VALENCINA DE LA CONCEPCION

1 9 JUL 2010

ENTRADA Nº 5764

Aprobado Inicialmente

J.G. 4. Agasto. 2010

WALENCINA DE 1800

OLIVERATARIA SONO

OLIVER

Modificación Parcial del Plan Parcial "ESTACADA LARGA"

Normas Subsidiarias del Planeamiento de Valencina de la Concepción.

Relativa a Creación de Suelo con Uso de Dotación Social en la Calle Carlos Cano, en Valencina de la Concepción, SEVILLA

En Valencina de la Concepción, Julio 2010.

INDICE

Documento 1. Memoria.

- 0.- Introducción.
- 1.- Antecedentes.
- 2.- Descripción de la parcela.
- 3.- Objeto de la modificación.
- 4.- Justificación de la necesidad de la modificación.
- 5.- Planeamiento vigente.
- 6.- Modificación propuesta.
- 7.- Justificación de la capacidad del Sistema de Espacios Educativos.
- 8.- Justificación de la propuesta respecto a la Ley 7/2002 LOUA.

Documento 2. Planos.

MEMORIA

Introducción.

El documento se redacta para modificar el Plan Parcial "Estacada Larga" de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Valencina de la Concepción, y tiene como objeto servir como texto para la Aprobación Inicial por el Pleno de Gobierno del Ayuntamiento de Valencina de la Concepción.

Antecedentes.

El presente documento tiene por objeto la Modificación del Plan Parcial "Estacada Larga" de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Valencina de la Concepción.

La modificación la solicita el Sr. Alcalde Presidente de Valencina de la Concepción D. Antonio Suárez Sánchez y es redactada en los Servicios Técnicos Municipales por el Arquitecto Rubén Font Cantó.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Valencina se encuentran en la actualidad aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en octubre de 1.987 y Adaptadas Parcialmente a la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía, Decreto 11/2008, en fecha marzo de 2.009.

El plan Parcial "Estacada Larga" fue aprobado definitivamente el 19 de Setiembre de 1.990, y Modificación del Plan Parcial de Ordenación "Estacada Larga" aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 1.996.

Descripción de la parcela.

La parcela se encuentran calificada actualmente como Zona de Equipamiento Escolar, de propiedad municipal, con una superficie de aprox 5.000,00 m2.

Su procedencia es del desarrollo urbanístico, como cesión obligatoria del Plan Parcial "Estacada Larga", según el R.D. 1/1992 donde se aprueba el Texto Refundido Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, clasificándola como dotacional de tipo escolar.

La parcela se encuentra en la zona norte del casco urbano, en un entorno fundamentalmente de carácter residencial, su ubicación es en la meseta y en las inmediaciones de la cornisa del escarpe de la zona norte del aljarafe. (Ver plano $n^{\rm o}$ 1 de situación)

Su forma es poligonal, en su cara Este presenta frente de fachada sobre la calle Carlos Cano, sus linderos Sur y Oeste, lindan con traseras de viviendas y su lidero Norte con el Parque "Vauvert".



Su topografía como se puede apreciar en las fotos es plana y con una leve pendiente Este – Oeste.



Sobre el Parque "Vauvert" (en su cara Norte) presenta un linde de aproximadamente 97,00 m. lineales, y dada su propiedad municipal y su carácter dotacional de áreas libres, ofrece una excelente oportunidad de integrar la futura infraestructura, con el parque que se encuentra perfectamente dotado, con caminos, iluminación, juegos infantiles y quiosco.

Dispone en su entorno de servicios he infraestructuras de gran relevancia a saber:

- .- El Parque "Vauvert". Zona verde perfectamente dotada, superficie aproximada 4.000,00 m2.
- Situación: colindante al Norte con la parcela.
- .- El Parque de "La Gallega". Aproximadamente 16.800,00 m2 de parque periurbano, es un olivar con estupendas vistas del valle del Guadalquivir y la ciudad de Sevilla. Dispone de caminos, mesas y bancos, aseos públicos y juegos de gimnasia para la tercera edad.
- Situación: aproximadamente 50,00 m de la parcela.
- Polideportivo Municipal, dispone de campo de futbol, pista polivalente, padel, tenis, gimnasio cubierto, piscina (cubierta en invierno), vestuarios, etc.
 Perfectamente dotado para la práctica de deportes.
- Situación: aproximadamente 50,00m al Oeste de la parcela.

La propiedad cuenta con todos los servicios a pie de parcela.



- Suelo objeto de la modificación.
- Suelos de Equipamientos Docentes, disponibles o en gestión.

 De arriba hacia abajo:
 - .- Suelo Urbanizable "Las Cabezas".
 - .- Suelo docente disponible en calle Trabajadores, ex colegio "Cristo Rev"
 - .- Unidad de Ejecución "El Huerto".
- Equipamientos en funcionamiento.

 De arriba hacia abajo:
 - .- Parque de "La Gallega".
 - .- Polideportivo Municipal.
 - .- Instituto de Enseñanza Secundaria Obligatoria "Las Encinas".
 - .- Escuelo Primaria "El Algarrobillo".

3. Objeto de la modificación.

La modificación tiene por objeto la creación en el Polígono 1 del plan Parcial "Estacada Larga" de una Zona de Equipamiento Social - Asistencial, para la implantación de un Servicio de Residencia Municipal para la Tercera Edad.

En concreto se pretende calificar como de Equipamiento Social la parcela de Equipamiento Escolar del Plan Parcial de Ordenación "Estacada Larga", parcela que da frente a la calle Carlos Cano.

Justificación de la necesidad de la modificación.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Valencina de la Concepción se proponen como finalidad en el Suelo Urbano y Urbanizable mejorar las condiciones en que se desarrolla la vida ciudadana, a través de entre otras actuaciones la disposición de los equipamientos en cantidad, calidad y situación adecuada.

Por otra parte las Normas Subsidiarias concretan las actuaciones tendentes a la consecución del objetivo expuesto, a través de la conservación de los equipamientos existentes, localización en las áreas en procesos de consolidación, velar por las cesiones en las Unidades de Actuación de manera coherente, para el establecimiento posterior de los servicios y posibilitar la compensación de las cesiones de suelo de los equipamientos en los que exista superávit, o estén racionalmente atendidos de forma centralizada para toda la población.

Con todo ello en la actualidad no se consiguen los objetivos pretendidos, ya que entre los equipamientos que demanda la población, entre otros, se encuentra la dotación de un Servicio de Residencia Municipal para la Tercera Edad, para atender el núcleo urbano residencial principal, que constituye el Suelo Urbano de Valencina de la Concepción.

Este uso, el social-asistencial, no se encuentra previsto entre las reservas de equipamiento de las Normas Subsidiarias, ya que las mismas lo que hacen es mantener los equipamientos que existían en el momento de su redacción, no contemplándose tampoco entre los desarrollos urbanísticos posteriores.

Además, los suelos municipales en el casco urbano se encuentran todos destinados a equipamientos públicos y zonas verdes o áreas libres, estando todos ellos ejecutados y en funcionamiento, no existiendo la posibilidad de ubicar el Servicio de Residencia para la Tercera Edad en ninguno de ellos.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Valencina, no tiene capacidad para obtener suelo en el casco urbano, lo que imposibilita la generación del equipamiento por esta otra posible vía.

Con la entrada en vigor de la de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la LOUA Decreto 11/2008, en marzo 2009, se posibilita la gestión de modificaciones de planeamiento de tipo estructural, facilitando la adecuación a una diversidad de equipamientos como demanda la población.

Se ha desarrollado un suelo urbano no consolidado en la calle Virgen del Loreto, denominado Unidad de Ejecución "El Huerto", donde se incorpora una dotación escolar junto la actual Escuela de Educación Primaria, para la futura construcción de Escuela de Educación Infantil. Optimizando así las dotaciones escolares en cantidad y situación, mejorando así la calidad.

La reciente construcción del Instituto de Enseñanza Secundaria "Las Encinas", sito en la calle García Lorca, ha dejado libre de uso (en la actualidad, solo se utilizan provisionalmente algunas aulas) el antiguo edificio del "Cristo Rey", sito en la calle Trabajadores, dejando disponible al uso escolar 5.000,00 m2 de suelo aproximadamente.

Como vemos en estos años se ha optimizado la disponibilidad y distribución de las Dotaciones Docentes, obteniendo los recursos de suelo necesarios para las infraestructuras que demanda la población actual.

Se plantea la necesidad de esta modificación para disponer de un suelo adecuado al uso socio – asistencial con la finalidad de atender a la falta de suelos clasificados para este uso.

Ante la necesidad pues de adecuar la oferta de equipamiento de Residencia de la Tercera edad a la demanda actual y previsible, se estima como suficiente un estándar de una plaza por cada 100 habitantes, lo que arroja una necesidad de 79 plazas para una población de aproximadamente 7.900 habitantes.

Dicha demanda de plazas previsibles se pueden atender con una unidad de Residencia para la Tercera Edad, y para este tipo de instalación se necesita disponibilidad de suelo adecuado a este uso y en superficie suficiente. El solar para ubicar la Residencia para la Tercera Edad debe ser suficiente para atender el programa funcional de esta, programa funcional que se ajustará a la legislación vigente y a lo indicado en la "Orden de 28 de julio de 2000, Conjunta de las Consejerías de Presidencia y de Asuntos Sociales, por la que se regulan los requisitos materiales y funcionales de los servicios sociales de Andalucía", de la Consejería de Asuntos Sociales de la Junta de Andalucía, sobre requisitos mínimos de este tipo de centros, y las que sean de aplicación.

Previendo en el estudio pormenorizado posterior la incorporación de otros Servicios y Centro de Servicios Sociales, que optimizaría la inversión de la infraestructura. A los que se le deben añadir los espacios comunes y espacios libres.

Para todo ello se dispone de una parcela de 5.000 m2, superficie suficiente para la propuesta que se pretende desarrollar.

El Ayuntamiento de Valencina es propietario de una parcela en la Calle Carlos Cano, número catastral

La modificación de la calificación de suelo municipal destinado a Equipamiento Escolar es por lo tanto la única vía para la consecución del fin que se desea, ya que si bien la generación de este equipamiento no fue prevista por las Normas actuales, si se ha obtenido en la generación de nuevas dotaciones escolares en los suelos urbanos y urbanizables, las cuales terminarán por constituir un sistema equilibrado de espacios educacionales en el casco, a saber:

- a) Plan Parcial Algarrobillo Escuela de Educación Primaria, con reciente ampliación.
- Plan Parcial Nuestra Señora de la Esperanza donde se ha construido el edificio de nueva planta del Instituto de Enseñanza Secundaria Obligatoria, D-3 "Las Encinas".
- c) Ha quedado disponible el suelo correspondiente al Colegio Cristo Rey cuyas instalaciones se han re-localizado en el del Instituto de Enseñanza Secundaria Obligatoria, D-3 "Las Encinas". Cuya superficie es de 4.940,00 m2 aproximadamente.
- Modificación "Las Cabezas", suelo urbanizable, dispondrá de una Dotación Docente de 600,00 m2.
- e) Unidad de Ejecución "El Huerto", aprobado definitivamente en 19 de febrero de 2010, pendiente para su inscripción de subsanaciones del expediente, con la finalidad de obtener una superficie de suelo de 2.873,60 m2, colindantes con el Colegio de Educación Primaria "El Algarrobillo", donde se localizará la Escuela de Educación Infantil que en la actualidad funciona en el Colegio de Educación Primaria. Estos suelos con anterioridad a iniciar la gestión urbanística para su
 - obtención, han sido debidamente consensuados con los técnicos de la Delegación de Educación de Sevilla, intentando obtener una optimización de

las infraestructuras disponibles, así como mejorar el servicio y facilitar el uso tanto por padres como alumnos.

La propuesta reduce la zona educativa en el ámbito de implantación del nuevo equipamiento, pero esta superficie se ve sobradamente compensada como se ha explicado.

Por otra parte la reducción de este uso por la propuesta de modificación no afecta al sistema general de equipamiento educativo, se mejora en estos dos últimos años el estándar.

El equipamiento que se pretende generar, Residencia Municipal para la Tercera Edad, y otros Usos Sociales, es el que conducen a la redacción de la presente modificación, teniendo resueltos como queda demostrado los Equipamientos Docentes.

Se trata de un suelo dentro del casco urbano, en situación central, en la periferia de la Edificación Compacta 2, de la Normas Subsidiarias de Planeamiento, forma parte de las dotaciónes públicas del Plan Parcial "Estacada Larga", con buena accesibilidad, con una superficie suficiente para atender las necesidades de la dotación necesaria, en una zona con múltiples servicios, en la que predominan los espacios libres de uso y dominio público, ver punto 2. *Descripción de la parcela*.

La propuesta se basa, por otra parte, en los estudios de necesidades de la población actual y futura de Valencina, la cual no cuenta en la actualidad con este servicio

La parcela se encuentra calificada por el Plan Parcial "Estacada Larga" como Zona de Equipamiento Escolar, y dispone de una superficie de 5.000 m2.

Colinda con otro solar municipal destinado a Zona Verde, el Parque "Vauvert", con el que existe la "oportunidad" de integrar el edificio.

La parcela en la actualidad no está ocupada, se encuentra libre de edificación y en desuso.

Circunstancias todas ellas que lo convierten en el solar idóneo para la ubicación de la Residencia Municipal para la Tercera Edad.

En síntesis:

- 1.- No afecta a la dotación escolar, ya que se ve debidamente compensada en superficie y localización de las dotaciones.
- 2.- No afecta los aprovechamientos lucrativos del Plan Parcial.
- 3.- No afecta el Proyecto de Compensación "La estacada Larga".

Teniendo en cuenta los anteriores razonamientos, puede considerarse que está suficientemente justificada la propuesta.

Planeamiento vigente.

A la parcela le es de aplicación en la actualidad los siguientes artículos de las Ordenanzas del Modificado del Plan Parcial "Estacada Larga": Titulo II. Art.10. Zona Equipamiento escolar, Art 30. Clasificación, punto 5 Usos de equipamiento, a) Escolar. Sección 4º. Zona de Equipamiento Escolar, Art.42 Condiciones de la parcela, Art.43. Condiciones de la edificación, Art.44 Condiciones de uso.

La parcela actualmente cuenta con la siguiente superficie y calificación:

Calificada como Zona de Equipamiento Escolar

5.000 m2.

Capítulo I .- Calificación del Suelo.

Artículo 10. Zona de Equipamiento Escolar.

- 1.- Uso y dominio público.
- 2.- Uso exclusivo: Centro de EGB y Enseñanza Pre-escolar.

Artículo 30.- Clasificación.

- 5. Usos de equipamiento.
- a) Escolar: En edificio exclusivo dedicado a la enseñanza oficial.

Capitulo 3. ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONA.

Sección 4º. ZONA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR

Artículo 42.- Condiciones de la parcela.

Se considera indivisible la parcela definida en el plano de zonificación.

Artículo 43.- Condiciones de la edificación.

- 1.- La tipología de la edificación será aislada en el interior de la parcela.
- 2.- Retrangueos: Mínimo 6,00 ml a todos los linderos.
- 3.- Altura máxima 2 plantas o 9,00 m.
- 4.-El resto de las condiciones de edificación serán las necesarias para el desarrollo del programa del centro de E.G.B. a implantar.

Artículo 44.- Condiciones de uso.

Uso exclusivo: Equipamiento escolar.

Ademas del Plano Nº 2 de la Modificación del Plan Parcial "Estacada Larga", denominado "Zonificación, Calificación del Suelo, Situación Actual",

Modificación propuesta.

Tras la modificación, la parcela le será de aplicación el mismo articulado de las Ordenanzas del Modificado del Plan Parcial "Estacada Larga", con la modificaciones consignadas a continuación:

La parcela contará con la siguiente superficie y calificación:

Calificada como Sips

5.000,00 m2.

Uso pormenorizado social - asistencial. Servicios y Centros de Servicios Sociales.

- .- Sanitario.
- .- Educativo.
- .- Ocupacional.
- .- Asistencial.

El siguiente articulado quedará redactado de la siguiente forma:

Capítulo I .- Calificación del Suelo.

Artículo 10. Zona de Equipamiento Social y asistencial.

- 1.- Uso y dominio público.
- 2.- Uso exclusivo: Social y asistencial.

Artículo 30.- Clasificación.

- 5. Usos de equipamiento.
- a) Social-asistencial: En edificio polivalente dedicando la totalidad del mismo a usos socio-asistenciales.

Capitulo 3. ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONA. Sección 4º. ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIO – ASISTENCIAL.

Artículo 42.- Condiciones de la parcela.

Se considera indivisible la parcela definida en el plano de zonificación.

Artículo 43.- Condiciones de la edificación.

- 1.- La tipología de la edificación será aislada en el interior de la parcela.
- Retranqueos: Mínimo 6,00 ml a todos los linderos.
- Altura máxima 2 plantas o 9,00 m.
- 4.-El resto de las condiciones de edificación serán las necesarias para el desarrollo de las actividades socio-asistenciales, atendiendo lo establecido en la "Orden de 28 de julio de 2000, Conjunta de las Consejerías de Presidencia y de Asuntos Sociales, por la que se regulan los requisitos materiales y funcionales de los servicios sociales de Andalucía", de la Consejería de Asuntos Sociales de la Junta de Andalucía, sobre requisitos mínimos de este tipo de centros, y las que sean de aplicación.

Artículo 44.- Condiciones de uso.

Uso exclusivo: Equipamiento Socio - Asistencial.

Quedando modificado igualmente el Plano Nº 3, de la Modificación del plan Parcial "Estacada Larga", denominado Zonificación. Calificación del Suelo. Situación Modificada.

Justificación de la capacidad del Sistema de Espacios Educativos.

a) En el Plan Parcial "Estacada Larga", se define una reserva en el punto 5.5.2 – Reserva para Centro Docente, (del Modificado de Plan Parcial "Estacada Larga" aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 1.996), que se define de la siguiente forma:

"En el anexo Reglamento de Planeamiento, se determina una reserva superficial de 10,00 m2 suelo/vivienda para EGB, por lo que supone **una reserva de 1.700,00 m2,** que es menor que la parcela de 5.000,00 m2 que se reserva"

Con anterioridad a iniciarse los trámites de la presente modificación del Plan Parcial "Estacada Larga", se aprobó definitivamente con fecha 19 de febrero de 2010, por parte de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y publicada el 2 de julio de 2010, la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanístico del Municipio de Valencina de la Concepción, por adaptación parcial de las NN.SS. de Planeamiento denominada "El Huerto".

b) Dicha modificación tiene por objeto el desarrollo de una unidad de ejecución que no contaba con equipamiento escolar y que en su ordenación pretende incorporar una dotación escolar para Colegio Infantil, colindando con el actual Colegio de Primaria "El Algarrobillo", alterando la clasificación que el planeamiento municipal hacía de los terrenos, y conseguir así una zona de equipamiento docente con superficie suficiente para implantar un Colegio de Educación Infantil tipo C2, con una superficie de suelo de 2.873,00 m2.

Cabe señalar que la conveniencia de dicha modificación ha sido debidamente consensuada con técnicos de la Delegación de Educación de la Junta de Andalucía aprovechando la oportunidad que proporcionaban dichos suelos para la implantación del infantil, unificando infraestructuras y recursos.

- c) Desde aproximadamente el año 1947 existe dotación docente en la calle Trabajadores donde ha funcionado el Colegio "Cristo Rey", primaria en origen y de educación secundaria obligatoria posteriormente, que desde el año 2.009 funciona en un edificio de nueva planta, en el Plan Parcial Nuestra Sra de la Esperanza, el Instituto "Las Encinas", un D-3, que ha dejado en desuso el edificio de origen que dispone de una parcela de aproximadamente de **4.940 m2** y no ha sido desafectado de su uso escolar, aunque en la actualidad solo se utilizan en forma provisional algunas de sus aulas, estando el resto del edificio en desuso y en una ubicación de privilegio en el casco urbano, la calle Trabajadores.
- d) Además al norte del casco urbano el ayuntamiento pretende completar las dotaciones escolares existentes ya que dispone de suelo Urbanizable, obtenido con la Modificación de Planeamiento "Las Cabezas" donde se localizaría una zona de equipamiento escolar de **600 m2**, en suelo residencial.

Todo ello hace que los **5.000 metros** cuadrados que se desafectan en la presente modificación del uso escolar, para afectarlo a dotación social, se compensan con los que se afectan al uso educativo en la Modificación relativa al nuevo sector "El Huerto" aprobada definitivamente, la disponibilidad del suelo en donde funcionaba el "Cristo Rey", y la zona urbanizable de propiedad municipal "Las Cabezas.

Se tendrá además en cuenta que la dotación necesaria del Plan Parcial es de 1.700,00 m2.

Por tanto y como podemos ver la capacidad del Sistema de Espacios Docentes disponibles en la actualidad se han visto ordenados en los últimos años, viéndose incrementada la capacidad, optimizada su localización, y permitiendo entonces la liberación de la parcela que nos ocupa para destinarla a usos de los que carece el municipio como el socio - asistencial.

Justificación de la propuesta respecto a la Ley 7/2002 LOUA.

La ley de Ordenación Urbanística de Andalucía lo propone y resuelve en el Artículo 9, punto "E" que expresa:

"Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio........... La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberán establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la cohesión social de la ciudad...."

El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento queda establecida para el territorio andaluz por la Ley 7/2002, en su artículo 36.

Debiéndose innovar los documentos de planeamiento por instrumentos de su misma clase, debiéndose atender las reglas de ordenación, documentación y procedimiento fijados en el artículo 36.2. de la misma Ley.

En lo que respecta a la ordenación:

- 1.- La propuesta mejora el bienestar de la población por cuanto aumenta el suelo de equipamiento asistencial del municipio. Lo que supone una mejora para el bienestar de la población asegurando los fines de la actividad pública urbanística y las reglas y estándares de ordenación regulados en la Ley.
- 2.- La innovación no aumenta el aprovechamiento lucrativo, aunque si desafecta suelo destinado a equipamiento educativo, compensándose con el propio aumento de dotaciones o equipamientos social que propone la modificación, así mismo dicha reducción de equipamiento educativo se compensa con el incremento de cesiones de este tipo de equipamiento que se contempla en el nuevo sector en tramitación denominado "El Huerto", "Las Cabezas" y la disponibilidad de suelo de la dotación docente de la calle Trabajadores (antiguo "Cristo Rey").

En cuanto a la documentación:

El contenido documental es adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, no siendo necesario, por su alcance, la integración de documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor.

Valencina de la Concepción, julio de 2010.

Rubén Font Cantó.

Arquitecto.

Ayuntamiento de Vale	reacion de suelo con n <mark>cina de la Concepc</mark>	ión – Servicios Técn	icos Municipales –	Julio de 2.010
PLANOS				

Modificación del Plan Parcial "Estacada Larga" de las NN.SS. de Valencina de la Concepción, relativa a

Modificación del Plan Parcial "Estacada Larga" de las NN.SS. de Valencina de la Concepción, relativa a creación de suelo con Uso Social en Calle Carlos Cano Ayuntamiento de Valencina de la Concepción – Servicios Técnicos Municipales – Julio de 2.010
PLANOS