitución, a lo largo del trazado del ferrocarril, supone una mejora urbana de la Palma muy importante, mejora que no tiene su traslado al otro lado del trazado ferroviario, por lo que se considera preciso actuar en la otra margen, con un planteamiento similar al

de la Avenida de la Constitución. Ello permitirá actuar en la conexión Este, soterrándola y garantizando un mayor acceso entre la zona Norte y Sur de la Palma del Condado.

f LIMITES URBANOS

La existencia de sendos canales de evacuación de aguas, localizados al Este y Oeste del núcleo urbano de la Palma, supone una limitación al crecimiento futuro de la localidad, aunque ello no supone, en estos momentos una limitación importante, ya que el crecimiento previsto de la localidad, puede resolverse, con amplitud, en la franja de suelo existente entre estos canales y el límite del urbano consolidado actual.

Sin embargo en el tramo Este, existen puntos de fricción entre el crecimiento urbano y el trazado hidráulico, ya que el anterior ha saltado a la margen opuesta, anunciando un proceso que, en cierta medida puede continuar.

g APROVECHAMIENTO DE LAS NUEVAS ESTRUCTURAS

El trazado de la A-49, ha supuesto para la localidad una nueva línea de tensión generada en el Sur del término municipal, que ha venido a sustituir las generadas por el actual trazado del ferrocarril y la vía Nacional 435 de Sevilla a Ayamonte.
Este sistema viario, conectado con la red europea de gran capacidad, supone un foco de atracción que precisa desde el planeamiento ser reconocido.

Las actuaciones realizadas en estos últimos años, respecto a la formalización de un polígono industrial de carácter comarcal, se ven incrementadas por propuestas de nuevas actuaciones, tendentes a ampliar la zona industrial y a desarrollar equipamientos de carácter comarcal de mayor incidencia.

Ello obligara a reforzar el trazado actual entre la A-49 y el núcleo urbano, pudiendo desdoblarse y, por las cercanías seguir hasta la localidad de Bollullos par del Condado, aunque se presenta la limitación que se genera con el paso elevado sobre la A-49.

h CLASIFICACIÓN DE SUELO

Es evidente que el planeamiento debe tener su límite en las previsiones de crecimiento urbano que se presenten durante los periodos de vigencia del mismo, al objeto de evaluar las ofertas con las demandas de crecimoiento.

Estas tésis, mantenidas mientras las viviendas y los espacios productivos, surgían por necesidad del crecimiento vegetativo de la población, se ha visto cuestionada cuando, el suelo y la vivienda se han convertido en un mercado en el que, además de cubrir las demandas han venido a convertirse en una de las fuentes de inversión familiar mas importante.

Ello nos ha generado que algunas ciudades han ido creciendo superficialmente de forma no acorde con el crecimiento vegetativo de la población; aunque el caso de la Palma, pudiera no seguir este proceso, se ha optado por clasificar suelo por oportunidad territorial, de manera que aquellos terrenos que, cercanos al núcleo, presentan capacidad para ser urbanizados, se clasifican como tales.

2.7 DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA

Trasladamos en esta síntesis las conclusiones que se realizaron en el documento de Información y Diagnóstico.

La Palma del Condado mantiene una escasa actividad constructiva ligada al uso residencial; pero precisa de un parque inmobiliario que no solo cubra la demanda existente y los incrementos vegetativos, sino que además se comporte de forma similar a los otros núcleos de la comarca.

! Presenta en el campo de las actividades productivas una mayor potencialidad, sobre todo por la presencia de una importante reserva de suelo municipal, estratégicamente colocado cercano a la nueva vía de Comunicación que es la A-49.

! La localidad se encuentra bien equipada, existiendo déficit en elementos arquitectónicos de calidad, tales como Estación de Autobuses, espacios verdes y algunas instalaciones deportivas de élite.

! Las infraestructuras funcionan suficientemente, existiendo una falta de conexión entre el SUR y el NORTE que obliga a la utilización de la Ronda de Legionarios como travesía, con los problemas que ello comporta la núcleo.

! Las limitaciones al crecimiento de los Arroyos suponen un freno a la expansión, no en estos momentos en los que los suelos vacantes son suficientes, sino que los entubados o resolución de los bordes de los canales, u otra solución, precisará de actuaciones a prpgramar.

! El patrimonio arquitectónico de la Palma es de gran valor. Las limitaciones introducidas por la Legislación no parece que sirvan excesivamente para su mantenimiento ni conservación, ya que los controles sobre las obras a realizar no son las únicas ni mas determinantes operaciones que salvaguarden el mismo.

! La Palma precisa de una inversión muy importante en la recuperación del espacio público que se concentra en el núcleo económico y administrativo de la localidad. Es preciso elevar sustancialmente la oferta de espacio público destinado al ciudadano, frente a la ocupación del automóvil.

! La calidad arquitectónica que tiene la Palma, debe ser acompañada de idéntica o superior calidad de la escena urbana, que, siendo elevada en algunos puntos, en otros no pasa de ser normal.

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1.- EL TÉRMINO MUNICIPAL

El Plan que se presenta, establece dentro del término Municipal una serie de determinaciones que se contemplan en el plano que se acompaña.

Definido por la Legislación Urbanística como Estructura General y Orgánica del Territorio, distinguimos en ella los Usos Globales y los Sistemas Generales.

Señalamos en el documento las afecciones existentes en el territorio, derivadas de las legislaciones especiales que sobre el mismo inciden, o de los Planes Sectoriales que afectan al mismo.

Se reconoce dentro del documento la existencia del núcleo principal de la Palma del Condado, con su clasificación de Suelo Urbano y Urbanizable, y con un uso global residencial.

Se distingue, en el Sur del término municipal, el polígono industrial de la Palma, volcado sobre la autovía A-49, y con el Uso Global Industrial. Dentro de este amplio sector distinguimos el Suelo urbano que ya está consolidándose al Oeste del acceso a la Palma desde la autovía y una gran reserva de suelo municipal destinado también a este uso, que engloba otro sector privado más pequeño que limita directamente con la autovía.

Identificamos los equipamientos, también al Sur del término, de carácter supramunicipal y destinados a Circuito de Velocidad cuya delimitación proviene de la tramitación que a este espacio se le dio desde el Ayuntamiento como Actividad de Utilidad Pública e Interés Social. Contiguo a este, se delimita un sector de suelo Urbanizable destinado a la construcción de un Campo de Golf, con instalaciones hoteleras y residenciales de apoyo a dichas actividades de ocio.

Definimos un núcleo de población dentro del Suelo No Urbanizable, denominado “El Saucejo”, núcleo existente en la actualidad y que mantiene su actual situación, procediéndose a su delimitación estricta y dictándose normas que impidan su crecimiento y expansión. Existe otro ámbito delimitado denominado “Entorno de la Carretera Berrocal”, dentro del suelo no urbanizable, destinado a actividades agrapecuarias.

El resto del territorio se clasifica como No Urbanizable Protegido, por sus valores agrícolas, ganaderos, ambientales, o por presentar riesgos erosivos y otros.

Los Usos Globales que se prescriben en el término municipal de la Palma del Condado son:

USO GLOBAL	SUPERFICIE	PORCENTAJES
Residencial	4.492.928,79	7,48
Industrial	1.441.405,00	2,40
Terciario	855.758,00	1,42
Agrario	52.483.885,00	87,37
Sistemas Generales	796.023,21	1,33
TOTALES	**60.070.000,00**	**100,00**

La clasificación del término municipal responde a las exigencias contempladas en la vigente Ley del Suelo y las determinaciones a desarrollar en el Plan General, es decir dividir el Suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, encontrándonos en éste el protegido por diversos motivos.

Las superficies de cada Suelo, según su clasificación y contempladas en el Plan son:

CLASES DE SUELO	M2	%
URBANO		
Consolidado en renovación	2403160,13	4,00
No Consolidado	146520,85	0,25
Unidades de Ejecución	63.049,05	0,10
Areas de Actuación	83471,8	0,14
TOTAL URBANO	**2549712,98**	**4,24**
URBANIZABLE		
Ordenado	57.470,00	0,1
Sectorizado	698.046,00	1,16
No Sectorizado	2.820.971,00	4,70
TOTAL URBANIZABLE	**3.576.487,00**	**5,95**
NO URBANIZABLE		
Núcleo Saucejo	59.082,00	0,10
Actividades Agropecuarias	277.286,00	0,46
Protegido	52813098,53	87,92
TOTAL NO URBANIZABLE	**53149466,53**	**88,48**
SISTEMAS GENERALES	**794333,49**	**1,32**
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	**60.070.000,00**	**100**

3.2.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

3.2.1.- Aspectos generales

Como hemos señalado en el documento de diagnóstico, nos encontramos con un núcleo muy consolidado, con un crecimiento en mancha de aceite, sin la existencia de grandes vacíos urbanos, salvo los derivados de la anterior industria vitivinícola, que en la actualidad se encuentra en retroceso, si no abandonada.

Este núcleo compacto presenta un grado de desarrollo del anterior Plan General muy elevado. Podemos señalar que la mayor parte de las actuaciones programadas han sido desarrolladas, salvo aquellas que por dimensión y características no pudieron ser acometidas.

El Plan General que se presenta mantiene la estructura actual del núcleo, su sistema viario y tan sólo se plantea una actuación de borde capaz de desviar el tráfico que, a través de la Ronda de Legionarios, hoy congestiona a la Palma. Para ello se plantea una variante del SNU que elimine los tráficos intermunicipales que ahora atraviesan la Palma.

Se mantiene la imagen de la localidad en cuanto al núcleo consolidado, el número de plantas, las tipologías, y las características de las futuras edificaciones, responden al modelo mayoritario existente en la Palma y que se caracteriza por un parcelario que nos arroja una densidad media de 35 a 50 viviendas por Has., una parcela con dimensiones de 6,50 a 7,00 metros con fondos de 15 a 20 metros, edificabilidades sobre estas parcelas de 1,80 m ² / m ² a 1.00 m ² / m ² , con ocupaciones medias del 66 al 50% de la superficie neta de la parcela, dos plantas, alturas entre los 7,50 y los 9,00 metros y tratamientos de fachada con los elementos propios de la arquitectura del Barroco, con los variantes impuestos que han dado lugar al denominado “Regionalismo Andaluz”.

En algunas zonas, Avenida de la Constitución, La Zarcilla, Carretera de Sevilla y Ronda de Legionarios, se proponen actuaciones de mayor altura, destinadas, especialmente a acometer actuaciones que precisan de una mayor densidad destinada, o bien a obtener un índice de aprovechamiento superior que garantice la obtención de mayores cesiones, o bien a definir unas áreas de concentración poblacional que sean capaces, con el comercial en los bajos, de estructurar núcleos de actividad urbana, en zonas definidas de la Palma del Condado.

En todos los casos se señalan estas operaciones especiales, que en la globalidad de la Ordenación que se propone, son las menores.

El Uso Industrial del Núcleo se concentra a lo largo de la A-472, consolidando esa zona con la vocación de servicios y almacenes que históricamente ha venido desarrollando, definiendo para ello el uso pormenorizado Industrial Básico.

La unión del término municipal con la A-49 mantiene y potencia el carácter industrial y terciario que ahora mismo posee, añadiendo al actual polígono en ejecución la superficie de la Dehesa y un nuevo sector industrial, de manera que se cuente con una importante reserva de suelo calificado con este Uso, destinado a absorber la demanda industrial que se genere, de unas características diferentes a la de la Industria tradicional.

La Palma es un conjunto histórico-artístico, con menor ámbito superficial que el delimitado por la Consejería de Cultura, pero con unas zonas de enorme interés arquitectónico, en las que potenciar el nivel arquitectónico y del espacio público, de forma muy considerable. Para potenciar estos elementos desde el Plan, se propone la delimitación de unos **Ámbitos de Protección**, entendidos más como áreas de intervención sobre el patrimonio, en las que, además de las medidas normales de protección, se busca una **actuación positiva**, en el sentido de mejora del espacio público y de las características de los edificios privados en ellos incluidos.

El límite del núcleo urbano lo llevamos hasta los dos sistemas hidráulicos que lo bordean, ello supone un incremento en las necesidades normales de viviendas, pero las limitaciones físicas que nos imponen estas infraestructuras nos obligan, por proximidad, a plantear operaciones, al menos controladas desde el Plan que se presenta.

El peligro de que se desarrollen actuaciones en ambas márgenes fuera del planeamiento, supone un riesgo, que en estos momentos la localidad de la Palma no debe correr. Esta inflación de suelo proviene de estos hechos, muy posiblemente la reducción en su superficie nos podría generar tensiones de muy difícil reconducción y nunca deseadas.

3.2.2.- El Suelo Urbano

3.2.2.1.- Condiciones jurídicas

El artículo 45 de la LOUA establece para el **Suelo Urbano**:

*1. Integran **el suelo urbano** los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba 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.

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

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

***A. Suelo urbano consolidado**, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.*

***B. Suelo urbano no consolidado**, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:*

a. Carecer de urbanización consolidada por:

1. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma Interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

g. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Un análisis del contenido de este artículo nos señala que el suelo urbano, se subdivide en Suelo urbano Consolidado y no consolidado.

El primero :

a.- Lo tiene que incluir el planeamiento general dentro de esta clase de suelo.
b. -Debe estar consolidado en sus dos terceras partes.
c.- Para que el planeamiento lo incluya es preciso que el terreno cuente con

* acceso rodado por vía urbana

* abastecimiento de agua
* evacuación de aguas
* suministro de energía eléctrica en baja tensión.

d.- Puede ser resultante del desarrollo del correspondiente instrumento de planeamiento y haber sido incorporado a esta clase de suelo por la aprobación y ejecución del mismo.

Varias sentencias del Tribunal Supremo nos señalan que las características de estas instalaciones han de ser urbanas, es decir similares a las que se distribuyen por el sistema viario de las localidades; este extremo es fundamental sobre todo en lo relativo al acceso rodado, que la nueva ley establece que debe ser además, por vía clasificada como urbana, y al suministro de energía eléctrica.

El apartado 2 define las circunstancias que definen al Suelo urbano no consolidado:

a.- No contar con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos.

b. -Estar dentro de una zona delimitada como de reforma interior, por necesitar obras de mejora de la urbanización, rehabilitación integral o destino dotacional.

c.- Formar parte del área consolidadas a las que el planeamiento le otorgue un aprovechamiento objetivo superior al existente y que requiera la mejora de los servicio públicos y de la urbanización existentes.

Con estas características se obtiene un suelo en el que existe Edificación pero no se encuentra ni totalmente consolidado ni totalmente urbanizado, por lo que ello nos señalará la existencia de una nueva subclasificación de suelo.

Además de las condiciones anteriores nos encontramos en el caso que nos ocupa que el Planeamiento que se desarrolla es una revisión del Plan General actual, que en su ejecución ha generado nuevos suelos urbanos, y que , además, nos vemos obligados a mantener el Suelo Urbano que en su momento clasificó como tal.

3.2.2.2.- Subclasificación del Suelo Urbano de la Palma.

La legislación urbanística nos da pié a la existencia de diversas clases de suelo urbano, que, desde este Plan se señalan y se localizan en la Palma del Condado.

1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO

a.- CONFORME A PLAN

Lo definimos como el suelo urbano totalmente urbanizado y con la edificación consolidada y aceptada por el PGOU que se redactan.

Distinguimos el Suelo Urbano Consolidado Conforme a Plan conformado por Barriadas Consolidadas en los que no se presupone la existencia de alteraciones de la Estructura Urbana Actual y que la Norma considera que se deben mantener en su actual situación.

Generalmente coinciden con promociones realizadas por las Administraciones Públicas, o por Privados en los que, por el carácter de Propiedad Horizontal, no se considera previsible que se vayan a alterar las actuales condiciones de Uso, Altura, Ocupación, Volumen, edificabilidad, etc.

Sobre estas áreas tan sólo se podrían proponer actuaciones de Rehabilitación de las Viviendas y de Mejora del Espacio Público, enmarcados en programas vinculados a la Consejería de Obras Públicas y del Ministerio de Fomento.

b.- EN RENOVACIÓN

Se define como el suelo urbano totalmente urbanizado y con la edificación en proceso de renovación urbana, bien por cambio de la edificación existente o bien por la existencia de solares libres de edificación.

El Suelo Urbano Consolidado en Renovación es el que se marca como mayoritario, y lo compone aquel suelo en el que el loteo parcelario posibilita actuaciones individuales destinadas a modificar y alterar las edificaciones actuales.

En este Suelo se entremezclan ambos, toda vez que el grado de renovación está, no solo, en función de la edad de la edificación sino también en los intereses que la propiedad tenga sobre el futuro de su edificio. Por considerar que ello es aleatorio y de muy difícil previsión y programación, se procede a englobar en esta subclase de suelo a la mayor parte del Suelo Urbano de la Palma del Condado.

c.-CON PROTECCIÓN

Se define como aquel Suelo Urbano que se encuentra sometido a los diversos niveles de protección que desde el plan se señalan, de acuerdo con las directrices de la Legislación del Patrimonio Histórico Español y Andaluz.

En primer lugar se hace un delimitación de **Casco Histórico** más amplia que la delimitación estricta del Conjunto Histórico Artístico, dentro de la cual rige un ordenanza especifica de protección.

Dentro del Conjunto se delimitan tres **Ámbitos** que desde el Plan se han considerado que deben ser objeto de **Protección Especial**, en los que además se propugnan actuaciones de puesta en valor, por medio de la mejora del espacio público.

La Palma del Condado cuenta con la Declaración de **Conjunto Histórico** por *el decreto 252/2002 de 8 de Octubre de 2002, por el que se declara Bien de interés cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado a tal efecto en la población de La Palma del Condado (Huelva). Su publicación en el Boletín Oficial del Estado se realiza el día 27 de Diciembre de 2002*.

Asimismo es de aplicación lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, respecto a los Catálogos, en su artículo 16

1.Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. Sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, en su caso conforme a la remisión que a ellos hagan los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte de éstos. En cualquier caso, su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurran valores singulares.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo incluirá en el registro administrativo previsto en el artículo 40, de forma separada, todos los bienes y espacios contenidos en los Catálogos aprobados.
De acuerdo con la legislación vigente el Plan, además de establecer las medidas de protección, define un Catálogo de edificios de Interés.

2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

a.- EN ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

Se define como aquel Suelo Urbano al que el PGOU le plantea una actuación urbanística que cambia su actual disposición, de manera que se produce una nueva ordenación sometida a procesos de Planeamiento posterior (Planes Especiales de Reforma Interior), denominadas **Ámbitos de Actuación**.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN	NOMBRE	PLANEAMIENTO
AA-1	Avenida de Huelva	**PLAN ESPECIAL**
AA-2	Tonelerías	**PLAN ESPECIAL**
AA-3	El Punto	**PLAN ESPECIAL**
AA-4	Avenida de la Zarcilla I	**PLAN ESPECIAL**
AA-5	Avenida de la Zarcilla II	**PLAN ESPECIAL**
AA-6	Avenida de la Zarcilla III	**PLAN ESPECIAL**
AA-7	Chucena I	**PLAN ESPECIAL**
AA-8	Chucena II	**PLAN ESPECIAL**

Aquellas Ámbitos de Actuación cuya ordenación no queda recogida dentro del Plan y que por tanto precisa de planeamiento diferido, y que de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley del Suelo Andaluza, podrá desarrollarse por medio de Planes Especiales, según sus determinaciones.

b.- EN UNIDADES DE EJECUCIÓN:

En estas Áreas definida por el Plan directamente pasarán a desarrollarse como una **Unidad de Ejecución** de las reguladas en el artículo 105 de la Legislación andaluza, por lo que tan sólo precisarán de los oportunos instrumentos de gestión que responderán al Sistema de Actuación elegido dentro del Plan.

Artículo 105. *Características y requisitos de las unidades de ejecución.*
1. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a

cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

2. En el suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución prevista en el apartado 1.

3. Todos los terrenos incluidos en el suelo urbanizable ordenado, salvo en su caso los destinados a sistemas generales, deberán quedar incluidos en unidades de ejecución. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a éstas a los efectos de la obtención del suelo correspondiente y de la materialización en ellas por los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho.

4. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

5. En el suelo urbano no consolidado, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

UNIDADES DE	DENOMINACIÓN
UE-1	Avenida de la Ciudad de Huelva
UE-2	Museo del Vino
UE-3	Las Gatillas
UE-4	Avenida de la Constitución
UE-5	Carlos Morales-Sor Angela de la Cruz
UE-6	Sor Angela de la Cruz
UE-8	Vendimiadores
UE-9	Siemprealegre
UE-10	San Pedro

En el cuadro anterior se señalan aquellas Unidades de Ejecución ordenadas desde el PGOU.

c.- EN AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

Lo componen aquellos suelos en los que se ha producido la Equidistribución y Cesión , de acuerdo con las determinaciones del Plan que se modifica, y que en el momento de redactar el Plan se encuentran en fase de Ejecución, es decir aún no consolidados totalmente por la Edificación y/o Urbanizados en su totalidad.

Según de donde provengan distinguimos los que se obtienen del Suelo Urbano o del Urbanizable del anterior Plan.

Lo componen los siguientes sectores:

API 01.- Avenida de Huelva
API 02.- Ronda de Legionarios
API 03.- Lepanto (Nuevos Juzgados)
API 04.- Blanca Paloma
API 05.- Sector 4
API 06.- Carretera de Bollullos
API 07.- Polígono Industrial A-49 (sectores 4 y 5)

d.- EN EJECUCIÓN POR URBANIZACIÓN DEFICIENTE

Son aquellos suelos urbanos que consolidados o no por la edificación, presentan una urbanización deficiente que precisa de operaciones de urbanización al objeto de alcanzar las exigidas por el PGOU, se denominan AU, (Área a Urbanizar).

3.2.3.- El Suelo Urbanizable

3.2.3.1.- Condicionantes jurídicos

Las características que la Ley otorga al Suelo Urbanizable son las contempladas en el artículo 47, que establece:

Artículo 47. Suelo urbanizable.

El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

*a. Suelo urbanizable **ordenado**, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.*

*b. Suelo urbanizable **sectorizado**, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado*

*c. Suelo urbanizable **no sectorizado**, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.*

Como se deduce de este documento, el Suelo Urbanizable es definido por el Plan debiendo reunir los requisitos de ser adecuados, en principio, para ser urbanizados.

El contemplado en el PGOU de la Palma se ajusta a las sub-clasificaciones del Suelo Urbanizable Sectorizado, Ordenado y no Sectorizado.

3.2.3.2.- Sectores delimitados

En el documento para aprobación definitiva que se presenta se contemplan un total de diecisiete sectores del Suelo Urbanizable, nueve como Sectorizados, uno como Ordenado y siete como No Sectorizados, localizándose un total de doce en el entorno del núcleo urbano y seis de ellos en el término municipal.

Los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado son:

PP-1.- Camino a Berrocal
PP-2.- Recinto Ferial
PP-3 .-Camino a Rociana.
PP-4 .-Calle del Naranjo.
PP-5.- El Ranal
PP-6.- Avenida de Sevilla
PP-8.- Mixto A-49
PP-9.- Mixto la Dehesa.
PP-10.- Cuesta de la Gitana

Como Sector del Suelo Urbanizable Ordenado solo se contempla:

PP-7.- Avenida de la Constitución.

Este Plan Parcial se ha urbanizado pero aún faltan por edificar algunas parcelas, por lo que lo mantenemos para no perder las referencias de edificabilidad, densidad y aprovechamientos.

Los Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado son:

SUNS 1.- A-472
SUNS 2.- FERROCARRIL
SUNS 3.- LAS LADERAS
SUNS 4.- ARROYO DE LAS CAÑADAS
SUNS 5.- EL RANAL
SUNS 6.- LA DEHESA
SUNS 7.- CAMPO DE GOLF

La localización de estos sectores se señala en el plano a escala 1:20.000 del término Municipal y en el del entorno del núcleo urbano.

Con estos sectores se cubre suficientemente las expectativas de crecimiento industrial y residencial de la localidad de la Palma.

En los apartados posteriores desarrollamos las características mas detalladas de cada uno de estos sectores.

3.2.4.- El Suelo No Urbanizable

3.2.4.1.- Características Jurídicas

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, actualmente en vigor, establece en el articulo 46:

1. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c. Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d. Entenderse necesario para la protección del litoral.

e. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g. Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h. Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j. Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

a. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a y b del apartado anterior, e i cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c, d y e del apartado anterior.

c. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

d. Suelo no urbanizable del ***Hábitat Rural Diseminad****o, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g del apartado anterior.*

Desde el Plan de la Palma se ha considerado oportuno proceder a la protección del Suelo No Urbanizable por las razones que se deducen del análisis del medio físico que se contempla en la información urbanística, en cuanto a la preservación de las áreas de erosión, las zonas de interés agrario, las áreas afectadas por cualquier clase de dominio público derivado de la legislación sectorial, etc.

3.2.4.2.- Subclasificación en el presente PGOU

Estos terrenos se encuentran subclasificados en diversas situaciones, la primera de ellas corresponden a aquellos terrenos que o bien tienen la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social, o bien en el Plan se reconoce esta situación, delimitándose el ámbito superficial que se señala.

El resto del territorio se subclasifica como Protegido, señalándose en la documentación gráfica en los diversos grados de protección que se proponen.

4.- DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO DE LA PALMA

4.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO

4.1.1.- CONFORME A PLAN

Lo conforma en el presente Plan la mayor parte de las edificaciones contempladas en Actuaciones y Urbanizaciones realizadas a lo largo de los últimos años. Especialmente aquellas en las que por su disposición, se inscriben como propiedad horizontal, y que por tanto no pueden realizar actuaciones individuales sin el permiso de los comuneros.

Como muy presumiblemente no se producirán sustituciones del parque edificado, las normas tan solo regularán las actuaciones permitidas y por tanto, tan sólo se dictarán normas relativas a la conservación y adecentamiento de las edificaciones. Se identifican los siguientes conjuntos:

Barriada de los Poetas Andaluces:

Se desarrolla alrededor de la Plaza Virgen de La Guía , limita al Norte por la Avenida de Huelva, al Este por la Avenida de la Zarcilla y al Sur Por la Calle Villarrosa. El límite Oeste se produce en continuidad de las mismas calles de la barriada, en las que desaparecen las construcciones con las características de la misma y el propio asfalto de la calzada.

Se caracteriza por edificaciones de una sola planta, con tejado inclinado de dos aguas paralelo a fachada. El ingreso a la vivienda se produce a través de un pequeño espacio enmarcado en un arco de medio punto que acoge a la puerta de acceso. Hay bastantes ejemplos de alteración del modelo, sobre todo elevación de una planta en la segunda crujia de la vivienda y ocupación de patios, la forma de acceso se ha conservado en casi todos los casos y se dan algunos casos de sustitución completa de la vivienda

.

El espacio público más significativo es la Plaza Virgen de la Guía, presidida por dos viviendas de más entidad con dos plantas. Los espacios públicos son de dimensiones generosas y se encuentran en buen estado de conservación, además de la plaza mencionada hay otro espacio que se produce al recibir el acceso en escalera desde la Avenida de Andalucía, se trata de una plaza semicircular relacionada visualmente con la plaza principal.

En el Oeste las calles Federico García Lorca y Juan Ramón Jiménez interrumpen su urbanización donde acaba la barriada, a pesar de que las calles continúan hasta la calle Baratilla. Esto presenta un problema de calidad ambiental significativo.

El frente de la Avenida de Huelva está conformado por viviendas de mayor entidad, de dos plantas, con accesos a distintos niveles, elevados varios metros de la rasante de la Avenida de Huelva. Se trata de viviendas pareadas cuya localización en planta presenta sucesivos retranqueos, lo que proporciona vistas a todas las viviendas. Algunas de ellas han sufrido transformaciones y sustituciones, llegando incluso, en algunos casos, a perjudicar las vistas de las viviendas situadas en el segundo plano. Se propone regular este proceso para que las nuevas viviendas que puedan generarse tengan una ocupación en planta idéntica a la que originalmente tenían.

Barriada Las Palmeras:

Se dispone alrededor del paseo del mismo nombre.

Es una promoción privada, de reciente construcción, que contiene unos espacios públicos generosamente dimensionados y de gran calidad. Las construcciones dan fachada uniforme al paseo interior y a las calles que lo circundan, Calle Alcázar y Pérez, Palos, San Francisco y las calles interiores Picasso y Vázquez Díaz.

Las viviendas de dos plantas, con cubierta inclinada, con entrada de autos en arco de medios punto y elementos clásicos en cerramientos, rejería y balcones. Se prevé escasa tendencia a la sustitución o alteración de los edificios, por la calidad de las construcciones y por su reciente producción. Se propone una normativa de conservación que preserve las formas y acabados actuales, así como la calidad ambiental del conjunto.

Plaza del Tagarete:

Es un conjunto de vivienda pública realizado en distintas promociones y de reciente culminación. Lo componen cuatro manzanas paralelas al gran espacio público conformado por la Plaza del Tagarete. Las calles interiores Almería y Jaén, son también paralelas a esta dirección. Las calles que rodean este conjunto son Calle Cádiz, Córdoba, Granada y Málaga. Dando fachada a las calles Cádiz, Málaga y Ronda se localiza otra promoción formalmente distinta. En el segundo tramo de la calle Córdoba también hay una promoción de trece viviendas. Se genera un espacio homogéneo en cuanto a tipologías con una calidad de acabados aceptable, en el espacio público se alternan los espacios peatonales y las vías rodadas. Se estima que no se producirán cambios en cuanto a la ocupación y alturas de las viviendas, así como alteraciones de su forma y acabados, por lo que se propone una normativa de mantenimiento y conservación que no permita las alteraciones de volumen o edificabilidad.

Barriada Summers:

Es un conjunto de viviendas unifamiliares de una planta, situada en la Avenida de Sevilla, las calles que lo delimitan son: Calle Jazmín, Calle Geranio, Calle Francisco José Moreno Baza. En su interior se generan un sistema de espacios verdes con expansiones denominadas Plaza Periodista Pepe “el de la Rábida” y Plaza Alcalde José Pérez Lagares, además del área ajardinada de acceso a la barriada.

Las viviendas originales eran de una planta con una tipología de cerramiento muy austera. Se han producido sustituciones y modificaciones de los edificios originales. Se han construido segunda planta en la segunda crujía, respetando la altura y cubierta del primer cuerpo.

Los espacios públicos están bien dimensionados y son de bastante calidad, además la sucesión y relación entre ellos es lo más destacable del conjunto. Se recomienda una normativa flexible que permita la sustitución y la construcción de dos alturas, incluso en fachada ya que la calles y plazas tienen mucha amplitud, no se aconseja el incremento del número de viviendas o el cambio de tipología, ya que el espacio destinado a aparcamiento es escaso.

Conjunto Plaza de San Juan Bautista:

Se trata de un conjunto de bloques de tres plantas dispuestos en dos lados de la plaza San Juan Bautista. Se diferencian dos tipos de bloques los de la plaza, acabados en ladrillo y los que dan fachada a la calle Poeta José María Calero, con acabado de enfoscado y color blanco. Configuran el frente de la Avenida de la Zarcilla, siendo pioneros en la localización de bloques de estas características que conformaran los frentes de dicha Avenida que ya cuenta con la urbanización completa. Se concentran varios equipamientos en la zona, el Colegio Santa Joaquina de Vedruna, el Parque Municipal Manuel Díaz García y el nuevo recinto Ferial localizado en los terrenos de actual campo de Fútbol. Estas circunstancias hacen de la zona una localización idónea para conjuntos de viviendas en bloque de mayor densidad que el resto del Municipio.

Para el conjunto se proponen medidas de conservación e incluso de adecentamiento y cuidado de cerramientos exteriores, instalación de equipos de refrigeración y tratamientos de fachada.

Otros Conjuntos:

Además de estas barriadas históricas se identifican en el Municipio varios conjuntos de distinta envergadura y tipología que corresponden a promociones privadas o públicas. Normalmente se articulan a ambos lados de una calle privada y no tienen mayor repercusión urbana. La mayoría son de reciente producción y seguramente no sufrirán grandes cambios en cuanto a su morfología y volumetría. Algunos de los ejemplos más destacables son: el conjunto de edificios de la Calle la Vega de Pérez, viviendas en bloques de tres plantas que conforman un espacio libre de uso privado de bastante calidad. Otros ejemplos de conjuntos de viviendas adosadas ordenadas a lo largo de una calle privada son: La Urbanización Tabladilla, el conjunto de la calle Maestro D. Juan Ríos Martín, Calle Residencial Sevilla, Calle Escacena, Urbanización Sagrado Corazón en el acceso Sur por la Carretera a Bollullos, el conjunto de la calle Bollullos Par del Condado y la Urbanización Santa Cruz.

Otros ámbitos.

En el resto del Suelo Urbano Consolidado se presentan, de forma loteada, parcelas y edificaciones que se encuentran conforme al Plan, coexistentes con áreas que están en renovación. Esta situación no se marca de forma determinad en el Plan General de la Palma del Condado, ya que no aporta información adicional, ni supone una alteración en el derecho de la propiedad y régimen de esta.

4.1.2.- EN RENOVACIÓN

Lo conforma la mayor parte del Suelo Urbano Consolidado de la Palma. Este Suelo presenta las siguientes características:

a.- Es un suelo parcelado, es decir compuesto por un número muy elevado de parcelas individualizadas, con capacidad suficiente para ser objeto del proceso normal de la edificación, es decir el de:

1.- **construcción**, consistente en la edificación en una parcela libre, de acuerdo con las normas urbanísticas existentes en el momento.

2.- **reforma**, consistente en la adecuación del edificio, durante el periodo de vida del mismo, a las necesidades de sus moradores y ajustada esta reforma a las normas urbanísticas existentes en el momento.

3.- **mantenimiento**, referida a las labores de conservación del edificio durante todo el periodo de vida del mismo.

4.- **demolición**, eliminación física del edificio por haber terminado su periodo de vida, por necesidades del propietario o por causas de ruina técnica o económica.

5.- **nueva construcción**, reinicio del proceso.

b.- Es un suelo con capacidad asimismo de modificar el actual parcelario, por medio de operaciones de segregación o agregación de parcelas, al objeto de dar como resultado un parcelario diferente. Estas operaciones se realizarán de acuerdo con las Normas Urbanísticas que se establezcan.

c.- En este Suelo coexisten edificaciones en diversos periodos de vida y por tanto en diversos grados respecto a lo señalado en el apartado a. Asimismo existen operaciones previstas o que pueden generarse de las definidas en el apartado b anterior.

d.- Como la dinámica de estas operaciones depende de la iniciativa privada y las mismas no pueden ser programadas, desde la Norma tan sólo se dictan ordenanzas y normas que controlen, regulen y dirijan los procesos que se generen, de manera que las actuaciones a desarrollar se enmarquen dentro del objetivo general de adecuación al entorno y supeditación de los intereses de los particulares a los de la generalidad de la Palma del Condado.

El Plan contempla unas Ordenanzas Reguladoras, cuyo esquema se contiene en el documento correspondiente; en ellas se regulan los aspectos básicos de las edificaciones que entre otras son:

a.-Uso
b.-Parcelación
c.-Número de plantas
d.-Altura de la Edificación
e.-Situación de la Edificación
f.- Edificabilidad máxima permitida

g.-Ocupación máxima permitida

h.-Condiciones de habitabilidad

i.- Condiciones estéticas

Asimismo regularán las actuaciones complejas, es decir aquellas que no estando definidas en las Normas, surjan por iniciativa pública o privada, y que vayan a introducir transformaciones en el sistema viario, de espacios públicos, etc, de la Palma.

Estas operaciones Complejas, en las que se establezcan nuevas determinaciones respecto a los elementos que son objeto del Plan General, precisan de Planeamiento de desarrollo, y que en inicio se considera que deben responder a los siguientes criterios:

a.- Toda actuación de modificación del sistema viario, de espacios públicos o de equipamientos, contemplado dentro del Suelo Urbano del Plan General de la Palma y no previsto por ellas, es un acto de Planeamiento que precisa:

1.- La delimitación de una Unidad de Ejecución

2.- El desarrollo de una figura de Planeamiento (Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, según los casos).

3.- Definición del Sistema de Actuación de la citada Unidad.

4.- Realización de las cesiones que, de acuerdo con las Ley le corresponde a los propietarios incluidos dentro de una Unidad de Ejecución.

5.- Ejecución de la Urbanización correspondiente.

6.- Realización de los instrumentos de gestión correspondientes para el cumplimiento de las obligaciones de cesión y equidistribución.

b.- Estas actuaciones serán analizadas por el Ayuntamiento, que considerará en cada caso la procedencia o no de la actuación que se propone.

c.- Como, en todo caso debe existir un mínimo común respecto a estas actuaciones, desde el Plan se propone, que no se permitan estas actuaciones cuando:

1.- No se obtenga un sistema viario, público o peatonal que no contemple unas dimensiones mínimas.

2.- Cuando tan solo se obtengan fondos de saco en el sistema viario, debiéndose conectar el mismo con las vías existentes en la actualidad en el núcleo de la Palma.

3.- Cuando la dimensión de la operación no posibilite la obtención de Equipamientos y/o Espacios Libres con las dimensiones y superficies suficientes a juicio de la Corporación. En el caso de Espacios Libres estos deberán ser como mínimo los establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.- Cuando no se comprometan los promotores a la cesión del 10% del Aprovechamiento de la Unidad que se delimita.

5.- Cuando no existan suficientes garantías para la ejecución de la Urbanización, con las condiciones mínimas marcadas por las Normas.

4.1.3.- CON PROTECCIÓN

En documento aparte se contempla las determinaciones que respecto a esta subclase de suelo se definen por las Normas de la Palma. Al ser un apartado extenso, hacemos tan solo una referencia al mismo, señalando que el Plan propugna una actuación no sobre edificaciones, sino sobre entornos, para lo cual ha definido dentro del Catálogo

4.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

4.2.1.- Usos pormenorizados

Distinguimos dentro de este Suelo los siguientes usos pormenorizados:

R1.- Residencial Unifamiliar en manzana cerrada
R2.- Residencial Unifamiliar adosada
R3.- Residencial Plurifamiliar en bloque
R4.- Residencial. Vivienda de Protección Oficial
R5.- Residencial Unifamiliar Aislada y/o Adosada
IB.- Industrial Básico.

4.2.2.- Áreas de Reparto:

En el suelo urbano no consolidado, tanto los Ámbitos de Actuación, como las Unidades de Ejecución, son Áreas de reparto independientes, en las que han de efectuarse las operaciones de equidistribución de cargas y beneficios, así como las de cesión de equipamientos y dotaciones.

3.2.3.- Coeficientes de ponderación de usos:

En este Suelo, y teniendo en cuenta los Usos Pormenorizados previstos, se definen los siguientes coeficientes de Ponderación, tomando como base el uso mayoritario al que se le asigna el valor de UNO

VALORES	VALOR DE CADA USO RESPECTO DEL VALOR DOMINANTE

USO	COEFI	R1=1	R2=1	R3=1	R4=1	R5=1	IB	IT	TER
R1	0,90	1,00	0,90	1,29	2,25	0,45	1,50	1,64	1,80
R2	1,00	1,11	1,00	1,43	2,50	0,50	1,67	1,82	2,00
R3	0,70	0,78	0,70	1,00	1,75	0,35	1,17	1,27	1,40
R4	0,40	0,44	0,40	0,57	1,00	0,20	0,67	0,73	0,80
R5	2,00	2,22	2,00	2,86	5,00	1,00	3,33	3,64	4,00
IB	0,60	0,67	0,60	0,86	1,50	0,30	1,00	1,09	1,20
IT	0,55	0,61	0,55	0,79	1,38	0,28	0,92	1,00	1,10
TER	0,50	0,56	0,50	0,71	1,25	0,25	0,83	0,91	1,00

En el cuadro anterior se establecen los coeficientes de Ponderación en función del uso mayoritario en cada **Área de Reparto.**

Estos valores, dadas las características de la localidad de la Palma del Condado, actúan de forma indistinta en el Suelo Urbano No Consolidado como en el Suelo Urbanizable.

4.2.4.- Ámbitos de Actuación.

Se contemplan ocho Ámbitos de Actuación cuyas características globales está recogidas en el presente Plan y posteriormente deberán definirse en detalle en un Plan Especial. Dichas condiciones se recogen en los cuadros siguientes y en las fichas anexas al presente documento.

Los ámbitos de actuación y sus determinaciones se contemplan en las fichas siguientes, adjuntándose una última resumen de todos los Ámbitos que se contemplan en el Plan General de la Palma del Condado.

FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

4.2.5 Unidades de ejecución.

Un total de 10 Unidades se contemplan dentro del Plan de La Palma del Condado. En cada una de estas áreas se especifican intensidades de uso y tipologías, cuyos condicionantes se señalan en las fichas que se adjuntan al presente Plan y en los siguientes cuadros.

Las Unidades de Ejecución y sus determinaciones se contemplan en las fichas siguientes, adjuntándose una última resumen de todas las Unidades que se contemplan en el Plan General de la Palma del Condado.

FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

4.2.6.- EN EJECUCIÓN

4.2.6.1.- Por Planeamiento Diferido

No señalamos en el Plan que se presenta las características de estas Áreas, ya que las mismas, o bien aprobadas en la actualidad, o bien en trámites y negociaciones, pudieran ser subclasificadas o clasificadadas en otras condiciones, en el caso de no cumplir conlos requisitos marcados.

Los señalados en el presente Documento son:

API 01.- Avenida de Huelva
API 02.- Ronda de Legionarios
API 03.- Lepanto (Nuevos Juzgados)
API 04.- Blanca Paloma
API 05.- Sector 4
API 06.- Carretera de Bollullos
API 07.- Polígono Industrial A-49 (sectores 4 y 5)

4.2.6.2.- Por Urbanización Deficiente

Las señalamos con las siglas AU, considerando que en los planos están perfectamente localizadas y situados dentro del perímetro del Núcleo Urbano de la Palma del Condado.

Estas áreas se localizan, como se observa en los planos de Ordenación y Gestión, en zonas donde se ha ido procediendo a la ocupación del suelo, sin consolidar de forma previa la urbanización. Este proceso ha ido generando bolsas de suelo que es preciso urbanizar con cargo a los propietarios de Suelo, por medio de los instrumentos que se marcan dentro de la normativa general del Plan de la Palma del Condado.

5.- DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE DE LA PALMA

5.1.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

5.1.1..- Usos pormenorizados:

Dentro de este Suelo Urbanizable distinguimos los siguientes uso pormenorizados:

R1.- Residencial Unifamiliar en manzana cerrada
R2.- Residencial Unifamiliar adosada
R3.- Residencial Plurifamiliar en bloque
R4.- Residencial. Vivienda de Protección Oficial
R5.- Residencia unifamiliar aislada y/o adosada
IB.- Industrial Básico.
IT.- Industrial Temático.
TER,- Terciario.

La definición de cada uno de estos Usos se contempla en la Normativa de carácter general.

5.1.2..- Áreas de Reparto:

Cada sector del Suelo Urbanizable es en sí mismo un Área de Reparto, de acuerdo con las posibilidades que otorga la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin que se considere oportuno, dada la dificultad de gestión, de proceder a Áreas de Reparto que engloben varios sectores, y que obligaría a trasvase de aprovechamientos entre ellos.

5 5.1.3.- Coeficiente de Ponderación de Usos

Tomando como base el mayoritario de todo el Sector Urbanizable, el uso residencial unifamiliar adosada, al que se le otorga el valor 1, el resto adquiere los valores que se recogen en el siguiente cuadro, señalándose los valores que se adquieren cuando otro uso es el mayoritario dentro del Área de Reparto.

Estos coeficientes de ponderación se aplican a cada uno de los sectores según el uso mayoritario que en mismo tengan.

Un total de 17 Sectores de Suelo Urbanizable se contemplan dentro del Plan de La Palma del Condado, con la subclasificación de Sectorizado, Ordenado y no Sectorizado. En cada una de estas áreas se define distintos usos e intensidades, cuyos condicionantes se señalan en los cuadros que siguen y en las fichas que se adjuntan al presente Plan.

USO	COEFICIENTE
R1	0,9
R2	1
R3	0,7
R4	0,4
R5	2
IB	0,6
IT	0,55
TER	0,5

Los coeficientes varían cuando el mayoritario sea uno de los indicados anteriormente

USO	COEFICI	R1=1	R2=1	R3=1	R4=1	R5=1	IB	IT	TER
R1	**0,90**	1,00	0,90	1,29	2,25	0,45	1,50	1,64	1,80
R2	**1,00**	1,11	1,00	1,43	2,50	0,50	1,67	1,82	2,00
R3	**0,70**	0,78	0,70	1,00	1,75	0,35	1,17	1,27	1,40
R4	**0,40**	0,44	0,40	0,57	1,00	0,20	0,67	0,73	0,80
R5	**2,00**	2,22	2,00	2,86	5,00	1,00	3,33	3,64	4,00
IB	**0,60**	0,67	0,60	0,86	1,50	0,30	1,00	1,09	1,20
IT	**0,55**	0,61	0,55	0,79	1,38	0,28	0,92	1,00	1,10
TER	**0,50**	0,56	0,50	0,71	1,25	0,25	0,83	0,91	1,00

La justificación exigida por el artº 61 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se fundamenta en el valor del m² dentro de la Palma del Condado, fundamentado en los siguientes elementos:

1.- Se ha tomado como valor base el precio de la VPO RG en la Palma del Condado, establecido en 897,60 €; a partir del mismo se ha realizado el análisis de los costes de los restantes usos y tipologías, en el año 2002.

2.- Se han analizado los valores de los restantes Usos y tipologías propuestos por el Plan General.

3.- Con base en lo establecido en el apartado 4 del artículo 61 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se han fijado coeficientes correctores de uso y tipología, con los siguientes criterios:

- ✔ Se potencia el Uso de la VPO y de las Actividades Productivas dentro de la Palma del Condado.

- ✔ Se gravan los Usos de Viviendas Aisladas y Pareadas.

4.- Al objeto de formalizar una tabla operativa de coeficientes de ponderación se establecen coeficientes de redondeo. Estos coeficientes se han establecido superiores a 0,95, al objeto de no distorsionar de forma excesiva el resultado final. En el cuadro se observa que los mismos varían entre 1 y 0,95.

5.- Al optar por definir cada Sector como un área de reparto independiente, no se ha considerado necesario establecer coeficientes de situación y características urbanísticas que , recogidas en el apartado 5 del artículo antes citado, pudieran ser de aplicación en el caso de definir Áreas que incluyeran varios o todos los sectores definidos.

Con estos criterios se han obtenido los siguientes coeficientes

	TIPOLOGÍA	VALOR	COEFICIENTE			
		euros/m2	real	factor correc	factor redon	TOTAL
R1	Unifamiliar	1.262,13	0,91	1,00	0,99	0,90
R2	Unifamiliar adosada	1.382,33	1,00	1,00	1,00	1,00
R3	Plurifamiliar bloque	991,67	0,72	1,00	0,98	0,70
R4	VPO	897,60	0,65	0,62	1,00	0,40
R5	Aislada/pareada	1.803,04	1,30	1,53	1,00	2,00
IB	Industrial Básico	961,62	0,70	0,86	1,00	0,60
IT	Industrial Temático	841,42	0,61	0,90	1,00	0,55
TER	Terciario	721,21	0,52	1,00	0,96	0,50

6.- Se han incorporado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61. 5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre), tres coeficientes ligados a las diferencias de situacion y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Estos coeficientes son de Localización, Geotécnica e Infraestructuras, habiendose adoptado los siguientes:

OTROS COEFICIENTES PONDERACION			
CASO	**LOC**	**GEOT**	**INFRAES**
A	**0,95**	**0,95**	**0,95**
B	**1,00**	**1,00**	**1,00**
C	**1,10**	**1,05**	**1,05**
D	**1,15**	**1,10**	**1,15**

Los cuatro casos usados se desarrollan en tres diferentes niveles.

Se toma la localización de acuerdo con el núcleo urbano, la geotecnia de acuerdo con las características del suelo y las infraestructuras relaciona el sector con las grandes infraestructuras existentes o previstas.

De esta manera se puede ajustar cada uno de los Sectores con respecto a los restantes, indicando que los mayores coeficientes, caso D, se encuentran en la zona de la Dehesa, por su buena localizaciòn, su relacion con las grandes infraestructuras (autopista, aguas, suministro de energía, etc), y el menor en la zona de la Cuesta de la Gitana.

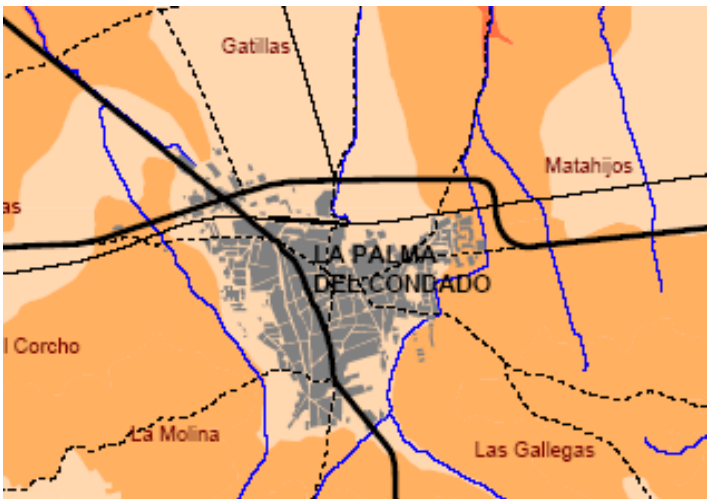
Sin embargo los coeficientes se toman de forma alterada, de manera que no es preciso que un sector corresponda de forma directa con un caso concreto, pudiendo adoptarse de diferentes casos y diferentes niveles.

En el plano posterior se señalan los coeficientes afectantes a los Sectores más cercanos al núcleo de la Palma.

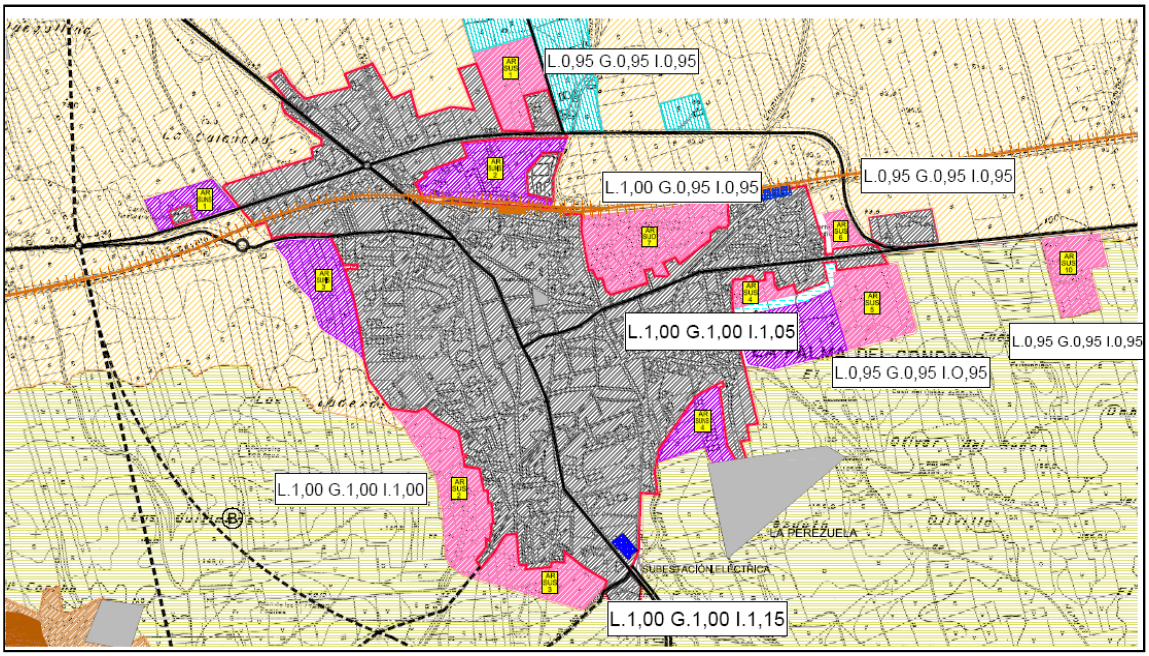
Los coeficientes de localización se han establecido en función de la situación con el núcleo, reduciendose a 0,95, los mas alejados y situados en el margen este de la Palma, los mayores valores corresponden a los localizados en las cercanías de la A-49, con dos valores el mas cercano a esta vía con el valor máximo y el siguiente Mixto la Dehesa con valor 1,1.

El valor relativo a la Geotecnia, se fundamenta en el somero análisis realizado sobre los terrenos cercanos al núcleo, obteniéndose que norte y este son peores y mejores suelos los del sur y oeste. Este estudio se ha fundamentado en algunos valores obtenidos de análisis concretos sobre suelo que se contemplaba en el Análisis Diagnóstico presentado para el Plan General. Copia de este se aporta en el presente documento, en el que el color más claro nos muestra una geotécnia mas favorable sobre el color más oscuro. (Vease plano de condiciones geotécnicas del Informe Diagnóstico)

Los dos Sectores localizados en las cercanías de la A-49, tienen los máximos valores fundamentados en el mismo documento antes señalado.



El valor de las infraestructuras se mide respecto a las posibilidades de conexión con las redes existentes o previstas por el Plan. Y así dentro del núcleo el PP-3 Camino de Rociana se localiza en una buena posición, por su cercanía a la subestación y su facilidad de conexión con las redes de alcantarillado y abastecimiento, Cuesta de la Gitana (PP-10), junto a otros presenta una inferior posición respecto a estas infraestructuras.



5.1.3 FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO.

5.1.4 FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

6.- DETERMINACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE LA PALMA

De acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establecen la siguiente clasificación de Suelo

6.1.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

De acuerdo con lo establecido en el apartado a) del punto 2 del artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre), se definen los siguientes tipos de suelo:

6.1.1.- Legislación sobre el Patrimonio Histórico-Español

Por la similitud de las afecciones que la legislación del Patrimonio Histórico Español y de Andalucía contemplan, el Suelo No Urbanizable de la Palma del Condado se encuentra sometido a las siguientes legislaciones:

* Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español

* Ley 1/1991 de 3 de Julio del Patrimonio Histórico de Andalucía

* Real Decreto 111/1986 de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español.

* Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

6.1.2.-Ley de Carreteras

1.- La legislación que regula estas vías de comunicación es:

*Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras, publicada en el B.O.E. nº 182 de 30/07/88.

*Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

2.- Los terrenos afectados son:

AUTOVÍAS: A-49
CARRETERAS AUTONÓMICAS: A-472 y A-493
CARRETERAS LOCALES: HU-4103

3.- Las afecciones son las que se contemplan en la legislación antes mencionada.

6.1.3.- Ley de Aguas

1.- La legislación afectante al territorio es la Ley 29/85 de 29 de Agosto y el Real Decreto 849/86 de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de dominio público hidráulico.

2.- La Ley establece el dominio público hidráulico del Estado en el Artº 2:

Constituye el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

a) Las aguas continentales tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

El Artº 6 establece por riberas:

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrán modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

6.1.4.-Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres

1.- REFERENCIA JURÍDICA

Ley 16/1987 de 30 de Julio de Ordenación de los Transportes Terrestres.
Real Decreto 1.211/1990, de 28 de Septiembre, por el que se desarrolla el Reglamento de la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres.

2.- AFECCIONES

Zona de dominio Público:

(Artº 168 de la LOTT y 280, 283 y 287 de su Reglamento)

Sólo podrán realizarse las obras o instalaciones necesarias para la prestación del servicio ferroviario o de un servicio público de interés general.

Zona de servidumbre:

(Artº 168 y 170 de la LOTT y 281, 284, 285 y 287 de su Reglamento)

No podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo por razones de interés general.

Zona de Afección:

(Artº 168 y 170 de la LOTT y 282, 286 y 287 de su Reglamento)
No podrá realizarse ningún tipo de obra, instalación o actividad que pueda ocasionar perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, o resultar incompatible con las previsiones de los planes de ampliación o variación de la línea férrea de un futuro no superior a diez años.

Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas deberán se autorizadas con carácter previo por el órgano competente o empresa titular.

6.1.5.- Legislación sobre líneas eléctricas

1.- REFERENCIA JURÍDICA

Ley 10/1966 de 18 de Marzo, sobre Expropiación Forzosa en Materia de Instalaciones Eléctricas.
Reglamento de la Ley 10/1966: Decreto 2619/1966 de 20 de Octubre.
Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Decreto 3151/1988 de 28 de Noviembre.
Ley 49/1984 de 26 de Diciembre sobre Explotación Unificada del Sistema Eléctrico Nacional.

2.- AFECCIONES

Los árboles se situarán a una distancia de la línea eléctrica de:

1,5 + U(KV)/100 m, (con un mínimo de 2,00 m)

6.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLAN GENERAL

De acuerdo con lo establecido en el apartado b) del punto 2 del artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre), se definen los siguientes tipos de suelo obtenidos a partir del Diagnóstico realizado, en el que se asocian objetivos de ordenación con zonas y elementos del territorio municipal; se plantean criterios encaminados a regular los procesos territoriales y urbanísticos en el municipio en los siguientes ámbitos:

Estribaciones serranas.
Areas forestales.
Forestales Transformados
Llanos de la Pedrosa
Cañada de la Plata
Yacimientos Arqueológicos.

6.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER RURAL O NATURAL

De acuerdo con lo establecido en el apartado c) del punto 2 del artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre), se definen los siguientes tipos de suelo obtenidos a partir del Diagnóstico realizado:

Campiña
Vertiente Sur
Zona de Actividades Agrarias

6.4.- SUELO NO URBANIZABLE HABITAT RURAL DISEMINADO

De acuerdo con lo establecido en el apartado d) del punto 2 del artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre), se definen los siguientes tipos de suelo:

Núcleo Rural “El Saucejo”

El presente núcleo se fija como hábitat rural diseminado, justificándolo por el hecho de haberse comprobado que las edificaciones allí existentes tienen una antiguedad superior a los 20 años, al aparecer dentro del catastro de urbana del año 1984. Se aportan informes y listado del citado catastro.

Excmo. Ayuntamiento
LA PALMA DEL CONDADO
(Huelva)

-mail:ayuntamiento@lapalmadelcondado.org • Plaza España, 13 • 21700 - LA PALMA DEL CONDADO • Huelva

Don **Juan Castizo Reyes**, Funcionario y Archivero Municipal del Excelentísimo Ayuntamiento de La Palma del Condado.

I N F O R M A

Que en base a lo solicitado por el Departamento Técnico de Urbanismo de este Ayuntamiento, acerca de un núcleo de población de este término municipal conocido como "El Saucejo", se manifiesta lo siguiente:

De conformidad con los datos obrantes en la documentación depositada en estos Archivos Municipales, se determina la existencia histórica de construcciones formando un núcleo rural de carácter disperso o diseminado denominado "El Saucejo", aunque sin constituir ni estar acogida a entidad jurídica propia de poblamiento alguno. Asimismo, se indica el correspondiente registro de propietarios en la lista de revisión de valores catastrales de urbana de este municipio, desde el año 1984.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo la presente en La Palma del Condado a veinte y dos de marzo de dos mil siete.

El Técnico de Archivo

Fdo.: Juan Castizo Reyes

URBANA CATASTRAL- LISTADO DE REVISION DE VALORES — LISTADO DE CALLES

PROVINCIA: 21-HUELVA — MUNICIPIO: 054-LA PALMA CONDADO — AÑO 1.984

VIA PUBLICA: 00143 -DS SAUCEJO EL — PAGINA: 337

N. ORD.	NUMERIC. POLICIA	CONTRIBUYENTE APELLIDOS-NOMBRE O RAZON SOCIAL	D.N.I. C.I.F.	DOMICILIO FISCAL DEL CONTRIBUYENTE SG	NOMBRE DE LA V.P.	NUM.S.	MUNICIPIO	PR.	ELEMN. E	PL.	PU.	D	VALOR CATASTRAL	DT GS	BONIF. %	FIN	BASE LIQUIDABLE	REFERENCIA CATASTRAL
01	0001	DOMINGUEZ VALDERAS FRANCIS	00000000	DS	SAUCEJO EL	0001	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	426.000	30	--	--	11.927	0003001 01
02	0002	ESPINA COSTA MANUEL	00000000	DS	SAUCEJO EL	0002	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	1.638.000	30	--	--	45.864	0003002 01
03	0003	MUÑOZ ROMERO JULIO	00000000	DS	SAUCEJO EL	0003	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	1.523.856	30	--	--	42.667	0003003 01
04	0004	BENJUMEA VEGA FRANCISCO	00000000	DS	SAUCEJO EL	0004	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	496.800	30	--	--	13.909	0003004 01
05	0005	IGLESIAS CANO DIEGO	00000000	DS	SAUCEJO EL	0005	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	476.160	30	--	--	13.332	0003005 01
06	0006	DE LA ROSA DELGADO ISIDORO	00000000	DS	SAUCEJO EL	0006	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	A	2.361.280	30	--	--	66.675	0003006 01
07	0007	SANCHEZ SANTOS JUAN	00000000	DS	SAUCEJO EL	0007	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	2.110.680	30	--	--	59.098	0003007 01
08	0008	RUIZ LEON ANTONIO	00000000	DS	SAUCEJO EL	0008	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	1.030.920	30	--	--	28.885	0003008 01
09	0009	RUIZ LEON MANUEL	00000000	DS	SAUCEJO EL	0009	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	1.045.440	30	--	--	29.271	0003009 01
10	0010	CORREA FLORES JOSE	00000000	DS	SAUCEJO EL	0010	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	12.144.000	30	--	--	32.054	0003010 01
11	0011	MARTIN MACIA ANTONIO	00000000	DS	SAUCEJO EL	0011	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	826.680	30	--	--	23.150	0003011 01
12	0012	LAGARES JIMENEZ MANUEL	00000000	DS	SAUCEJO EL	0012	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	2.225.866	30	--	--	62.332	0003012 01
13	0013	LEAL GONZALEZ MERCEDES	00000000	DS	SAUCEJO EL	0013	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	1.407.120	30	--	--	39.398	0003013 01
14	0014	BARRERA PEREDA JUAN	00000000	DS	SAUCEJO EL	0014	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	1.064.760	30	--	--	29.813	0003014 01
15	0015	VILLARAN ROSADO MANUEL Y J	00000000	DS	SAUCEJO EL	0015	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	1.112.904	30	--	--	31.161	0003015 01
16	0016	CAMACHO JIMENEZ ANTONIO	00000000	DS	SAUCEJO EL	0016	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	2.473.896	30	--	--	69.265	0003016 01
17	0017	CLAVIJO CAMACHO MANUEL	00000000	DS	SAUCEJO EL	0017	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	1.537.716	30	--	--	43.055	0003017 01
18	0018	CRUZ CAMACHO ANTONIO	00000000	DS	SAUCEJO EL	0018	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	2.223.696	30	--	--	62.246	0003018 01
19	0019	CRUZ CAMACHO ANTONIO	00000000	DS	SAUCEJO EL	0019	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	1.233.640	30	--	--	34.547	0003019 01
20	0020	MARTIN MACIAS ANTONIO	00000000	DS	SAUCEJO EL	0020	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	2.750.280	30	--	--	77.007	0003020 01
21	0021	CLAVIJO CAMACHO MANUEL	00000000	DS	SAUCEJO EL	0021	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	A	1.625.715	30	--	--	45.519	0003021 01
22	0022	DIAZ LAGARES ISIDORO	00000000	DS	SAUCEJO EL	0022	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	1.471.080	30	--	--	41.190	0003022 01
23	0023	CARO CORREA FRANCISCO	00000000	DS	SAUCEJO EL	0023	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	1.008.720	30	--	--	28.243	0003023 01
24	0024	ANDRADE ZARZA JUAN MARIA	29713724	DS	SAUCEJO EL	0024	LA PALMA CONDADO	21	T	00	DS	V	4.413.432	30	--	--	123.575	0003024 01
			00000000	DS	SAUCEJO EL													

7.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

7.1.- Determinaciones contenidas en el artículo 17

Artículo 17. *Ordenación de áreas urbanas y sectores.*

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

1ª La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

2ª Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del 10 % de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el 14 y el 20 % de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10 % a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

c) En suelo con uso característico turístico, entre el 25 y el 30 % de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 20 % del sector a parques y jardines, y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente, todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

4. A los efectos de lo establecido en los apartados anteriores, el Plan General de Ordenación Urbanística identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley.

5. En las áreas de reforma Interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Cuando el uso existente en las áreas a que se refiere el párrafo anterior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

6. En los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aun no se encuentren en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público, hasta tanto, sólo se permitirán actuaciones o usos que no comprometan el futuro uso y disfrute público a que el plan correspondiente habrá de destinarlos. Asimismo, en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección.

7. Reglamentariamente se determinará:

a) La densidad y, en su caso, edificabilidad por usos a que se refiere el apartado 1.1 de este artículo, en función de las características territoriales y urbanísticas y las del sector.

b) Las características básicas, en particular en cuanto a dimensiones, de las reservas destinadas a parques y jardines y de las restantes dotaciones.

c) La graduación y la distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones previstas en el apartado 1.2 entre los diferentes tipos de éstas, en función de la capacidad edificatoria total y los usos pormenorizados del sector, así como la precisión de las condiciones y el alcance del incremento de las reservas a que hace referencia el apartado 6.

7.2.- Cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 17

7.2.1.- Densidad y edificabilidad

Se establece, con carácter general, el que en el Suelo Urbano No Consolidado y el Urbanizable no se superen las 75 viv/ Has. y una edificabilidad de 1 m²/m².

En el cuadro siguiente se señalan las edificabilidades y densidades de las Áreas de Actuación, Unidades de Ejecución y Sectores del Suelo Urbanizable, con uso residencial.

Las Unidades de Ejecución presentan los siguientes datos:

Nº	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	Nº VIV	VI/HAS	EDIFICAB	M2/M2
UE-1	Avenida de la Ciudad de Huelva	9.416,54	37	39,29	3.603,04	0,38
UE-2	Museo del Vino	10.368,34	72	69,69	6.502,80	0,63
UE-3	Las Gatillas	11.743,00	0	0,00	7.400,00	0,63
UE-4	Avenida de la Constitución	10.659,00	80	75,00	12.590,78	1,18
UE-5	Carlos Morales-Sor Angela de la	1.721,10	19	109,06	2.137,93	1,24
UE-6	Sor Angela de la Cruz	4.400,53	60	136,32	9.347,93	2,12
UE-8	Vendimiadores	4.979,19	16	32,49	2.102,80	0,42
UE-9	Siemprealegre	567,12	2	34,12	251,53	0,44
UE-10	San Pedro	7.335,49	12	16,87	1.609,06	0,22
TOTALES		**63.464,74**	**298**	**44,98**	**45.545,87**	**0,72**

Como se observa, tan solo en tres de las unidades se supera la densidad, una de ellas debido a su escasa entidad (es una apertura viaria) está dentro de las excepciones que el artículo 17 establece, la segunda de mayor entidad, tiene como obligación la realización de un aparcamiento subterráneo rotativo, lo que presupone una mayor inversión y, por tanto la obtención de un equipamiento necesario para la localidad de la Palma.

Los mayores costes que la ejecución de un aparcamiento rotatorio comporta, justifican la necesidad de superar la edificabilidad prevista.

La tercera y última proviene de unos acuerdos adoptados en planeamientos anteriores, que han obligado a establecer unos límites de edificabilidad superiores a los exigidos, estableciendo como contraprestación la reserva de viviendas de VPO. Sin embargo existe una cláusula en las ordenanzas en el sentido de liberar la responsabilidad que pudiera derivar de una incapacidad real de alcanzar el techo edificatorio.

En los tres casos en que se supera la edificabilidad máxima coinciden los dos anteriores, mas un tercero, localizado en el frente de la Avenida de la Constitución, que en la actualidad presenta una mayor edificabilidad en las áreas circundantes, por lo que se considera debe ser objeto, asimismo de la excepcionalidad antes señalada.

Las Áreas de Actuación presentan los datos contemplados en el cuadro siguiente:

AREA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	Nº VIVIEN	DENSIDA	M2 TECHO	EDIFIC.
AA-1	Avenida de la Ciudad de	6.911,34	29	41,96	2.902,76	0,42
AA-2	Tonelerías	26.329,00	0	0,00	13.531,08	0,51
AA-3	El Punto	8.261,33	60	72,63	6.388,96	0,77
AA-4	Avenida de la Zarcilla I	7.397,08	54	73,00	7.389,10	1,00
AA-5	Avenida de la Zarcilla II	10.968,00	77	70,20	10.401,60	0,95
AA-6	Avenida de la Zarcilla III	10.950,00	71	64,84	9.600,00	0,88
AA-7	Chucena I	5.928,13	27	45,55	2.710,20	0,46
AA-8	Chucena II	6.727,00	28	41,62	2.825,34	0,42
TOTALES		**83.471,88**	**346**	**41,45109**	**55.751,04**	**0,67**

En todos los casos se cumplen las condiciones señaladas en el artículo 17.

Los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado , con uso residencial exclusivo, presentan los siguientes datos:

S	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	Nº VIVIEN	DENSIDA	M2 TECHO	EDIFIC
PP2	RECINTO FERIAL	107.722,00	410,00	38,06	43.662,19	0,41
PP3	CAMINO ROCIANA	64.028,00	246,00	38,42	30.392,68	0,47
PP4	CALLE NARANJO	17.397,00	73,00	41,96	9.000,07	0,52
PP5	EL RANAL	65.057,00	351,00	53,95	35.078,14	0,54
PP7	AVENIDA DE LA	57.470,00	250,00	43,50	32.908,24	0,57
TOTALES		**311.674,00**	**1.330,00**	**42,67**	**151.043,32**	**0,48**

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado se localizan con Uso Exclusivo residencial, los siguientes:

SUNS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	Nº VIVIEN	DENSIDA	M2 TECHO	EDIFIC
3	Las Laderas	66.133,00	200,00	30,24	31.857,00	0,48
4	Arroyo de las Cañadas	27.733,00	100,00	36,06	14.071,00	0,51
5	El Ranal	67.074,00	150,00	22,36	29.036,00	0,43
TOTALES		**160.940,00**	**450,00**	**27,96**	**74.966,00**	**0,47**

En los Suelos que tienen usos mixtos, ya sean residencial- industrial o residencial-terciario, se localizan las siguientes viviendas.

Sector	Denominación	Superficie	Nº Vivien	Densid	M2 Techo R	Edific

Sector	Denominación	Superficie	Nº Vivien	Densid	M2 Techo R	Edific
PP-6	Avenida de Sevilla	11.861,00	34,00	28,67	4.791,50	0,40
PP-8	Mixto A-49	117.052,00	299,00	25,54	40.200,00	0,34
PP-9	Mixto La Dehesa	215.042,00	590,00	27,44	78.750,00	0,37
SUNS-2	Ferrocarril I	69.629,00	225,00	32,31	22.468,00	0,32
SUNS-6	La Dehesa	1.001.414,00	2.500,00	24,96	357.245,00	0,36
SUNS-7	Campo de Golf	1.546.140,00	400,00	2,59	100.000,00	0,06
TOTALES		**2.961.138,00**	**4.048,00**	**13,67**	**603.456,50**	**0,20**

De los cuadros anteriores se detecta el cumplimiento de las condiciones establecidas en el citado artículo 17.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

7.2.2.- Reservas para dotaciones

La reserva de dotaciones en las diversas áreas del Suelo Urbano No Consolidado y de los Sectores del Urbanizable son las que se contemplan en los cuadros adjuntos.

En los cuadro siguientes se analizan los de **CARÁCTER RESIDENCIAL.**

En las Unidades de ejecución, debido a las características de los mismos el nivel de cumplimiento es menor, dadas las especiales características que estas Unidades presentan:

NÚMERO	AREA DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICAB	DOTACIÓN	M2/TEC	VERDE	%
UE-1	Avenida de la Ciudad de Huelva	9.416,54	3.603,04	1.278,19	35,48	1.053,00	11,18
UE-2	Museo del Vino	10.368,34	6.502,80	2.836,51	43,62	869,00	8,38
UE-3	Las Gatillas	11.743,00	5.920,00	1.692,30	28,59	1.174,30	10,00
UE-4	Avenida de la Constitución	10.659,00	12.445,46	2.303,74	18,51	1.065,90	10,00
UE-5	Carlos Morales-Sor Angela de la Cruz	1.721,10	2.137,93	133,62	6,25	0,00	0,00
UE-6	Sor Angela de la Cruz	4.400,53	9.347,93	6.251,67	66,88	1.651,14	37,52
UE-8	Vendimiadores	4.563,50	1.782,11	673,38	37,79	562,00	12,32
UE-9	Siemprealegre	567,12	251,53	0,00	0,00	0,00	0,00
UE-10	San Pedro	7.335,49	1.609,06	2.558,70	159,02	2.458,13	33,51
TOTALES		63.049,05	43.599,85	18.411,30	42,23	9.516,67	15,09

Como se observa en las áreas de Actuación el nivel de cumplimiento respecto a la reserva general de las dotaciones, es similar al caso anterior, en todos los casos se reserva la superficie destinada a zonas verdes; respecto a alcanzar los niveles exigidos de los 30 m² mínimos.

En muchos casos, por ejemplo las tres AA de la Avenida de las Zarcillas, el convenio suscrito con los propietarios se realizó antes de la aprobación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que se ha considerado oportuno mantener los niveles conveniados.

AREA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	M2 TECHO	DOTACIÓN	M2/ 100 m2t	VERDE	%
AA-1	Avenida de la Ciudad de Huelva	6.911,34	2.891,62	891,13	30,82	691,13	10,00
AA-2	Tonelerías	26.329,00	14.207,63	3.720,90	26,19	2.632,90	10,00
AA-3	El Punto	8.261,33	6.628,54	2.066,55	31,18	1.652,27	20,00
AA-4	Avenida de la Zarcilla I	7.397,00	7.389,10	2.220,82	30,06	1.239,00	15,93
AA-5	Avenida de la Zarcilla II	10.968,00	10.401,60	3.130,10	30,09	1.880,00	17,14
AA-6	Avenida de la Zarcilla III	10.085,00	9.600,00	2.880,00	30,00	1.610,00	15,96
AA-7	Chucena I	5.928,13	2.811,83	792,81	30,06	592,81	10,00
AA-8	Chucena II	6.727,00	2.931,23	882,70	30,11	672,70	10,00
TOTALES		**83.512,52**	**56.861,55**	**16.585,02**	**29,17**	**10.970,81**	**13,14**

En el Suelo Urbanizable Sectorizado, con Uso Residencial, las reservas que se plantean son las correspondientes a la aplicación de los Reglamentos de Planeamiento de la Ley del Suelo, de acuerdo con las Normas del Plan, por lo que se cumplen las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFI	EDIFICABI	DOTACIÓ	M2/TECHO	VERDE	%
PP2	RECINTO FERIAL	107.722,0	50.297,97	32.694,40	65,00	21.544,40	20,00
PP3	CAMINO	64.028,00	30.392,74	11.852,80	39,00	6.402,80	10,00
PP4	CALLE NARANJO	17.397,00	9.000,07	3.439,70	38,22	1.739,70	10,00
PP5	EL RANAL	65.057,00	35.078,14	18.400,00	52,45	10.000,00	15,37
PP6	AVENIDA DE	11.861,00	2.395,75	1.686,10	70,38	1.186,10	10,00
PP7	AVENIDA DE LA	57.470,00	33.888,24	9.039,03	26,67	5.915,03	10,29
PP8	MIXTO A-49	117.052,0	47.039,92	27.057,80	57,52	17757,8	15,00
PP9	MIXTO LA	215.042,0	92.429,86	57.256,30	61,95	32.256,30	15,00
TOTALES		655.629,0	300.522,69	161.426,13	53,72	96.602,13	14,73

Los Sectores y Unidades con Uso Industrial presentan las siguientes relaciones

ACTUACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICI	EDIFICABILID	DOTACIOS	M2/TECHO	VERDE	%
UE-3	Las Gatillas	11743	5.920,00	2.042,90	34,51	1.174,30	10
AA-2	Tonelerías	26329	13.531,08	4.149,35	30,67	2.632,90	10

PP-1	Camino de Berrocal	54120	27.060,00	11.941,60	44,13	5.412,00	10
PP-11	Cuesta Gitana	45767	22800	10162,2	44,57	4576	10
TOTALES		**137.959,00**	**69311,08**	**28296,05**	**40,82**	**13795,2**	**10**

En los localizados en el Suelo Urbanizable No Sectorizado, no se señalan, con carácter general, las dotaciones mínimas que deberán cumplir, siendo estas las correspondientes, en los casos en que no se indiquen, a las establecidas en la legislación vigente.

7.3.- Determinaciones sobre las reservas de VPO

El artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece

1. En áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al 30 % del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente esta obligación a sectores o áreas concretos, debiendo prever su compensación en el resto de dichas áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

El Plan General establece con carácter general para los Sectores esta reserva, optando por distribuir la misma en diversos ámbitos, unidades y sectores de forma que se alcanza y supera, en la totalidad de las nuevas áreas, el porcentaje fijado para este tipo de vivienda protegida.

En el siguiente cuadro se señalan las reservas de uso residencial destinadas a Viviendas de Protección Oficial, en el Suelo Urbano Sin Consolidar y el Urbanizable.

En el mismo cuadro se han localizado las viviendas de protección oficial que, situadas dentro del suelo urbano consolidado, el Plan General define con este uso.

Estas viviendas se localizan en:

Camino Viejo de Bollullos
Avenida de la Zarcilla
Calle Pilar

Son terrenos urbanos ya consolidados que se destinan al Uso de Viviendas de Protección Oficial, esperandose la aprobación definitiva del documento para proceder a su construcción, estando redactados los proyectos y pendientes de licencias municipales de obras.

CLASE	SECTOR	DENOMINACIÓN	VIVIENDAS

			TOTALES	LIBRES		PROTECCIÓN OFIC	
				Número	%	Número	%
SUELO URBANO	CONSOLIDADO		247			247	
	AA-1	Avenida de la Ciudad de Huelva I	29	29	100,00	0	0,00
	AA-3	El Punto	60	60	100,00	0	0,00
	AA-4	Avenida de la Zarcilla I	54	54	100,00	0	0
	AA-5	Avenida de la Zarcilla II	77	77	100,00	0	0
	AA-6	Avenida de la Zarcilla III	77	77	100,00	0	0
	AA-7	Chucena I	27	27	100,00	0	0
	AA-8	Chucena II	28	28	100,00	0	0
	UE-1	Avenida de la Ciudad de Huelva	37	37	100,00	0	0
	UE-2	Museo del Vino	72	0	0,00	72	100
	UE-4	Avenida de la Constitución	100	68	68,25	32	31,75
	UE-5	Carlos Morales-Sor Angela de la Cruz	19	19	100,00	0	0
	UE-6	Sor Angela de la Cruz	90	90	100,00	0	0
	UE-8	Vendimiadores	19	19	100,00	0	0
	UE-9	Siemprealegre	2	2	100,00	0	0
	UE-10	San Pedro	16	16	100,00	0	0,00
SUELO URBANIZABLE	PP-2	RECINTO FERIAL	410	246	60,04	164	39,96
	PP-3	CAMINO DE ROCIANA	246	175	71,15	71	28,85
	PP-4	CALLE NARANJO	73	52	71,43	21	28,57
	PP-5	EL RANAL	351	0	0,00	351	100,00
	PP-6	AVENIDA DE SEVILLA	34	34	100,00	0	0
	PP-7	AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN	250	206	82,47	44	17,53
	PP-8	MIXTO A-49	299	299	100,00	0	0,00
	PP-9	MIXTO LA DEHESA	590	590	100,00	0	0,00
TOTALES			**3.208**	**2.206**	**68,79**	**1.001**	**31,21**

Como se observa en el cuadro se reserva un 31,21% del total previsto para el Uso de VPO, sin señalar el régimen del mismo.

7.4.- Reserva de Espacios Libres por Habitante

Como se observa en el cuadro siguiente se cumple la condición de reservar, dentro de los Sistemas Generales, una superficie de, al menos 5 m² por cada habitante previsto, teniendo en cuenta el déficit con el que ahora se cuenta. Este déficit se deriva del análisis realizado al que, tan solo se ha otorgado carácter de Sistema General Verde a tres espacios de la Palma del Condado, ya que si analizáramos la totalidad de las superficies destinadas a espacios

libres dentro del núcleo, la ratio se incrementaría a 4,09 m² por cada habitante, al contabilizarse un total de 39.652 m² de espacios libres dentro del núcleo de la Palma.

Con la matización realizada se evalúa el cumplimiento de los estándares previstos, incluyendo, tan sólo los espacios que no tienen carácter de Sistema Local, aunque su obtención se realice por el procedimiento de cesión en cada Sector.

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	POBLACIÓN	RATIO
Parque Municipal Manuel Díaz García	8.047,00		
Parque Municipal Villa Luisa	9.600,00		
Avenida de la Constitución	2.874,00		
TOTALES EXISTENTES	20.521,00	9.695	2,12
Recinto ferial	21.560,40		
Parque del Arroyo	14.563,42		
Parque el Ranal	10.000,00		
Avenida de la Constitución	1.160,00		
Protección Industrial	25.990,00		
TOTALES PREVISTOS	73.273,82	8.982	8,16
TOTALES NÚCLEO	93.794,82	18.677	5,02
Parque Periurbano el Corumbel	151.727,00		
TOTALES TÉRMINO	245.521,82	18.677	13,15

Del análisis del cuadro anterior se observa que la ratio se incrementa, en los Sistemas Generales de Espacios Libres del 2,12 actual al 8,18 previsto dentro del núcleo y 13,16 m²/hab. para una población total estimada en 18.76 personas.

Para el cálculo de estos datos se ha tomado como habitantes los contemplados en el momento de realizar la información urbanística del núcleo que nos arrojaba una población de 9.695 habitantes, con un número total de viviendas 3.465, lo que nos arroja una ratio de 2,79 hab/vivienda. (Ver resumen de información urbanística contenido en la presente Memoria). Se ha tomado la población prevista por la multiplicación del número de viviendas previsto 3.208 por la ratio 2,8, lo que nos arroja un total de 8.982 habitantes.

El Plan General se plantea un tesis conservadora en cuanto al cumplimiento del estandard fijado, toda vez que pretende conseguir la ratio de 5 m² por habitante con las reservas que se realizan dentro del núcleo, extremo que se alcanza. Ello supone una aproximación más exigente que la marcada por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, toda vez que el Suelo del Corumbel, como Sistema General contabiliza dentro de la reserva, pero desde el Plan se ha considerado ajeno al mismo.

7.5.- Diferencias de aprovechamiento medio

El artículo 60 apartado c de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre), establece:

> *Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10 %, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.*

En el siguiente cuadro se comprueba como el aprovechamiento medio obtenido para la totalidad de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado se establece en estos límites, salvo en el caso del número 6 Avenida de Sevilla, que al tener un uso característico Terciario no mantiene esta limitación, por otra parte asumible desde el citado artículo en función del uso previsto pare el mismo.

APROVECHAMIENTOS DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE			
NÚMERO	**CAT**	**SECTOR**	**APROVECHAMIENTO MEDIO**
PP-1	**SECT**	**CAMINO A BERROCAL**	**0,4287**
PP-2	**SECT**	**RECINTO FERIAL**	**0,4408**
PP-3	**SECT**	**CAMINO ROCIANA**	**0,4313**
PP-4	**SECT**	**CALLE NARANJO**	**0,4292**
PP-5	**SECT**	**EL RANAL**	**0,4623**
PP-6	**SECT**	**AVENIDA DE SEVILLA**	**0,9186**
PP-7	**ORD**	**AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN**	**0,426**
PP-8	**SECT**	**MIXTO A-49**	**0,4536**
PP-9	**SECT**	**MIXTO LA DEHESA**	**0,4662**
PP-10	**SECT**	**CUESTA DE LA GITANA**	**0,4287**

8.- MODELO TERRITORIAL ADOPTADO EN EL PLAN GENERAL DE LA PALMA

8.1.- Aspectos generales

La Palma del Condado se presenta como un municipio activo emplazado en la franja formada por las estribaciones de Sierra Morena que componen en Andévalo Oriental y los ámbitos de la Campiña.

Atravesado en dirección Este-Oeste por un sistema de infraestructura muy importante, tanto viarias como de transportes de energía, desarrolla su actividad apoyado en esta red; tradicionalmente sobre la antigua Nacional Sevilla-Huelva, hoy A-472 y el Ferrocarril Sevilla-Huelva y en la actualidad con el añadido del trazado de la A-49.

El Municipio, con una tradición eminentemente agrícola, muy ligada a la viticultura entra en crisis con el proceso de decadencia que en todo el Condado se ha producido en este cultivo tradicional.

Su máxima potencialidad es su localización entre Sevilla y Huelva, su conexión con el Andévalo y el entorno de Doñana.

El modelo territorial que se adopta en el Plan continua el proceso ya iniciado por la Corporación, fundamentado en:

S Crecimiento del núcleo con destino a absorber las demandas de usos dotacionales, terciarios, industriales y de equipamientos.

- Apuesta por localización de actividades productivas, y de carácter residencial y terciario en el entorno del acceso desde la A-49.

- Apuesta por la implantación de equipamientos privados ligados al Sector Terciario en el entorno del acceso desde la A-49.

La mejora de la conexión viaria desde la citada vía con el núcleo urbano y la formalización de una nueva red que conecte la A-49 con la A-472 se plantea como determinante para garantizar los flujos de tráfico que en sentido Norte-Sur se dan en la actualidad y que atraviesan el núcleo consolidado de la Palma.

El terreno de Campiña, enormemente productivo, al igual que las estribaciones de Sierra Morena localizadas al Norte del término, debe ser preservados, de forma que, recursos agrarios y paisajísticos no se pierdan en el modelo territorial que establece el Plan.

Una vez estudiadas las alternativas que presenta el Municipio para desarrollar sus potencialidades, las contenidas en el presente documento se consideran las más idóneas para el desarrollo de la localidad.

8.2.- Sistemas Generales. Descripción y Justificación.

8.2.1.- Sistema General de Equipamientos.

La localidad de la Palma presenta en la actualidad un buen nivel de Equipamientos Públicos, con capacidad suficiente para absorber los nuevos crecimientos que se plantean.

Los equipamientos existentes, con carácter de Sistema General, son:

- **Equipamiento Deportivo**. Localizado en el centro de la localidad, presenta una superficie de Suelo de 39.950 m², dándonos un ratio por habitante previsto de 4,12 m²/ habitante.

- **Equipamiento Docente.** Localizado en varios centros educativos distribuidos en distintos puntos de la ciudad, presenta una superficie de 41.367 m², dándonos un ratio por habitante previsto de 4,27 m²/ habitante.

S **Equipamiento Asistencial-Sanitario**. La Palma cuenta con un centro de carácter municipal de 5.440 m², no estando previstas nuevas ampliaciones del mismo.

- **Equipamiento Asistencial-Administrativo**. A nivel institucional La Palma del Condado cuenta con edificios e instalaciones que dan servicio a la totalidad de la población. Su localización es idónea y que ocupan gran parte de los edificios singulares del centro dela población, situándose allí:

  - Ayuntamiento y dependencias municipales. Casa del Diezmo, Casa de los Tirado y Palacio Municipal.
  - Administración de Justicia.
  - Administración de Hacienda.

  No se han detectado nuevas demandas de espacios destinados a estos equipamiento, máxime cuando algunos de ellos en la actualidad se encuentran en fase de ampliación y/o nueva construcción.

S **Equipamiento Asistencial-Cultural**. La construcción, en estos momentos, de un teatro municipal en la plaza de España completa los edificios destinados a usos culturales, como la casa de la Cultura, Sala de Exposiciones, etc.

8.2.2 . Sistema General de Espacios Libres.

En la actualidad la Palma presenta un cierto déficit en los espacios libres de uso y dominio público con respecto a los habitantes existentes. La relación actual es de 2,12 m²/ habitante de espacios libres. En el Plan Previsto se mejora el nivel actual hasta alcanzar las cifras señaladas en apartados anteriores.

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
Parque Municipal Manuel Díaz García	8.047,00
Parque Municipal Villa Luisa	9.600,00
Avenida de la Constitución	2.874,00

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
TOTALES EXISTENTES	20.521,00
Recinto ferial	21.544,40
Parque del Arroyo	14.563,42
Parque el Ranal	10.000,00
Avenida de la Constitución	5.913,16
Protección Industrial	21.425,00
TOTALES PREVISTOS	73.445,98
TOTALES NÚCLEO	93.966,98
Parque Periurbano el Corumbel	151.727,00
TOTALES TÉRMINO	245.693,98

En el Plan se establece en las inmediaciones del embalse del río Corumbel un espacio libre como Parque Periurbano, destinado a uso público con una superficie de 151.727 m², incluido este parque se alcanza un ratio de 8,73 m²/habitante.

Este espacio se prefigura como un Espacio Libre diferente de los Parques y Jardines Urbanos, ligado a la naturaleza, como espacio de utilización esporádica, de picnic, familiar y, por su situación ligado a la naturaleza.

8.2.3.- Sistema General de Infraestructuras.

8.2.3.1.- Red viaria.

Se plantean diversas actuaciones en la red viaria:

1. Desdoble de la conexión entre la A-493 y la A-49 con el núcleo, con la finalidad de absorber los tráficos generados por las actividades que allí se van a localiza u por otro lado aumentar la capacidad de tránsito intermunicipal.

2. Nueva conexión entre la A-472 y la A-49, alargándose hasta la A-493 de La Palma a Valverde, con dos alternativas:

La denominada en los planos como A. es la que se encuentra en estudio por parte de la Consejería de Obras Públicas. Ella se inicia en el puente que cruza la autopista A-49 en el inicio de la variante de Bollullos, conecta con la A-472 y continúa hasta la de la Palma a Valverde.

La propuesta por el Ayuntamiento que se inicia en la conexión entre el núcleo y la A-49, desdoblada y que llega a la A-472 y a partir de este punto mantiene el mismo trazado que la anterior.

Ambas variantes se localizan en el plano de Ordenación territorial.

3. Formalización de la vía de servicio a lo largo de la A-472 de forma que el tráfico local no interfiera con el intermunicipal.

4. Culminación de la Avenida de la Constitución y su conexión con la A-472, estableciéndose un nuevo acceso a la localidad.

5. Establecimiento de un sistema de comunicaciones que elimine la barrera ferroviaria, de forma que se conecten la zona Norte y Sur del núcleo urbano.

6. Con cargo a la iniciativa privada la formalización de los accesos al Complejo Recreativo denominado Campo de Golf, que junto con el circuito de velocidad se prevé asentar en el suroeste del término municipal de la Palma del Condado.

8.2.3.2. Comunicaciones.

Está prevista al reserva de un suelo para la construcción de una nueva estación de autobuses ligada a la estación de Ferrocarril, de forma que ambas puedan complementarse.

Esta estación se plantea sobre suelo de cesión gratuita dentro de la Unidad de Ejecución de la Avenida de la Constitución.

La idoneidad de la localización proviene no solo de su cercanía a la estación del ferrocarril, sino también a su situación central respecto al núcleo urbano consolidado de la Palma del Condado.

8.2.3.3. Energía eléctrica.

Se plantea una reserva de Suelo para una nueva subestación localizada en el Suelo Urbanizable de la Dehesa y con el destino de dotar a las actividades productivas que allí se pretendan localizar.

Esta nueva subestación vendrá a sustituir a la actual que, situada dentro del núcleo urbano de la Palma del Condado, se encuentra en la actualidad con problemas de ampliación, a la vez que su localización actual presenta graves problemas por la existencia de usos residenciales colindantes.

8.2.3.4. Abastecimiento y depuración.

La reserva actual de Suelo para la Mancomunidad de Aguas del Condado se mantiene, con previsión de futuros crecimientos.

Se localiza la EDAR del núcleo urbano.

Se plantea la localización de una segunda EDAR en la zona Sur del término municipal.

9.- JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

9.1.- Aspectos generales

La nueva legislación estatal, nos define un marco de actuación que nos separa radicalmente de los procesos que, hasta la aparición de la misma, han venido siendo la base de la planificación urbanística.

Cada vez mas en el acto de planeamiento, el modelo futuro de la ciudad se separa de las determinaciones que un análisis muy detallado de las capacidades de crecimiento de los municipios, posean.

La necesidad de que el Suelo No Urbanizable deba ser protegido, obliga a establecer un suelo urbanizable no preciso para los procesos de crecimiento en el horizonte temporal del Plan, sino como una “reserva urbana” cuya dinamización urbanística no dependerá de los mismos, sino de criterios de oportunidad o de aparición de aspectos o demandas, no analizadas.

Las dificultades de desclasificar un suelo con la categoría de protegido, proviene de su misma declaración, salvo en aquellos casos en los que, la importancia objetiva de la nueva demanda supere con mucho el objeto que motivó la protección, y en una evaluación política, técnica y medioambiental, se demuestre la necesidad de su desprotección.

Ante ello nos enfrentamos a una doble decisión: o la clasificación se atiene al horizonte temporal del Plan, a las previsiones del crecimiento poblacional y de las actividades terciarias y dotacionales, obligandonos a establecer difíciles procesos de revisión y/o modificación, o bien se adopta la decisión de prever suelos suficientes (los errores en positivo o negativo son posibles), al objeto de no proceder fuera del ámbito temporal del Plan a nuevas modificaciones y/o revisiones.

Estas consideraciones afectan como es lógico a la clasificación del Suelo Urbanizable. Las alternativas que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía permite con la subclasificación de estos suelos, nos permiten, en cierta medida a No Sectorizar aquellos a los que, desde en análisis del Plan no se consideren precisos. En esta tesis se mueve el Plan General de la Palma del Condado.

9.2.- Clasificación de Suelo

Como hemos señalado en apartados anteriores el Plan General de la Palma del Condado, contempla las tres clases de Suelo definidos en la legislación urbanística, tanto estatal como autonómica.

El **Suelo Urbano** se ha delimitado con los criterios que en la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se establecen, considerando además la existencia de un Plan General actual, cuyo modelo se revisa con el presente documento.

La existencia en este Plan de operaciones de Reforma Interior de gran dimensión, ha obligado a establecer en el presente documento, actuaciones de menor dimensión, de forma que las mismas sena viables sin introducir grandes modificaciones a las determinaciones que ya estaban definidas en el Plan actual.

Por medio de Convenios se han delimitado Ámbitos de Actuación y Unidades de Ejecución, que, con los nuevos instrumentos que otorga la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, posibilitan no solo una actuación mas racional, sino que permiten la obtención de los aprovechamientos que la citada Ley otorga a las Administraciones actuantes.

El **Suelo Urbanizable**, se ha delimitado siguiendo las directrices señaladas en los apartados anteriores, muy posiblemente el Sectorizado supere las demandas previsibles, pero los que se han incluido en esta sublcasificación presentan actuaciones de gestión, o bien avanzadas o incluso ya ordenadas. Los suelos incluidos en esta subclasificación son por tanto operaciones que en marco de la programación del Plan pueden desarrollarse, al existir agentes, públicos o privados, interesados en su desarrollo.

PP-1	**SECT**	**CAMINO A BERROCAL**	Localizado junto al polígono desarrollado por el Ayuntamiento, este ha mostrado su interés de desarrollar este sector, al objeto de absorber la demanda de suelo Industrial. Su buena localización permite rentabilizar las actuaciones de infraestructuras ya ejecutadas.
PP-2	**SECT**	**RECINTO FERIAL**	De propiedad municipal en una importante cantidad de suelo. El deseo de realizar en el mismo el recinto ferial, permite obtener aprovechamientos destinados a la realización de este equipamiento, a la vez que posibilitará la ampliación del equipamiento docente localizado en sus cercanías. Existen acuerdos con los propietarios mayoritarios.
PP-3	**SECT**	**CAMINO ROCIANA**	Preciso para definir el borde SUR de la Palma del Condado, existen acuerdos con los propietarios para desarrollar parte del Plan.
PP-4	**SECT**	**CALLE NARANJO**	Plan que precisa de una actuación al objeto de casar una parte del Suelo Urbano Consolidado, y resolver problemas de conexión.
PP-5	**SECT**	**EL RANAL**	De propiedad municipal, su ordenación está conveniada con la Empresa de Suelo de Andalucía para desarrollar Viviendas Protegidas.
PP-6	**SECT**	**AVENIDA DE SEVILLA**	Existe un agente interesado en desarrollar la totalidad del mismo, al objeto de desarrollar la actividad terciaria, Asilo de Ancianos.
PP-7	**ORD**	**AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN**	Ordenado por parte de la totalidad de los propietarios. Los mismos se han organizado en promotores de la actuación. Se tiene prevista su división en Unidades de Ejecución, al objeto de facilitar la gestión futura del mismo.
PP-8	**SECT**	**MIXTO A-49**	De propiedad privada, existe una ordenación, no consensuada en la actualidad. Deviene de un Plan

			anterior no desarrollado ni aprobado. Se posibilita el desarrollo residencial, vinculado al desarrollo del PP siguiente.
PP-9	**SECT**	**MIXTO LA DEHESA**	De propiedad municipal, es el crecimiento natural del polígono desarrollado al otro margen de la vía de comunicación, a la par que posibilita un desarrollo urbano. Existen acuerdos para su desarrollo.
PP-10	**SECT**	**CUESTA LA GITANA**	De propiedad privada, después de la Aprobación Inicial, los propietarios han mostrado su interés por desarrollar el Sector, por lo que se incluye en Sectorizado.

El resto del Suelo se ha sub-clasificado como No Sectorizado, en el criterio antes señalado.

El **Suelo No Urbanzable,** tiene la consideración de protegido en sus diversos ámbitos.

El Plan General de la Palma del Condado, define los ámbitos de este Suelo y las estrategias de protección actúan según los mismos. En apartados anteriores se justifican estas medidas.

10.- RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

El Plan General se aprueba de forma inicial por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha 24 de Noviembre del 2003, siendo sometido a información pública durante el periodo de un mes.

10.1.- ALEGACIONES DE PARTICULARES

En este periodo se presentan un total de 14 alegaciones, cuyo contenido y contestación obran en el expediente.

Por parte del Equipo redactor se procede a la emisión de los siguientes informes:

ALEGANTE: D. Antonio Jesús Trujillo Montes	
FECHA DE LA ALEGACIÓN: 27 /01/2004	**NÚMERO DE ALEGACIÓN:** 01 (RE:296)
RESULTADO DEL INFORME: favorable	

1.- OBJETO DE LA ALEGACIÓN

Señala el Alegante que su finca se encuentra actualmente incorporada dentro del Suelo Urbano NO Consolidado, y su clasificación es como zona verde.

Se comprueba que la misma se encuentra en la actualidad edificada, conforme se muestra en la foto que se acompaña al presente documento.

2.- INFORME QUE SE EMITE

Como se observa en el plano de Ordenación y de Ejecución, los terrenos se localizan dentro del Area de Reparto Unidad de ejecución número 10, en la que su aprovechamiento no será el que le corresponda por su parcela, sino el estríctamente derivado del área.

Al objeto de no cargar con costes innecesarios a la Unidad se procede a estimar la alegación presentada, entendiendo, que en ningún caso el aprovechamiento que corresponde a la parcela, puede corresponder integramente al alegante.

ALEGANTE: D. José Miguel y D. Rafael Espinosa Calero	
FECHA DE LA ALEGACIÓN: 27 /01/2004	**NÚMERO DE ALEGACIÓN:** 02 (RE:295)
RESULTADO DEL INFORME: desfavorable	

1.- OBJETO DE LA ALEGACIÓN

Solicitan que como propietarios de unos terrenos de 13.500 m2, sitos en el PALANCAR y con propuesta de clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado, puedan desarrollar los mismos con independencia de los de otra propiedad, todo ello en aras de la viabilidad de la gestión.

2.- INFORME QUE SE EMITE

Los terrenos objeto de la alegación se localizan dentro del Suelo Urbanizable NO Sectorizado, es decir, con las determinaciones que para los mismos se contemplan en el artículo 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuanto a que deberán ser objeto de un plan de Sectorización, que entre otras determinaciones contempla:

> La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1.A.f de esta Ley.

Corresponderá a ese momento la división en uno o dos Sectores, y ello deberá ser objeto de aprobación conforme se señala en la legislación urbanística.

Pero independientemente de ello, hemos de señalar que en toda actuación urbanística hay varios procesos, procesos que precisan de ámbitos diferentes y por tanto afectando a propiedades diferentes. No podemos aceptar que la ordenación, entendida como el establecimiento en planos y textos, de las futuras características de unos terrenos, tenga que estar ligada a la propiedad. Como es obvio la continuidad de las calles, de los usos residenciales, industriales, etc, deben estar al margen de la situación actual de la propiedad, ya que en el futuro esa propiedad será alterada. No podemos aceptar que cada propiedad defina cual es su ordenación sin que existan las conexiones racionales de las infraestructuras básicas (agua, alcantarillado, calles, telefonía, etc), sin que se resuelvan problemas de usos diferentes, etc. Esto es obligación de la Administración el garantizarlo, y por ello la propiedad es un elemento de información, pero no determinante en la Ordenación.

Con posterioridad es preciso proceder a ejecutar lo ordenado y para ello la Ley prevé mecanismos que permiten la adecuación de lo ordenado a la división de propiedades, están los mecanismos de las Unidades de Ejecución, cuyas delimitaciones y determinaciones se contemplan en la legislación urbanística para hacer viable lo planificado. En este momento la propiedad adquiere la importancia que el planeamiento le otorga, no en otro momento.

Por ello no es mas viable el que la distribución sectorial se realice por propiedades, ya que el Ayuntamiento debe garantizar la unidad de diseño, y con posterioridad propiciar la ejecución por Unidades.

ALEGANTE: D. Estanislao Asian Fortes y D. Francisco José Gómez López	
FECHA DE LA ALEGACIÓN: 26 /01/2004	**NÚMERO DE ALEGACIÓN:** 03 (RE:281)
RESULTADO DEL INFORME: desfavorable	

Señalan los alegantes que, como representantes de la Entida Mercantil VERNIER INMOBIALIARIA , S.L, son propietarios de una serie de fincas sitas en la UE nº 4 de la Avenida de la Constitución.

Que solicitan para este suelo la consideración de suelo urbano Consolidado o bien el No consolidado con las siguientes determinaciones, en aplicación de la expcepcionalidad recogida en la LOUA artº 17.2.:

Superficie.- 10.659 m2
Clasificación: Urbano Consolidado
Ordenación Directa del PGOU
Uso:Residencial
Usos Compatibles: Comercial en planta baja
Número máximo de viviendas: 220
Altura máxima: 4 plantas + ático retranqueado
Porcentaje VPO: 30%
Coeficiente de edificabilidad bruto: 2,00 m2t(m2s
Coeficiente edificabilidad neto en R3: 3,90 m2t/m2s
Coeficiente edificabilidad neto en R!: 1,90 m2t/m2s
Edificabilidad total: 21.318 m2

2.- INFORME QUE SE EMITE

La subclasificación del Suelo Urbano No Consolidado, proviene de legislaciones estatales y autonómicas, contemplándose en la reciente LOUA, su definición, en el artículo 45 B), que establece, que se integran dentro de este suelo aquellos en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

a. Carecer de urbanización consolidada por:

S No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

S Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma Interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios.

Como se observa en el documento gráfico del Plan que se ha sometido a Aprobación Inicial, estos suelos cumplen con los tres requisitos definidos anteriormente, ya que, no tienen las infraestructuras

suficientes para soportar las edificaciones que el Plan les posibilita, precisan de mejoras de la urbanización existente y entre otras el establecimiento de nuevas dotaciones, y por último el Plan les atribuye un aprovechamiento muy superior al actualmente existente, que es industrial en desuso, precisando este incremento de aprovechamiento de la mejora de los servicios públicos e incluso la implantación de otros nuevos.

No es por tanto posible considerar este suelo como urbano consolidado, ya que el Plan asigna aprovechamientos muy superiores a los existentes, prevé el establecimiento de nuevas dotaciones y considera precisa la realización de nueva urbanización que, por un lado sirva a las edificaciones que se van a realizar y por otro, en una operación de reforma interior, establezca un nuevo viario ahora inexistente.

Justificado suficientemente la subclasificación de suelo, pasemos a definir los aprovechamientos que sobre estos pueden establecerse.

El artículo 17, puntos 1 y 2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establecen:

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

   10 La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. **Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo**. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo

   20 Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares

      a En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del 10 % de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable

      b En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el 14 y el 20 % de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10 % a parques y

jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable

c En suelo con uso característico turístico, entre el 25 y el 30 % de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 20 % del sector a parques y jardines, y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente, todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

De la lectura del artículo anterior se deduce que para estos suelos, las determinaciones son:

1.- Densidad no superior a 75 viv/ha y edificabilidad 1 m2t/1m2s
2.- Reserva de dotaciones de 30 a 55 m2 por cada 100 m2 de edificabilidad residencial
3.- Reserva de aparcamientos públicos entre 0,5 y 1 por cada 100 m2.

El párrafo segundo establece criterios de excepcionalidad, derivados de tres supuestos, uno relacionado con la dimensión de la operación, otro con el grado de consolidación y por último la incoherencia del resultado final frente aplicando las determinaciones legales.

Como se observa en el Plan General se otorgan a estos suelos el siguiente aprovechamiento:

Artículo 181.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4.- Avenida de la Constitución

1.- Situación

Localizado en el espacio ocupado por la antigua fábrica de harinas, dando frente a la Avenida de la Constitución.

2.- Elementos determinantes de esta Unidad

Además de obtener unos espacios residenciales que sean capaces de finalizar la imagen de la Avenida de la Constitución, es de interés para esta Unidad, asimismo la obtención de un espacio libre ligado a la futura estación de autobuses. La cercanía de la estación de trenes, permite configurar esta zona como idónea para la ubicación de la estación.

3.- Superficie

Engloba una superficie de 10.659,00m²

4.- Superficies según Usos

Espacios libres de Uso y Dominio Público; Jardines.....325,31 m²
Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1.....2.358,51 m²
.....Plurifamiliar en Bloque R3
.....1.708,22 m²
Plurifamiliar VPO RG R4.....2.108,22 m²
SIPS .....200,00 m²
Estación de Autobuses .....1.000,00 m²

5.- Edificabilidades

La edificabilidad máxima permitida es

Residencial Unifamiliar en manzana cerrada R1.....1.523,11 m²
.....Plurifamiliar en Bloque R3
.....4.953,84 m²
Plurifamiliar VPO RG R4.....6.113,84 m²
SIPS .....libre
Estación de Autobuses .....libre

6.- Número de viviendas

El número máximo de viviendas permitidas es de 80 unidades.

7.- Aprovechamientos

El aprovechamiento urbanístico es de 9.914,64 ua.

Aprovechamiento del Área de Reparto es, en ua/m², de	0,93017
El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (A.S.A)	0,837153

El Aprovechamiento Propiedad Municipal (A.P.M) 0,093017

8.- Sistema de Actuación

Compensación

9.- Prioridad

El número de viviendas es de 80, con una densidad de 75 viviendas por hectárea, la máxima permitida por la Ley y coherente con el diseño realizado para la zona.

La edificabilidad asciende a 12.590,79 m2, lo que supone un coeficiente de 1,18 m2t/m2s, superándose el establecido en la zona, incremento que se considera preciso para dar coherencia al desarrollo urbano que en la Avenida de la Constitución en la Palma viene consolidándose.

Pero ello es acorde con el planeamiento general; un análisis de la Unidad nos permite señalar los siguiente:

1.- Superficie destinada a R3 y R4 (bloque).- 4.126,44 m2
2.- Superficie destinada a R1 (unifam).- 2.538,11 m2
3.- Superficie destinada a Espacio libre.- 325,31 m2
4.- Superficie destinada a Dotación.- 1.000 m2
5.- Superficie destinada a SIPS.- 200 m2
6.- Resto a viario.- 2.460,44 m2

Si agotaramos toda la edificabilidad se obtendría una densidad neta por uso de:

11.067,68 / 4.126,44 = 2,68 m2/m2, lo que supone una ocupación del bloque de un 67%, destinándose el resto a patios interiores de parcela.

1.523,11/ 2.583,11 = 0,60 m2t/m2s neto.

En número de viviendas se obtiene:

80 unidades por una media de 120 m2t construidos= 9.600 m2 techo.

El resto hasta los 11.067,68 m2 permitidos se destina a comercial, con una superficie total de 1.467,68 m2t, pudiendose ocupar la totalidad de la planta baja de los bloques, dejando el resto para los portales de escaleras.

La propuesta presentada es coherente con el diseño existente en la Avenida de la Constitución, es coherente con las determinaciones de la Ley, aprovechando la discrecionalidad para incrementar la edificabilidad y para no alcanzar el nivel dotacional exigido como mínimo.

La alegación formulada supone incrementar en un cercano 300% la densidad máxima permitida y en un 200% la edificabilidad, y al no decirse nada, se supone que se mantienen las determinaciones en cuento a las cesiones dotacionales, de espacios libres y equipamientos,

Entiendo que la Ley no permite semejante incrementos, alcanzar una densidad en esta zona de 206 viv por ha., no puede tener cobertura en los criterios de excepcionalidad, máxime en una localidad como la Palma del Condado, en donde las densidades medias del suelo urbano oscilan entre las 35 y las 50 viviendas por Has.

Una actuación de esta índole, además de suponer una concentración urbana mas propia de los procesos de los años 60 de edificabilidades descontroladas, supone una clara y neta discriminación con otras áreas urbanas no consolidadas y urbanizables, en las que las densidades se asemejan a las existentes en el conjunto de la Palma.

No consideramos que la Palma por sus características urbanas deba tener un área tan densamente poblada y tan poco dotada.

Proponemos de forma clara el desestimar la alegación formulada.

ALEGANTE: REYNAUD ESPAÑA S.L
FECHA DE LA ALEGACIÓN: 23/12/2003 | **NÚMERO DE ALEGACIÓN:** 04 (RE:3339)
RESULTADO DEL INFORME: favorable en parte

1.- OBJETO DE LA ALEGACIÓN

Señala el alegante la existencia de un error en el tratamiento del artículo 209 de las Ordenanzas del Plan General.

Señala la necesidad de excluir algunas parcelas catastrales no adquiridas para el proceso.

2.- INFORME QUE SE EMITE

En efecto existe un error en el citado artículo y se procede a su corrección, en el sentido señalado por el alegante.

Respecto a la exclusión de las parcelas no procede, toda vez que el ámbito de la actuación está al margen de la titularidad real de las parcelas, y siempre ligado a la coherencia de la delimitación que se realice.

ALEGANTE: D. José Miguel Espinosa Calero	
FECHA DE LA ALEGACIÓN: 27 /01/2004	**NÚMERO DE ALEGACIÓN:** 05 (RE:274)
RESULTADO DEL INFORME: Desfavorable	

1.- OBJETO DE LA ALEGACIÓN

Señala el Alegante que el y su hermano Rafael son propietarios de una finca situada en el sitio del Palancar.

Que la citada finca se localiza dentro de un suelo clasificado como urbanizable no sectorizado, sobre el que se ha dibujado un viario, considerando que este viario afecta a su finca y que debería compartirse con el vecino, no debiendo ellos solos cargar con su trazado.

2.- INFORME QUE SE EMITE

Como señalan los alegantes, los terrenos sobre los que se realiza la alegación, tienen la clasificación de urbanizables no sectorizados.

Como hemos señalado, en otra alegación de los mismos señores, el proceso para activar urbanísticamente los terrenos pasa por redactar un Plan de Sectorización, redacción de uno o varios Planes Parciales, redacción de uno o varios Proyectos de Urbanización y, con posterioridad edificar.

La calle a la que se hace referencia se eliminará en el documento de la Aprobación Provisional, no porque se acepte la alegación formulada, sino porque no siendo vinculante su trazado induce a error su ubicación, por otro lado se señalarán aquellas vais que si tengan este carácter de vinculante.

Por todo ellos debemos señalar que no es obligatorio el situar este viario en la actual localización, pudiendo los instrumentos de desarrollo colocarlo en este sitio o en otro cualesquiera.

ALEGANTE: D. Pedro Pinto Martín	
FECHA DE LA ALEGACIÓN: 26 /01/2004	**NÚMERO DE ALEGACIÓN:** 06 (RE:274)
RESULTADO DEL INFORME: Favorable condicionado	

1.- OBJETO DE LA ALEGACIÓN

Señalan los alegantes que son propietarios de unos terrenos localizados en el sitio de Molinillos, que han sido clasificadas por el Plan General como zona verde, solicitando que pueda ser edificada.

2.- INFORME QUE SE EMITE

Los terrenos se localizan colindantes con el Arroyo. En inicio se ha considerado esta zona como inundable, y por tanto no aptos para ser edificados.

Esta situación, caso de perdurar, supondría la exclusión de los terrenos como aptos para la edificación. Consideramos, en sentido contrario, posible su inclusión, en el caso de que se haya perdido este carácter de suelo inundable.

En caso positivo se propone realizar un área de edificación de forma similar a la existente y colindante hacia el Norte.

ALEGANTE: Dª. Pilar Muñoz Camacho	
FECHA DE LA ALEGACIÓN: 26 /01/2004	**NÚMERO DE ALEGACIÓN:** 07 (RE:276)
RESULTADO DEL INFORME: Se entiende que no procede	

1.- OBJETO DE LA ALEGACIÓN

Señala Dª Pilar que es propietaria de una finca rústica localizada en la carretera A-493 de La Palma a Bollullos, en la que se encuentran en la actualidad construidas una serie de edificaciones, tales como casa rural, almacén y cobertizo para animales de granja.

Solicita que se consideren las anteriores fincas como núcleo rural histórico, y se permitan las labores de mantenimiento, rehabilitación, etc.

2.- INFORME QUE SE EMITE

El artículo 225 de las Ordenanzas de Edificación establece**:**

Artículo 225.- Condiciones específicas del Uso Residencial

1.- El uso residencial de nueva construcción queda totalmente prohibido.

2.- Se limita el uso residencial en el suelo no urbanizable a las edificaciones rústicas existentes en en el momento de aprobación del Plan General.

3.- La rehabilitación y adecuación de estas huertas y cortijos se llevará a cabo manteniendo en todo momento el aspecto formal que estas presentan. Tan sólo en casos excepcionales donde se demuestre su necesidad, estos edificios podrán ser susceptibles de ampliación en un 40% de su volumen actual siempre que esta ampliación no suponga la alteración de los elementos que caracterizan a cada una de ellas, siendo estos:

a.- deberán respetar las distancias a los linderos marcadas en el apartado anterior.

b.- No incrementarán el número de plantas existentes.

c.- La ampliación no podrá ser exenta a la edificación que amplía

4.- El Proyecto deberá ser realizado por Técnico competente y visado por su Colegio profesional. Los Proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

5.- Las edificaciones localizadas en el núcleo rural del Saucejo se regirán por la Normativa contemplada en estas Ordenanzas.

Consideramos que este artículo resuelve de forma favorable la petición realizada por la alegante, por lo que entendemos que es improcedente establecer para su finca particular una normativa específica, ya que la misma se encuentra regulada con carácter general para todas las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable

ALEGANTE: D. Luis Sánchez Palencia Pacheco

FECHA DE LA ALEGACIÓN: 2/02/2004

NÚMERO DE ALEGACIÓN: 08 (RE:374)

RESULTADO DEL INFORME: desfavorable

1.- OBJETO DE LA ALEGACIÓN

Plantea el Alegante que es propietario de un suelo localizado dentro de la Unidad de Ejecución número 4 “Avenida de la Constitución” de la Palma.

En su alegación señala que este suelo tiene la consideración de Urbano Consolidado, de acuerdo con las determinaciones fácticas del mismo, por lo que solicita que se le excluya de la Unidad de Ejecución,

2.- INFORME QUE SE EMITE

La subclasificación del Suelo Urbano No Consolidado, proviene de legislaciones estatales y autonómicas, contemplándose en la reciente LOUA, su definición, en el artículo 45 B), que establece, que se integran dentro de este suelo aquellos en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

a. Carecer de urbanización consolidada por:

3. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

4. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma Interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios.

Como se observa en el documento gráfico del Plan que se ha sometido a Aprobación Inicial, estos suelos cumplen con los tres requisitos definidos anteriormente, ya que, no tienen las infraestructuras suficientes para soportar las edificaciones que el Plan les posibilita, precisan de mejoras de la urbanización existente y entre otras el establecimiento de nuevas dotaciones, y por último el Plan les atribuye un aprovechamiento muy superior al actualmente existente, que es industrial en desuso, precisando este incremento de aprovechamiento de la mejora de los servicios públicos e incluso la implantación de otros nuevos.

No es por tanto posible considerar este suelo como urbano consolidado, ya que el Plan asigna aprovechamientos muy superiores a los existentes, prevé el establecimiento de nuevas dotaciones y considera precisa la realización de nueva urbanización que, por un lado sirva a las edificaciones que se van a realizar y por otro, en una operación de reforma interior, establezca un nuevo viario ahora inexistente.

ALEGANTE: UNION FENOSA

NÚMERO DE ALEGACIÓN: 09 (RE:384)

FECHA DE LA ALEGACIÓN: 3/02/2004

1.- OBJETO DE LA ALEGACIÓN

Se plantea que se recoja dentro de la normativa la existencia del trazado de la red de 400Kv que atraviesa el SNU de la localidad. Señalándose que los planos de ordenación no incluyen la localización de los grados de protección que este trazado tiene dentro del SNU.

Por ello solicita que se adecue el texto normativo al trazado y se garantice la compatibilidad de la Línea en el tramo de la Palma del Condado.

2.- INFORME QUE SE EMITE

La totalidad del trazado discurre por el SNU de la Palma en la zona definida como Campiña, regulada normativamente por el artículo 236 de las Ordenanzas que establece:

Artículo 236.- Campiña

> Para este ámbito, además de lo establecido con carácter general tanto en la Normativa de Régimen Urbanístico como en la Memoria de Ordenación, se determina, a nivel específico lo siguiente:
>
> El grado de protección será:
>
> Grado 2.- Protección de los Usos y Paisajes agrarios, con las limitaciones de Usos que se contemplan en el artículo 223 de las presentes Ordenanzas.[1]

El artículo 223 al que se hace referencia establece las compatibilidades de usos según los diversos grados del Suelo No Urbanizable, en un cuadro que se adjunta, en la página siguiente.

En dicho cuadro se observa que para el Suelo Protegido por el Plan en Grado 2, el uso de infraestructuras y transportes está condicionado, evidentemente a la presentación del correspondiente proyecto, al cumplimiento de las disposiciones medioambientales y a la obtención de la licencia oportuna,

Por todo ello consideramos que no es preciso dictar normas de compatibilidad, puesto que esta ya existen.

[1](Nota en el documento Aprobado Inicialmente existe un error al poner el artículo 215 en vez del 223)

USOS PORMENORIZADOS EN SNU.

Subcla-ses del Suelo No Urbanizable		Residencial	Industrial	Terciario	Espacios Libres	Dotacional	Infraestructuras y Transporte	Agrario		
								Agrícola	Ganadero	Forestal
Dominio Público	Grado 1									
	Grado 2									
Protegido por el Plan	Grado 1									
	Grado 2									
	Grado 3									
	Grado 4									

□ Permitido
● Prohibido
□

Dominio Público

Grado 1.- Infraestructural

Protegido Por el Plan

Grado 1.- Protección de los valores naturales
Grado 2.- Protección de Usos y Paisajes Agrarios

Grado 3.- Protección de áreas de riesgos naturales

En relación al aspecto de establecer los grados de protección, hemos de señalar que los mismos se contemplan en la Normativa Urbanística, en concreto en el artículo 243 que establece:

Artículo 243.- De las líneas eléctricas

1.- REFERENCIA JURÍDICA

Ley 10/1966 de 18 de Marzo, sobre Expropiación Forzosa en Materia de Instalaciones Eléctricas.

Reglamento de la Ley 10/1966: Decreto 2619/1966 de 20 de Octubre.

Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Decreto 3151/1988 de 28 de Noviembre.

Ley 49/1984 de 26 de Diciembre sobre Explotación Unificada del Sistema Eléctrico Nacional.

2.- AFECCIONES

Los árboles se situarán a una distancia de la línea eléctrica de:

1,5 + U(KV)/100 m, (con un mínimo de 2,00 m)

ALEGANTE: D. Pedro Gil García	
FECHA DE LA ALEGACIÓN: 27 /01/2004	**NÚMERO DE ALEGACIÓN:** 10 (RE:307)
RESULTADO DEL INFORME: Favorable en parte	

1.- OBJETO DE LA ALEGACIÓN

Solicita el alegante que respecto a sus terrenos localizados dentro del Suelo Urbano No Consolidado, dentro del Ambito de Actuación número 7, se proceda a una nueva delimitación con el objeto de excluir dos parcelas, una localizada en la calle Vendimiadores y otra en la Avenida de la Zarcilla, que se consideren los terrenos como ordenados, que se reconozcan 10.712,70 m2 como superficie de los terrenos y que se incremente a 75 viv/has la densidad del Area de Actuación.

2.- INFORME QUE SE EMITE

Se nos plantea un cambio en la delimitación de la Unidad de Ejecución, consistente en excluir las dos parcelas antes citadas, que según el que informa tienen dos tratamientos diferenciados.

La exclusión de la parcela localizada en la calle Vendimiadores es aceptable en tanto en cuanto el Suelo donde se asienta es urbano y el futuro planeamiento reconoce sobre él un aprovechamiento similar al existente en la actualidad en la citada calle, por lo que aún no estando construido, la ordenación prevista es coherente con la existente, además de tener la citada calle todos los servicios establecidos dentro de la Ley para ser considerado como suelo Urbano. Su incorporación o no al área aportará superficie y aprovechamiento, similar al que se realizaría no estando en la misma.

En el caso de la parcela que da frente a la Avenida de la Zarcilla, la situación es diferente. Esta edificación debe ser incorporada dentro del Area por las razones que se exponen, aún reconociendo que concurren los mismos condicionantes infraestructurales que en el caso anterior

1. Se procede a otorgar un aprovechamiento superior al que en la actualidad tiene la parcela, estando este aprovechamiento ligado al que se produce en las parcelas colindantes del área de actuación.

2. Si no se incorporara, tal y como señala el alegante, se deberá establecer un incremento en el número de plantas y en la edificabilidad con el objeto de adecuar la edificación de esta parcela a la que se prevé realizar en el resto del área de actuación. Ello conllevaría a fijar para la edificación el FUERA DE ORDENACIÓN, toda vez que la actual edificación es de una planta y exenta, preveyéndose un bloque de cuatro plantas y entremedianeras

3. Esta situación se carga a la Administración Municipal, la cual tiene que velar por que la ordenación de la Avenida de la

Zarcilla se realice conforme a lo proyectado, y en el caso de no proceder el particular a desarrollar la nueva edificación, proceder a su expropiación y construcción.

4. La parcela no permite mantener una unidad de diseño en el frente de la Avenida de la Zarcilla, obteniéndose al final un bloque de distintas características que los que a lo largo de toda la Avenida de proyectan.

5. El bloque, en el futuro, no podrá abrir huecos a los espacios públicos hasta tanto ellos no hayan sido obtenidos por el Ayuntamiento, por lo que si en un intento de adelantarse del propietario al resto de sus vecinos, promoviera el edificio, este no podría tener luces a las propiedades colindantes.

Es evidente que este propietario se encuentra englobado dentro de un área homogénea de Suelo Urbano No Consolidado, porque al mismo se le otorga un mayor aprovechamiento, porque sus condiciones de planta se modifican, requisitos todos ellos para incluir los terrenos dentro del Suelo Urbano No Consolidado.

Por ello consideramos que no procede informar favorablemente la exclusión de este propietario del Área de Actuación, correspondiendo a la Junta de Compensación, establecer los mecanismos de equidistribución de las cargas y beneficios generados por el presente Plan General.

Respecto a la consideración de Suelo Urbano No Consolidado y Ordenado que se nos solicita por D. Pedro Gil, hemos de señalar que no existe inconveniente a ello, siempre que no solo se plantee la ordenación futura, sino que además se justifique el cumplimiento de las determinaciones de la ordenación que afectan a este suelo.

No podemos aceptar la proposición de incremento de densidad, toda vez que la misma se encuentra fijada en un convenio suscrito entre propiedad y Ayuntamiento, al que nos remitimos, y del que nace el Área de Actuación.

ALEGANTE: D. Aurelio Guerra González (PSOE)	
FECHA DE LA ALEGACIÓN: 27 /01/2004	**NÚMERO DE ALEGACIÓN:** 11 (RE:306)
RESULTADO DEL INFORME: favorable en parte	

1.- OBJETO DE LA ALEGACIÓN

Se señalan una serie de cuestiones que no tienen que ver con el objeto del Plan, y que se consideran una crítica política al Equipo de Gobierno Municipal, en el cual como técnico no expreso mi opinión.

Se alega respecto a la construcción de una serie de Viviendas de Protección Oficial delante del Colegio Público “Condado de Huelva”.

Se nos señala la necesidad de un EIA a la línea de alta de FENOSA, dirimiendo las afecciones que pueden generar en personas.

Se nos señala la existencia de una Granja de Gallinas en la zona de la Zarcilla, que por sus molestias a los vecinos, debería ser eliminada.

2.- INFORME QUE SE EMITE

Nos vamos a referir de forma exclusiva a aquellos aspectos que tienen que ver con el Plan que sale a Información Pública.

Respecto a las viviendas se ha modificado la ordenación en el sentido señalado por el Ayuntamiento, dejando dos bloques enmarcando una plaza de 20 metros de ancho, que da acceso al Colegio Público.

Respecto a la línea de Alta Tensión, no es objeto del presente Plan su inclusión, tan sólo se reconoce su trazado y se dictan las normas de compatibilidad de usos y se le establece las limitaciones que se contemplan en la legislación sectorial en vigor.

La citada granja se considera desde el Plan General como Fuera de Ordenación, toda vez que el uso que se le asigna es el residencial en manzana cerrada, por lo que no cabe desde el presente documento, ninguna actuación mas.

1.- OBJETO DE LA ALEGACIÓN

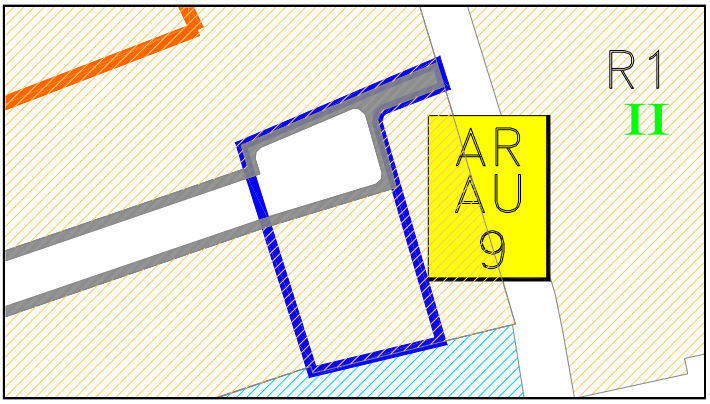
ALEGANTE:	
FECHA DE LA ALEGACIÓN: 23 /01/2004	**NÚMERO DE ALEGACIÓN:** 12 (RE:261)
RESULTADO DEL INFORME: favorable	

Solicita que los terrenos de su propiedad, zonificados como INDUSTRIAL BÄSICO, sean considerados como Terciarios y Hoteleros.

2.- INFORME QUE SE EMITE

La localización de estos terrenos son idóneos para la actividad hotelera, por lo que se considera favorable la alegación formulada.

ALEGANTE: d. Tomás Noguera	
FECHA DE LA ALEGACIÓN: 9/12/2003	**NÚMERO DE ALEGACIÓN:** 13 (RE:3220)



Solicita el Alegante que se elimine la Unidad de Ejecución número 9, toda vez que el Ayuntamiento expone su incapacidad presupuestaria para proceder a la compra de las viviendas que impiden la unión de la calle Corumbel con la calle Bollullos del Condado.

2.- INFORME QUE SE EMITE

Como se observa en el documento que se acompaña Area de Actuación se circunscribe tan sólo a la afección de los terrenos objeto de este propietario, de manera que el mismo tiene que ceder el ancho de calle, sin afectar a los propietarios localizados en la calle Bollullos, por lo que no es aceptable las argumentaciones dadas por el alegante.

El área definida establece, tan sólo una continuación de la calle Corumbel hasta las traseras de las viviendas que dan fachada a la calle Bollullos, por lo que con ello se prosibilitan dos acciones:

$ El incremento de fachada de los terrenos del propietario

$ No cerrar la posibilidad de que en un futuro se pueda desarrollar la conexión entre Corumbel y Bollullos par del Condado.

ALEGANTE: José Ángel García Pastor	
FECHA DE LA ALEGACIÓN: 27/01/2004	**NÚMERO DE ALEGACIÓN:** 14 (RE:210)
RESULTADO DEL INFORME: favorable en parte	

Por todo ello se considera que no debe procederse a aceptar la alegación formulada**1.- OBJETO DE LA ALEGACIÓN**

Como son diversas las alegaciones que se realizan, se procede en el informe a contestar cada una de ellas.

2.- INFORME QUE SE EMITE

2.1.- Tipología R5

En efecto, en uno de los Sectores del Suelo Sectorizado , aparece la tipología R5, que corresponde a la Vivienda Unifamiliar Aislada. No se ha colocado en el plano de Ordenación porque no existe en la actualidad en el núcleo de la Palma, y el otorgar un color a la misma supondría una confusión mayor. Es una tipología a implantar, caso de que el desarrollo del Plan Parcial asi lo preveyera.

2.2.- Viario existente entre la AR-AU-2 y AR-SUNS-2

Nos remitimos al informe realizado sobre este tema para el Sr. Espinosa Calero, en el sentido de no considerar que la disposición

de la vía, dado el carácter de Suelo Urbanizable No Sectorizado, sea vinculante. En el momento del desarrollo del Plan se considerará si ella debe o no localizarse en esa posición.

Como hemos indicado, se elimina el viario para no inducir a errores, dejándose en los planos tan sólo aquel que se considera vinculante a todos los efectos, como elementos estructurantes del Plan .

2.3.- Omisión de un viario en la calle Bonares

Se procede a contemplarla en el plano de Ordenación.

2.4.- Análisis de la opción de cambio de residencial a terciario y/o industrial

No consideramos descabellada la propuesta realizada, la única desventaja que pensamos es en la incapacidad, dado el tamaño de las parcelas existente, de cumplir los usos previstos. Una posibilidad a dilucidar sería la de compatibilizar en esta zona específica los usos residenciales y terciarios, no considero oportuno los industriales, ya que coexisten de peor forma con los actuales.

Es un aspecto a dilucidar por el Ayuntamiento.

2.5.- Zona Verde en la AR-UE-10

Vease la alegación ya aceptada.

2.6.- Edificios de VPO frente al Colegio Condado de Huelva

Como se ha señalado, asimismo en otra alegación, se ha resuelto el edificio de VPO con dos pastillas paralelas, separadas una anchura de 20,00 metros de forma que se deja un espacio libre de acceso al Colegio, todo ello de acuerdo con las condiciones señaladas por D. Angel García.

2.7.- Viario de borde del PP número 2

Señalamos de nuevo que no es condicionante el viario de borde situado en el PP" y resto de los Planes Parciales; para que no exista duda al respecto, procedemos a su eliminación de los planos de ordenación, quedando tan sólo los que tengan carácter de vinculante.

Hemos de señalar que el tramo de la vía que se presenta en el Plan actúa sobre el Suelo Urbano, clasificación actual de la parcela docente.

Nos señala que la ordenación del recinto ferial afecta al viario señalado anteriormente, procedemos al traslado de la ordenación propuesta del recinto ferial, y su solución con el resto del viario cinculante.

2.8.- AR-SUS-5 como Suelo Ordenado

No existe ningún inconveniente, siempre que la ordenación elevada por la EPSA cumpla con las determinaciones señaladas en el Plan General Aprobado.

2.9.- Fondos en la AU-1

Las Areas de Urbanización se han considerado dentro del Suelo Urbano porque tienen elementos de urbanización que les falta a desarrollar. En el caso en que, como propone el alegante, se le otorgue un mayor aprovechamiento con el mecanismo de formalizar viarios interiores, se deberá inmediatamente considerar como Suelo Urbano No Consolidado y proceder dentro del régimen urbanístico que tiene este Suelo, aspecto este que no se considera desechable de entrada.

No podemos mantener el criterio de que es preciso o conveniente el crear un sistema viario nuevo y mantener la subclasifiación de suelo que ahora se tiene; en el caso de optar por un viario de nueva formación hay que proceder a considerar el suelo como urbano no consolidado ordenado o no, es decir como Unidad de Ejecución o como Area de Actuación a desarrollar por medio de un Plan Especial.

2.10.- Catálogo, exclusión finca 004

En efecto, producto del Avance en el documento de Aprobación Inicial se ha cometido el error de incluir en el Catálogo el edificio del Antiguo Cine. Se procede a eliminar del mismo.

2.11.- Código de Conceptos “Salientes”

Con carácter general se señala que los salientes puedan tener una longitud de 2,50 metros, extremo este que se considera excesivo, toda vez que como se observa en el código de conceptos se regulan dentro de los salientes a los balcones, los cierros y las terrazas, ademas de los aleros y los vuelos.

No creo que con carácter general se pueda establecer esta dimensión para todos los salientes, balcones de 2,50 metros tienen

el carácter de balcones corridos, impropios de la arquitectura andaluza.

Si nos estamos refiriendo en concreto a los cierros, hemos de considerar que el tamaño normal de estos no superaban con mucho el hueco de la puerta balconera desde el que se accedia, por lo que la dimensión de 1,50 metros otorgados a los cierros considero que son óptimos.

Abunda esta dimensión en el sentido de que los cierros deben tener una proporción vertical sobre la horizontal, y en el caso que nos ocupa de nuevas viviendas con alturas normales de 2,60 a 3 metros, la colocación de cierres de 2,50 metros de longitud daría una imagen apaisada a estos elementos, eliminando el efecto que producen.

9.2.- INFORMES SECTORIALES

JEFATURA DE CARRRETERAS DEL ESTADO

Se emitieron dos informes sectoriales correspondientes a la Jefatura de Carreteras en las que, tan sólo se señalaba la necesidad de poseer documentación complementaria, por un lado, que ha sido remitida esperando su informe correspondiente.

INFORME PREVIO AL IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN

Respecto al informe de Medio Ambiente, el mismo precisaba de una mayor documentación respecto al Estudio de Impacto Ambiental de dos actuaciones concretas, la relativa al área de los Cuquiles y la relativa al Golf a localizar junto con el Circuito de Velocidad.

Después de las conversaciones mantenidas con la Delegación de Medio Ambiente, se procedido a la modificación del Estudio de Impacto e introducir las determinaciones acordadas dentro del Plan General.

Ante la inexistencia del Informe Previo a la Evaluación del Impacto Ambiental, y habiendo transcurrido el plazo marcado para su emisión, la Corporación procede a la Aprobación Provisonal del Plan General, sin el citado Informe Previo, el cual se emite fuera de plazo y con contenido negativo, especialmente en el sector de los Cuquiles.

Se mantienen varias reuniones entre el Ayuntamiento y la Consejeria de Medio Ambiente y se llega a un acuerdo consistente en:

a.- Reducción de 808.355 m² a 674.344 m², es decir un 16,37%.

b.- Ampliación en el número de viviendas que pasan de 47 unidades a 100, es decir un incremento del 53%.

Estas determinaciones se contemplan en el Plan General que se somete de nuevo a Información Pública.

Con posterioridad el Informe Definitivo de la Consejería de Medio Ambiente, define la inviabilidad de la operación urbanísitica de los Cuquiles.

INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA

Por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía se emite Resolución de 9 de Noviembre del 2004, en la que se contemplan diversos aspectos que han de ser modificados a los efectos de su aprobación por parte de la citada Consejería.

Las alteraciones que se producen, teniendo en cuenta las conversaciones mantenidas con la Delegación Provincial de la Consejería, son:

CATÁLOGO

Se procede a establecer los niveles de protección de cada uno de los edificios catalogados.

Se considera posible eliminar el ámbito del Entorno, manteniendo los de la calle Real, y los de la Plaza de España, ampliando este entorno.

Se aclaran conceptos contenidos en el Plan General, en cuanto a los edificios catalogados y los incluidos en los ámbitos de protección definidos por el Plan.

Se considera preciso realizar una descripción panorámica de los Ámbitos, al objeto de su descripción.

ORDENANZAS

Se modifican diversos extremos de las Ordenanzas, acordándose crear una sección específica para el Conjunto Histórico, con las particularidades de los Ámbitos delimitados.

Las alteraciones hacen referencia a los vuelos, alturas de las edificaciones, huecos y su colocación, composición de fachadas, cubiertas, sótanos y semisótanos, etc.

PLANIMETRÍA

Se define un plano específico de protección del Conjunto Histórico.

ARQUEOLOGÍA

Se completa con la documentación aportada desde la Delegación, la localización de los yacimientos arqueológicos, se señalan en los planos de Ordenación y se fijan las normas de actuación.

Se realizan fichas de cada uno de los yacimientos aportados.

11.- NUEVA INFORMACIÓN PÚBLICA

En fecha 4 de Noviembre del 2003, se procede por el Excmo Ayuntamiento Pleno a la aprobación provisional del Plan General.

El contenido de los elementos que se modifican en este Pleno, se señalan en el listado que se acompaña. Al no ser ninguno de ellos considerado como modificación sustancial del documento, procede a su aprobación sin nuevo trámite del información pública. El contenido de las modificaciones, además de las relativas a las alegaciones aprobadas, es el siguiente:

1.- INFORME SOBRE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 04

Se han planteado diversos escritos y alegaciones, por parte de la propiedad y técnico de la misma, posteriores al informe realizado por parte del Equipo Redactor a la Alegación formulada por VERNIER INMOBILIARIA SL.

Como contestación a los mismos, y respecto a las condiciones generales planteadas, que se enumeran, señalamos:

a.- Reconocimiento de la edificabilidad "histórica" otorgada por el Plan General vigente, que según los elegantes asciende a unos 20.000 m2.

El Plan General vigente y la modificación número 9, reconoce este espacio como un área sometida a la previa redacción de un Plan Especial, cuyo objetivo inicial es el de transformar el espacio industrial existente en residencial.

El aprovechamiento otorgado por el plan general es de 1,00 m2/m2, toda vez que sobre los 22.440m2 de suelo se permiten 22.440 m2 de uso residencial.

Como la división que se realizó en el ámbito del Plan Especial dió como resultado el ámbito que ahora se regula de 10.659 m2, el aprovechamiento del Plan es de 10.659 m2 de techo y no de 22.440 m2 como pretenden los elegantes.

b.- Clasificación del Suelo como Urbano Consolidado

No consideramos que deba procederse a repetir los argumentos ya se señalaron en la contestación a la alegación planteada.

Esta zona es un suelo urbano no consolidado en el Plan General actual, toda vez que está sometido a planeamiento diferido, y sobre el, además se dan las circunstancias del artículo 45 b) de la LOUA. La pretensión de eludir las obligaciones y limitaciones, que sobre este suelo recaen en base a su no calificación, son urbanísticamente injustificables.

c.- Aplicación de las determinaciones contenidas en el artº 17 de la LOUA

Desde el Plan se ha considerado preciso señalar que el aprovechamiento debería ser de 75 viv/has y de 1,18 m2/m2.

Teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el apartado correspondiente del artículo 17 de la LOUA que establece:

> 5. En las áreas de reforma Interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales

que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

d.- Propuesta de Condiciones Urbanísticas de la AA-05

Se podría alcanzar las siguientes determinaciones:

a.- El máximo de viviendas libres dentro del Área asciende a 100 viviendas, lo que supone una densidad de 93,81 de viviendas por hectárea

b.- Para alcanzar esta densidad de viviendas se deberá justificar arquitectónicamente la ocupación total del área, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el planeamiento, en cuenta al número de plantas que serán de cuatro y dos (en ninguno de los casos con ático), con la cesión de espacios libres y los fondos utilizados para cada uso residencial.

c.- La edificabilidad, en los supuestos anteriores, podrá alcanzar 1,3 m2/m2, no superándose los 14.000 m2 de techo edificable.

d.- Los Usos serán los marcados por el Plan General, así como los compatibles que se señalan en las Ordenanzas Urbanísticas.

2.- CORRECCIÓN DE ERROR EN LA AA-07

Adjunto a este Informe se acompaña ficha de la AA.07 corregida de acuerdo con el informe emitido a la Alegación formulada y en la parte que se acepta.

Se adjunta esta documentación que tan sólo contempla la distribución de la edificabilidad entre la residencial colectiva y la unifamiliar adosada.

3.- ALTURA MÁXIMA EN EL INDUSTRIAL TEMÁTICO

Se ha planteado desde la Corporación la necesidad de posibilitar que, en algunas industrias temáticas la altura de la edificación pueda superar la normal prevista para la mayoría de las edificaciones.

Es lógico pensar que si la industria, en sus procesos de producción, almacenamiento, distribución interior, etc, precisa de instalaciones, edificios, o elementos auxiliares que superen la altura normal permitida, ello no sea un inconveniente para la implantación de esta actividad.

Es evidente, por otro lado la necesidad de regular la altura de la construcción normal, es decir, las naves, los almacenes, etc, de forma que ellos mantengan un criterio de uniformidad, y sobre todo no se produzca un incremento de aprovechamiento en la parcelas.

En este sentido el artículo 88 de las Ordenanzas determinará:

Artículo 88.- Condiciones de la Edificación

Serán los correspondientes al Plan Parcial del Polígono Industrial aprobado, salvo en el aspecto de la altura en la que la Corporación podrá, previa petición del promotor, que justificará por las necesidades de producción, almacenamiento, u otras, autorizar alturas superiores a las marcadas, con las siguientes limitaciones:

a.- no se producirá un incremento de la edificabilidad permitida en la parcela

b.- contará con informe favorable de los servicios técnicos municipales

4.- CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO

La Corporación ha considerado oportuno aceptar la petición formulada por el propietario de los terrenos situados en la confluencia de la carreteras de Sevilla-Huelva A-472 y de La Palma a Valverde A-493, en la que se desdice de la alegación realizada en su día en el sentido de solicitar para estos terrenos el Uso Hotelero.

La Corporación acepta con carácter definitivo el uso global terciario para estos terrenos, en los que se permiten los hoteleros, los comerciales y los de oficinas.

Al objeto de no generar agravios, se acuerda asimismo otorgar dicho uso global al Hotelero localizado frente al que en este momento se procede a su cambio de uso, toda vez que ello no supone un cambio en las condiciones de este suelo.

5.- CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE SUELO

En el Plan General se establece un suelo con uso terciario, que se propone cambiar a Uso Residencial, todo ello se localiza en los terrenos colindantes con la feria futura.

6.- POSIBILIDAD DE REALIZAR UNIFAMILIARES PAREADAS EN LA AA-6

Se plantea por parte de la propiedad de esta Área la posibilidad de cambiar el Uso de residencial Plurifamiliar y Unifamiliar, por el Uso residencial aislada o pareada, sin que se produzca incremento de edificabilidad.

Se considera posible este cambio, siempre que no se superen las condiciones de edificabilidad y número de viviendas, señaladas en los documentos del Plan en su aprobación provisional.

Con posterioridad a la Aprobación Provisional del 4 de Noviembre del 2003, se procede a nuevas conversaciones entre el Ayuntamiento y la Consejería de Medio Ambiente, conversaciones que alcanzan un grado de acuerdo respecto a los Cuquiles, introduciendo alteraciones que se consideran sustanciales, toda vez que suponen un cambio de clasificación del Suelo.

El Ayuntamiento reconsidera el uso que deba de darse a los terrenos localizados a lo largo de la A-49, y plantea como alternativa al Suelo situado a la izquierda de la H-511 de La Palma a Bollullos, el uso residencial y terciario, en ves del industrial contemplado en la aprobación inicial del Plan.

Durante este periodo se considera asimismo, necesario producir algunas alteraciones de menor cuantía a las propuestas contempladas en el Plan aprobado Inicialmente, con lo que se procede a introducir nuevas modificaciones que son objeto de nueva aprobación provisional y, por supuesto exposición pública, exclusiva de las alteraciones producidas, tengan o no carácter de sustancial.

Asi pues, el presente documento que se somete a aprobación provisional, con información pública de los elementos que se han modificado, contempla las siguientes alteraciones que, de nuevo se someten a información pública, no las restantes del plan que lo fueron en su momento.

ELEMENTOS QUE SE SOMETEN A NUEVA INFORMACIÓN PÚBLICA POR HABERSE MODIFICADO DESDE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN

! PLANOS DEL PLAN GENERAL

" ÁMBITO TERRITORIAL

- Nueva delimitación del SUS-10 Los Cuquiles
- Localización de los yacimientos arqueológicos
- Inclusión del vertedero de inertes
- Cambio de subclasificación de Suelo, pasando a Sectorizado el ámbito industrial de la Cuesta de la Gitana.
- Calificación del SUS-8, SUS-9 y SUNS-6 como Residencial-Terciario, es decir mixto, así como parte del SUNS-10 Campo de Golf.
- Alteración del Suelo Urbano Industrial en la zona del Saucejo.

- Inclusión como Area de Servicio de la Autopista, de las instalaciones destinadas al centro de Conservación y Explotación de carreteras, allí existente.
- Inclusión de la Estación del Ferrocarril como parte del dominio público ferroviario.

" PERÍMETRO URBANO

- Modificación del Uso Industrial a Terciario de los terrenos localizados en la confluencia de la A-472 y H-611
- Alteración del ámbito del SUNS-2 Ferrocarril
- Alteración puntual de la parcela situada en la confluencia de las calles Martín Alonso Pinzón y Nicolás Gómez.
- Corrección del error cometido en la delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado número 7 Avenida de la Constitución, excluyendo unos terrenos que son urbanos.
- Nueva delimitación del SUNS-3 Las Laderas, en su conexión con la zona docente, y definición de los viarios estructurantes.
- Nueva apertura viaria prolongación de la calle Bonares.
- Eliminación de la AA-4 Ronda de Legionarios, adecuandola al planeamiento en vigor, e introduciendo algunas alteraciones en la altura de las primeras crujas que dan frente a Ronda de Legionarios.
- Nueva Ordenación de la parcela situada en la esquina de Ronda de Legionarios y Alegría de la Huerta.
- Nuevas alineaciones en unas parcelas situadas en Ronda de Legionarios.
- Nueva ordenación de los edificios destinados a VPO frente al Colegio y Avenida de la Zarcilla.

- Posibilidad de realizar R2 o R5 en las Areas de Actuación Zarcilla II y III.
- Reconocimiento de una edificación como R3 en la calle Rábida
- Alteración de los espacios libres en la UE-10 de San Pedro.
- Adecuación de los edificios de VPO, situados tras el espacio docente a las condiciones contenidas en el convenio suscrito.
- Ampliación del uso residencial R4, con una nueva parcela a continuación de las señaladas anteriormente.
- Inclusión dentro del suelo urbano de unas parcelas situadas a lo largo de la calle Calvario.
- Inclusión dentro del Suelo Urbano del equipamiento asistencial privado situado en la carretera H-511 de La Palma del Condado a Bollullos par del Condado.
- Realización de un nuevo plano de Protección en el que se incluyen:

los ámbitos de protección

* Ambito de la calle Real- Paulino Chavez
* Ambito de la Plaza de España- Corazòn de Jesús

los edificios catalogados y su nivel
la delimitación del Conjunto Histórico.

! ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

" Las Ordenanzas se modifican en aquellos extremos que se contemplan en las modificaciones contenidas en los Planos de Ordenación.

- Nuevas determinaciones de las Unidades que se modifican
- Nuevas determinaciones de las Áreas de Actuación que se modifican
- Nuevas determinaciones de los Sectores del Suelo Ordenado, Sectorizado y No Sectorizado que se modifican.
- Inclusión de una sección correspondiente al Suelo Protegido, Conjunto Histórico.
- Alteraciones a algunos aspectos de usos, con inclusión de las viviendas pareadas, dentro del uso residencial R5.
- Alteraciones de algunos códigos de conceptos.

! MEMORIA

" La memoria del Plan se modifica al objeto de adecuar los cuadros, determinaciones, exposición y demás aspectos a los contenidos de las modificaciones que se presentan. Se incluyen dos apartados nuevos, relativos al trámite de información pública y nueva Información pública.

! CATALOGO

" Se definen los elementos de interés, señalando el nivel de catalogación correspondiente.

" Se excluye el ámbito de protección del Entorno, quedando tan sólo el relativo al de la calle Real y el de la Plaza de España, ampliado este por la calle Joaquina de Vedruna.

" Se define una panorámica de cada ámbito anterior.

" Se establecen criterios de protección

" Se define el catálogo del elementos arqueológicos, estableciéndose una ficha y su normativa.

Todos estos aspectos son los que salen a información pública, señalando que en este período tan sólo podrán realizarse alegaciones a estos elementos.

12.- PROGRAMACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS

12.1.- PROGRAMA

La Programación contemplada en el presente documento, como se señala en Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre), no tiene carácter perceptivo, tan sólo señalamos los aspectos que, obtenidos en el proceso de formalización del documento, suponemos se van a realizar y en el período que los mismos han de desarrollarse.

Como es lógico se plantea dentro de la programación la ejecución de las diversos sectores y otras operaciones que se tienen previstas dentro del Plan General. Las distinguimos por clases de suelo y por operaciones de mejora y puesta en valor del Conjunto.

Se definen tres períodos, dos bianuales que engloban el primer cuatrienio y un tercero que se alarga en el segundo cuatrienio.

Coincidentes con estos períodos se definen por parte de la Corporación tres prioridades, una alta, otra media y otra baja, en el sentido de fijar, además de las previsiones temporales en la ejecución de los ámbitos y Sectores, la calificación que para el Ayuntamiento tiene el desarrollo de los mismos y, por tanto, el compromiso que se adquiere para su desarrollo.

El presente Programa de Actuación desarrolla, además, para los Suelos con Ordenación Detallada, el contenido del artículo 18.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CLASE	SECTOR	DENOMINACIÓN	PRIORIDAD	ANUALIDAD	AÑOS Y PRIORIDAD							
					ALTA		MEDI		BAJA			
					1	2	3	4	5	6	7	8
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AA-1	Avenida de la Ciudad	BAJA	5 al 8					■	■	■	■
	AA-2	Tonelerías	BAJA	5 al 8					■	■	■	■
	AA-3	El Punto	ALTA	1al 2	■	■						
	AA-4	Avenida de la Zarcilla I	BAJA	4 al 8					■	■	■	■
	AA-5	Avenida de la Zarcilla	MEDIA	3 al 4			■	■				
	AA-6	Avenida de la Zarcilla	ALTA	1 al 2	■	■						
	AA-7	Chucena I	BAJA	5 al 8					■	■	■	■
	AA-8	Chucena II	BAJA	5 al 8					■	■	■	■
	UE-1	Avenida de la Ciudad	MEDIA	3 al 4			■	■				
	UE-2	Museo del Vino	ALTA	1al 2	■	■						
	UE-3	Las Gatillas	BAJA	5 al 8					■	■	■	■
	UE-4	Avenida de la	ALTA	1al 2	■	■						
	UE-5	Carlos Morales-Sor	ALTA	1 al 2	■	■						
	UE-6	Sor Angela de la Cruz	MEDIA	3 al 4			■	■				
	UE-8	Vendimiadores	BAJA	5 al 8					■	■	■	■
	UE-9	Siemprealegre	MEDIA	3 al 4			■	■				
	UE-10	San Pedro	BAJA	5 al 8					■	■	■	■
SUELO URBANIZABLE	PP-1	CAMINO DE	BAJA	4 al 8					■	■	■	■
	PP-2	RECINTO FERIAL	MEDIA	3 al 4			■	■				
	PP-3	CAMINO DE ROCIANA	BAJA	5 al 8					■	■	■	■
	PP-4	CALLE NARANJO	BAJA	5 al 8					■	■	■	■
	PP-5	EL RANAL	ALTA	1al 2	■	■						
	PP-6	AVENIDA DE SEVILLA	BAJA	5 al 8					■	■	■	■
	PP-7	AVENIDA DE LA	ALTA	1al 2	■	■						
	PP-8	MIXTO A-49	MEDIA	3 al 4			■	■				
	PP-9	MIXTO LA DEHESA	MEDIA	3 al 4			■	■				
	PP-10	CUESTA DE LA GITANA	BAJA	5 al 8					■	■	■	■

12.2.- EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS ECONÓMICOS FINANCIEROS

Se evaluan los recursos precisos para la implnatación de los Sistemas Generales establecidos en el presente documento, asi como las operaciones de mejora del Espacio Urbano, contempladas dentro de las actuaciones patrimoniales.

SISTEMAS GENERALES

EQUIPAMIENTOS	Superficie	Coste	Ejecución		Administración
	m2	€	Pública	Privada	
Estación de Autobuses	1.000	700.000	■		COPT
Subestación Eléctrica	5.000	300.506		■	
Ampliación Aguas del Condado	50.000	1.200.000	■		Mancomunidad
Vertedero de Inertes	28.635	100.000	■		Ayuntamiento
Depuradora Circuito	5.000	250.000		■	

INFRAESTRUCTURAS	Longitud	Coste	Ejecución		Administración
	m	€	Pública	Privada	
Conexión A-472-Avda Constitución	510	600.000	■		COPT
Avenida de la Constitución	650	1.250.000	■		Ayuntamiento

Desdoble Núcleo-A49	2.399	3.500.000			COPT
Conexión Circuito-Velocidad	4.230	2.350.000			
Variante A-49- A-493	5.325	5.500.000			COPT
Paso Inferior del Ferrocarril	250	650.000			COPT

ESPACIOS LIBRES	Superficie	Coste	Ejecución		Administración
	m2	€	Pública	Privada	
Recinto ferial	21.544	1.149.394			Ayuntamiento
Parque del Arroyo	14.563	776.958			
Parque el Ranal	10.000	533.500			
Avenida de la Constitución	5.913	315.467			Ayuntamiento
Protección Industrial	21.425	1.143.024			Ayuntamiento
Parque Periurbano el Corumbel	151.727	1.720.584			Ayuntamiento

Las actuaciones patrimoniales previstas, consisten en la mejora del espacio urbano contemplado en los tres ámbitos que se definen, especialmente tienen como objeto la peatonalización de los citados espacios, la mejora de los elementos de mobiliario urbano e imagen de las edificaciones.

En Huelva a 14 de marzo de 2006

Fdo. Fernando Herrera Mármol
-Arquitecto Redactor-

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

1.1. ÁMBITO NORMATIVO. 1

1.2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN

1.2.1.- BASES METODOLÓGICAS 4

1.2.1.1.- POLÍTICA DE SUELO.....5

1.2.1.2.- POLÍTICA DE VIVIENDA 8

1.2.1.3.- POLÍTICA DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS 9

1.2.1.4.- POLÍTICA DE USOS DOTACIONALES E

1.2.1.5.- POLÍTICA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL 11

1.2.1.6.- POLÍTICA MEDIO AMBIENTAL. 11

1.3. CONTENIDOS DEL PLAN GENERAL. 12

2.- INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

2.1.- MEDIO FÍSICO 16

.....

1. .....CLIMATOLOGÍA 16

2. ..... GEOLOGÍA 16

3. .....HIDROLOGÍA 17

4. .....VEGETACIÓN 18

6. .....USOS DEL SUELO 18

2.2. LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES 20

1.- De Comunicación 20

2.3 .- PAISAJE 22

2.4 SOCIOECONOMÍA Y POBLACIÓN

22

1 POBLACIÓN 23

2. MERCADO DE TRABAJO 24
3 ACTIVIDAD ECONÓMICA 25

2. 5 LA ESTRUCTURA URBANA 25
1. ..... EL PROCESO HISTÓRICO DE LA FORMACIÓN DE LA PALMA 25
2 LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y AREA
3..... LOS USOS URBANOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN 31
4..... LA PARCELACIÓN Y LA MORFOLOGÍA URBANA. 33
5.....TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. 34
6..... EL EQUIPAMIENTO Y LOS ESPACIOS LIBRES. 37

2.6 ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO 40
1.....TIPO DE PLANEAMIENTO VIGENTE 40
2.....LEGISLACIÓN SECTORIAL QUE AFECTA AL TERRITORIO 42
4.....PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA ACTUAL 52

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1.- EL TÉRMINO MUNICIPAL 57
3.2.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO 58
3.2.1.- Aspectos generales 58
3.2.2.- El Suelo Urbano 59
..... 3.2.2.1.- Condiciones jurídicas 59
3.2.2.2.- Subclasificación del Suelo Urbano de la Palma. 61
3.2.3.- El Suelo Urbanizable 65
3.2.3.1.- Condicionantes jurídicos 65
3.2.3.2.- Sectores delimitados 65
3.2.4.- El Suelo No Urbanizable 66
3.2.4.1.- Características Jurídicas 66
3.2.4.2.- Subclasificación en el presente PGOU 68

4.- DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO DE LA PALMA

4.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO

4.1.1.- Conforme a Plan 69
4.1.2.- en Renovación 75
..... 4.1.3.-
4.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 77
4.2.1.- Usos pormenorizados 77
4.2.2.- Áreas de Reparto: 77
4.2.4.- Ámbitos de Actuación. 78
4.2.5.-Unidades de ejecución. 80
4.2.6.- en Ejecución 82
4.2.6.1.- Por Planeamiento Diferido 82
4.2.6.2.- Por Urbanización Deficiente 82

5.- DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE DE LA PALMA

5.1.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 83
5.1.1..- Usos pormenorizados: 83
5.1.2..- Áreas de Reparto: 83
5.1.3.- .....Coeficiente de Ponderación de Usos 83
6.- DETERMINACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE LA PALMA
6.1.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO 88
Protección del ámbito forestal 88
Protección de los espacios agrarios.....89
Protección de áreas afectadas por riesgos y procesos naturales 90
Protección del paisaje 91
Protección del Patrimonio rural 91
6.2.- HABITAT RURAL 92
6.2.1.- Núcleo del Saucejo 92
6.3.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA 92
6.3.1.- Legislación sobre el Patrimonio Histórico-Español 92
6.3.2.- Ley de Carreteras 92
6.3.3.- Ley de Aguas 93
6.3.4.-Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 93
6.3.5.- Legislación sobre líneas eléctricas.....94

7.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

7.1.- DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 17 95
7.2.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS 96
7.2.1.- Densidad y edificabilidad....96
7.2.2.- Reservas para dotaciones 99
7.3.- DETERMINACIONES SOBRE LAS RESERVAS DE VPO 101
7.4.- RESERVA DE ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE 103
7.5.- DIFERENCIAS DE APROVECHMIENTO MEDIO 103

8.- MODELO TERRITORIAL ADOPTADO EN EL PLAN GENERAL DE LA PALMA

8.1.- ASPECTOS GENERALES 105
8.2.- SISTEMAS GENERALES. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN 105
8.2.1.- Sistema General de Equipamientos. 105
8.2.2 . Sistema General de Espacios Libres. 106
8.2.3.- Sistema General de Infraestructuras. 107
8.2.3.1.- Red viaria. 107
8.2.3.2. Comunicaciones. 107
8.2.3.3. Energía eléctrica. 108
8.2.3.4. Abastecimiento y depuración 108

9.- JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

9.1.- ASPECTOS GENERALES 109
9.2.- CLASIFICACIÓN DE SUELO 109

10.- RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

10.1.- ALEGACIONES DE PARTICULARES 112
10.2.- INFORMES SECTORIALES 131

11.- NUEVA INFORMACIÓN PÚBLICA

12.- PROGRAMACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS

12.1.- PROGRAMA 138

12.2.- EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS ECONÓMICOS FINANCIEROS.....142