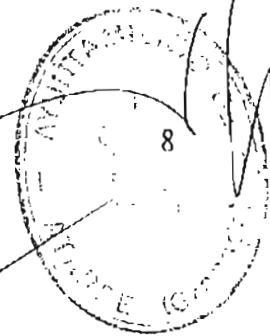


TITULO 0. MEMORIAS.

0.1. Memoria Justificativa y Descriptiva.

0.2. Equipo redactor.



TITULO 0 : MEMORIAS DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

0.1. ANTECEDENTES.

El municipio de Atarfe cuenta actualmente con una figura de planeamiento, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que con este documento se trata de revisar.

Desde la aprobación definitiva y a través de la gestión de las mismas, la Corporación Municipal ha ido detectando diversos desajustes para la aplicación práctica de las mismas, desajustes que han ido provocando un estancamiento del desarrollo y crecimiento urbano, procurando de esta forma y en la medida que la afecta un estancamiento económico, sobre todo en actividades tales como industrial y edificatoria con todas las implicaciones que ello conlleva.

A la vista de todo ello, y al objeto de subsanar la disfuncionalidad existente, la Corporación correspondiente va aprobando una serie de medidas urbanísticas tendentes a la potenciación de los sectores sociales e industriales. Medidas que bajo la figura de sucesivas Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias se comienzan a tramitar, pero sin llegar en ningún caso a su Aprobación Definitiva, con lo que la situación sigue su fase de deterioro urbanístico.

0.2. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE REVISION.

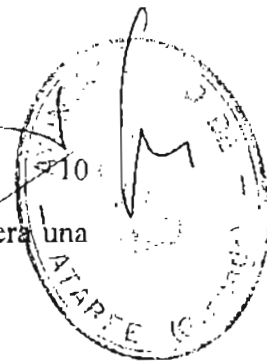
El modelo existente de crecimiento urbano de ciudad, conformado prácticamente por viviendas unifamiliares, el cual no se pone en crisis en su concepción general, a la vez que ha provocado una gran carencia de soluciones equipamentales, tanto de carácter general como local, y ha conducido también a una disfuncionalidad de los usos sociales, creando zonas urbanas tan sólo destinadas a la pernoctación, donde las relaciones sociales empiezan a brillar por su ausencia, hecho paradójico con la intención del mantenimiento de las prácticas sociales de su población.

Todo ello, visto en la actual situación económica, hace de por sí inviable un modelo de crecimiento tal cual, no acorde con la capacidad y necesidades de la población. Máxime cuando la excesiva rigidez y lentitud de la legislación vigente en cuanto a la tramitación de los documentos de planeamiento general y a veces de los sectoriales, da lugar a que los modelos y hábitos sociales cambien con mayor agilidad que éstos, generando una gran disfuncionalidad difícilmente salvable, si no es dada la voluntad municipal de aprobación, a tenor de un planeamiento ampliamente consensuado, de su capacidad gestora al objeto de poder establecer en cada momento, bajo las directrices del planeamiento general, y en definitiva, dentro de un marco legal, los criterios de ordenación y equilibrio estimables en cada momento.

La actual Corporación Municipal, en base a estas consideraciones y entendiendo el grave riesgo de deterioro, asume la responsabilidad de redactar un nuevo planeamiento que

se ajuste a las necesidades y circunstancias actuales, el cual se concreta en el presente documento de Revisión de Normas Subsidiarias, y que tiene su justificación en lo que sigue:

1. Plasmación de las antiguas medidas y criterios en un documento único.
2. Acomodar las diferentes normativas urbanísticas y ordenanzas edificatorias a la situación social y económica actual.
3. Disponibilidad de mayor superficie de suelo destinado a uso residencial e industrial, cuyo fin último sea al menos la paralización de los valores económicos del mercado mediante la introducción de los mecanismos legales contemplados en la vigente Ley del Suelo, tal como lo son plazos, etc.
4. Paralizar y anular los crecimientos marginales que en Suelo No Urbanizable han provocado situaciones urbanísticas de difícil solución, si no es dada la voluntad municipal.
5. Búsqueda de nuevos mecanismos que provoquen la dinamización del mercado, en coherencia con la actual situación socioeconómica, ya que las demandas no están de acuerdo con la actual demanda de viviendas uní o plurifamiliares en atención a suelo ocupado y tipologías edificatorias..
6. Existencia de gran desequilibrio dotacional y equipamental entre las diversas zonas urbanas residenciales, derivadas de un crecimiento muy diferenciado sectorialmente, que mientras que en una provoca una inter-relación social altamente apetecible y lógica dentro de la dinámica social; en otra, es socialmente inexistente, dando lugar a zonas destinadas casi exclusivamente a la pernoctación.
7. Degradación del casco antiguo derivada de las escasas posibilidades de actuaciones edificatorias en atención a su aprovechamiento urbanístico y a la consecución de un equilibrio en el reparto equitativo de cargas y beneficios deivados de los mismos.
8. Inicio del estancamiento urbano derivado del alto coste del suelo en relación a su aprovechamiento urbanístico.
9. Existencia de un gran desequilibrio entre las necesidades equipamentales de la población y las soluciones y espacios libres actualmente existentes.
10. Cambio del modelo de crecimiento industrial, con tendencias hacia parcelaciones de menor superficie.
11. Existencia de una yuxtaposición de diferentes usos dentro del casco urbano y que son claramente incompatibles.
12. Incorporación, al proceso edificatorio, de suelo ubicado geográficamente en una



zona de esparcimiento y recreo, junto a urbanizaciones residenciales, que genera una gran demanda real.

13. Creación de barreras artificiales en el marco geográfico del municipio.

14. La posibilidad de gestión y ejecución de las nuevas zonas declaradas aptas para urbanizar y de la clasificación de nuevos suelos urbanos -de acuerdo con los criterios legales del artículo 10 del R.D.L. 1/92- en atención al crecimiento de acuerdo con el desarrollo previsible del mismo.

0.3. OBJETIVOS Y FINES.

Todas estas causas, junto con la declaración de principios de la Ley del Suelo 8/90, y texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbano, Ley 1/92, dan lugar a un marco idóneo para la Revisión de las Normas Subsidiarias actualmente en vigor, cuyo objeto sea la organización y articulación de una programación general integral de las diferentes actividades sociales del municipio, y de éste con su entorno.

Los objetivos se pueden concretar en los siguientes:

1. Aumento del crecimiento socioeconómico, mediante la potenciación de los aspectos industriales y edificatorios, organizando y reordenando los usos dentro de zonas diferentes del ámbito municipal.
2. Establecimiento de una Normativa Urbanística y Ordenanza Edificatoria, capaces de ser gestionadas política y administrativamente.
3. Redacción de la Revisión de tal forma que no afecte negativamente a la Normativa vigente, asumiéndola al objeto de potenciar el desarrollo del municipio.
4. Reparto más equitativo de las plusvalías generales por la acción del planeamiento, cuyos objetivos sean la creación de grandes zonas de uso colectivo en donde queden integrados los espacios libres y equipamentales, vertebrando, junto con los viales y calles, la trama urbana.
5. Establecimiento de un modelo de crecimiento y desarrollo urbano ideal planeado en el presente documento, que en principio con urgencia ilimitada sea revisado, como máximo a partir de sus primeros cinco años de vigencia.

0.4. CRITERIOS DE ORDENACION.

Con sentido documental, la Revisión trata de unificar tanto los criterios de ordenación del ámbito municipal, como la normativa urbanística a fin de procurar un planeamiento que sea gestionado fácil y agilmente. Por tanto, trata de completar el actualmente existente, introduciendo los mecanismos oportunos en relación a los objetivos

especificados. Y que como criterios de ordenación son:

1. Reestructuración de la Normativa Urbanística y Ordenanza Edificatoria del suelo urbano e introducción de los mecanismos de gestión y control explicitados en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en relación al aumento del techo edificable, procurando en cualquier caso un equilibrio distributivo entre los beneficios y cargas derivados del planeamiento, mediante la incorporación del suelo. Unidades de Ejecución, con pronunciamiento de plazos para la adquisición de derechos urbanísticos.
2. Reordenación de la estructura general del suelo, al objeto de concretar la ubicación de bolsas de uso terciario e industrial al borde de la Carretera Nacional a Córdoba. Reordenamiento de los usos terciarios e industriales de acuerdo con sus compatibilidades con el uso residencial.
3. Introducción de criterios urbanísticos cuyo objeto sea la consecución de suelo residencial, prioritario para la ejecución de edificación de Protección Oficial o de cualquier régimen de protección oficialmente establecido.
4. Ampliación de la oferta de suelo residencial apto para urbanizar, procurando una diversidad inter-relacionada de usos residenciales y terciarios que favorezcan el desarrollo integral, anulando el crecimiento marginal.

0.5. ESTRATEGIAS.

Las estrategias que se han seguido para la consecución de los objetivos y desarrollo de los criterios de ordenación de escritos son:

1. Convenios urbanísticos por los cuales el municipio obtenga gratuitamente, además de lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento, suelo adicional destinado a dotaciones públicas o tendente a la edificación de vivienda acogida al Plan Nacional 93/95.
2. Agilización del desarrollo urbanístico, en su más amplio concepto, al objeto de establecer un crecimiento organizado y coherente con el modelo social que se pretende mantener, mediante la implantación de mecanismos tales como plazos de adquisición de derechos y delimitación de Área de Reparto en suelo apto para urbanizar.
3. Asumción municipal de los mecanismos establecidos en la Ley del Suelo para la consecución de un equilibrio distributivo de las plusvalías generales para el planeamiento, introduciendo el derecho al 85% del aprovechamiento urbanístico.
4. Introducción del mecanismo de plazos para establecer un equilibrio en el costo general del suelo en relación a sus usos.



0.6. PROTECCION DE LA REVISION.

0.6.1. SUELO URBANO.

El criterio seguido para la delimitación del suelo urbano ha sido mantener la misma delimitación que la actual, con la salvedad de los tratamientos de borde derivados de la aplicación de los criterios previstos en la Ley del Suelo para su clasificación como suelo urbano debido al grado de consolidación.

A. SUELO URBANO.

El documento que se presenta procura, en la medida de lo posible, alterar el mínimo de previsiones clasificatorias del suelo urbano, que está distribuido de la siguiente forma:

- Suelo Urbano Residencial:

UNIDADES DE ACTUACION						
C. URBANO	EDIFICANDOSE		EN TRAMITACION		SIN TRAMITAR	
893.964	UA-2	15.600	UA-1	203.362	UA-3	39.950
	UA-6	12.400	UA-5	72.500	UA-4	78.900
	UA-15	8.400			UA-7	16.100
	UA-16					11.800
893.964	48.200		275.862		134.950	

Se ha de tener en cuenta que la Unidad número 4, derivado de actuaciones judiciales, ha estado tiempo bloqueada, y que a través de Convenio Urbanístico con el Patronato Fundación San Javier y Santa Cándida ha quedado desbloqueada y dispuesta al uso previsto.

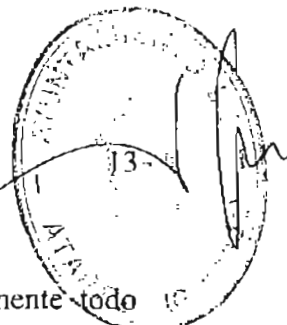
El total de suelo urbano es de 1.352.976 m².

- Suelo Urbano Industrial:

Dentro del mismo pueden distinguirse dos zonas claramente diferenciadas:

1. Franja paralela a Carretera Nacional de Córdoba.

Independientemente del Polígono Hurpe, existen 426.000 m²., de los que 200.900 m²., no tienen planeamiento de detalle, estando prácticamente consolidados, y el resto sujeto a la correspondiente delimitación de unidades de Actuación, de las que más del 70% están tramitadas o en fase de tramitación.



2. Núcleo de Estación de Ferrocarril:

Con superficie de 700.000 m²., de los que están consolidados prácticamente todo el suelo no incluido en delimitación de Unidades de Actuación 90 %. Quedando tan sólo el delimitado por Unidades de Actuación que no se han tramitado por la extensión superficial y el número de propiedades. Si bien hay que matizar que se han realizado variadas construcciones industriales, así como parte de sistemas generales de viario, sin tener en cuenta criterios reparcelatorios.

Estas Unidades son UA-8, UA-9 y UA-10, que alcanzan una superficie de 247.300 m².

Por tanto, comparado con las nuevas unidades incluidas se puede ver que se cumple lo previsto en el Artículo 10 del T.R.L.S. sobre clasificación de terrenos urbanos.

B. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- Suelo Apto para Urbanizar residencial:

El suelo actualmente clasificado está dividido en tres sectores de suelo PP1, PP2 y PP3, y que abarcan una superficie de 447.573 m².

Estando en tramitación el sector PP3, con superficie de 120.000 m²., y en fase de redacción el sector PP2, con superficie de 198.000 m²., preveyéndose, que el sector PP-1 no pueda tramitarse ni gestionarse dada la zona marginada en donde se ubica.

Esto, unido a las diversas barreras artificiales que se han generado en la geografía adyacente al suelo urbano, hace que se programe, junto con el suelo existente la cantidad de 1.115.861 m². de superficie bruta de suelo. Cuya superficie y geometría va a conformar y englobar , configurando ycompletando el suelo urbano actualmente existente.

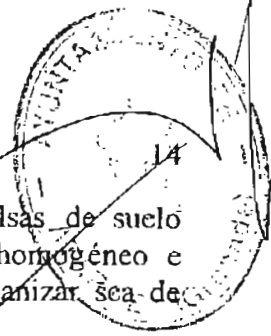
Dadas las condiciones de situación geográfica y de poco interés agrícola, se plantea la necesidad de dotar al municipio de una zona residencial que acoja los más variados usos residenciales y dotacionales, junto a los ya existentes de otro municipio. Estos terrenos se ubican en el paraje llamado Llanos de Silva, junto al Pantano del Cubillas.

- Suelo apto para urbanizar industrial:

Se divide en dos sectores PP5 y PP6, con una superficie total de 243.100 m²., de los cuales parte de la correspondiente al PP5 se está tramitando.

Como es fácil de destacar, la cantidad de suelo disponible en la actualidad es francamente deficitaria al fin de conseguir los objetivos marcados en la nueva Ley de Régimen del Suelo.

Por tanto, se plantea un nuevo crecimiento de donde tanto en suelo residencial como industrial. El primero, marcado y delimitado por la Autovía A-92 y perimetral a la actual



circunvalación del casco urbano. El segundo, integrando las diversas bolsas de suelo existente junto a la Carretera Nacional de Córdoba, creando un cuerpo homogéneo e integral. De esta consideración resulta que la oferta de suelo apto para urbanizar sea de 1.832.985 m². (incluido el terciario)

C. SUELO NO URBANIZABLE.

Se pretende la total protección de este tipo de suelo frente a las actividades edificatorias muy difundida en el pasado y en consecuencia existentes en la actualidad, definiendo el concepto de núcleo de población e intentando legalizar las construcciones actualmente existentes.

Se plantea la posibilidad de redactar un Plan Especial de Protección que complementa al P.E.P.M.F. de la provincia de Granada e incluya aquellas zonas de interés no recogidas por éste.

0.7. RESULTADO DEL PROCESO DE ELABORACION Y EXPOSICION AL PUBLICO.

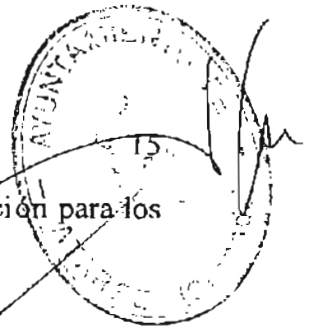
En el documento de elaboración de la presente Revisión han intervenido todos los grupos políticos de la Corporación, estableciendo cada uno de ellos los criterios de intervención y planificación municipal. En base a los cuales se ha redactado el presente documento.

Asimismo, durante el proceso de elaboración se expresó al público, en forma de AVANCE, el cual ha sido discutido ampliamente por los diversos estamentos sociales y el Ayuntamiento. No obstante, en sentido documental se han presentado muy pocas sugerencias y alternativas del planeamiento.

0.8. CONTENIDO DOCUMENTAL Y DETERMINACIONES DE LA REVISION.

De acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo, las presentes Normas Subsidiarias contienen las siguientes determinaciones:

1. Fines y objetivos de su promulgación.
2. Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamientos comunitarios.
3. Definición del concepto de núcleo de población.
4. Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior.
5. Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto



para urbanizar, delimitando sectores o fijando criterios para su delimitación para los Planes Parciales.

6. Normas Urbanísticas.

7. Trazado y características de las redes viarias del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.

8. Señalamiento y delimitación de la zona de especial protección en Suelo No Urbanizable.

9. Orden de prioridades con fijación de plazo para su ejecución.

10. Delimitación de una o varias áreas de Reparto con fijaciones de sus correspondientes aprovechamientos tipo, para suelo Apto para Urbanizar.

11. Delimitación, proyección, dimensiones y características previsibles para el Suelo Apto para Urbanizar.

De acuerdo con el artículo 80.2 de la citada Ley la Revisión contiene los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y toda y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración.
2. Planos de información de la totalidad de su ámbito.
3. Planos de ordenación, que expresan según los distintos supuestos, la determinación a que se refiere el artículo 78.
4. Normas urbanísticas de la ordenación que se establece y, en su caso, regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación en suelo urbano. Todo ello desarrollado conforme al artículo 97 del Reglamento de Planeamiento.

0.9. EQUIPO REDACTOR.

El equipo de técnicos que han colaborado en la redacción del presente documento ha estado constituido por:

- Ramón Gardón Romero, Arquitecto.
- Francisco Javier Lafuente Bolívar, Arquitecto Técnico.
- Ana María Cruz Valdivieso, Arquitecto Técnico.
- Armando Fernández Pérez, Delineante.
- Fernando Tallón Sánchez, Secretaria.