

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CRIVILLEN

DOCUMENTO DE AVANCE

I. MEMORIA

II. PLANOS

III. ANEXO FOTOGRAFICO

I.MEMORIA

1. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

- 1.1. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y SU GRADO DE DESARROLLO
- 1.2. DINÁMICA POBLACIONAL
- 1.3. EDIFICACIÓN
- 1.4. SERVICIOS URBANOS
- 1.5. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS
- 1.6. CONCLUSIONES

2. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO

- 2.1.CRITERIOS
- 2.2.OBJETIVOS Y PROPUESTAS.

3. JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO

4. ORDENACION ESTRUCTURAL

- 4.1.CLASIFICACION DEL SUELO
- 4.2.SUELO URBANO
- 4.3.SUELO NO URBANIZABLE
- 4.4.USOS GLOBALES
- 4.5.ZONAS DE PROTECCION ESPECIAL
- 4.6.EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

5. ORDENACION PORMENORIZADA

- 5.1.GESTION DEL SUELO URBANO.UNIDADES DE EJECUCION
- 5.2.DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION
- 5.3.DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION
- 5.4.DIVISION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

6.INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO Y DEL SUELO
URBANIZABLE

SISTEMAS GENERALES

5. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

6. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

8. GESTIÓN DEL SUELO URBANO. UNIDADES DE
EJECUCION

4. ORDENACION PORMENORIZADA

USOS GLOBALES

GESTIÓN DEL SUELO URBANO. UNIDADES DE
EJECUCION

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

II.PLANOS

O. CLASIFICACION DE SUELO

**1. PLANO DE INFORMACION. ESTADO DE LA
EDIFICACION**

**2. ZONIFICACION, ALTURAS, ALINEACIONES Y
RASANTES**

3. CLASIFICACION DEL SUELO URBANO

1. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

1.1. LA SITUACION URBANISTICA ACTUAL

Durante el año 2008, se iniciaron los trabajos de elaboración de un planeamiento para Crivillén. El Ayuntamiento se planteó la necesidad de ordenar el funcionamiento del apartado urbanístico del municipio y para ello, contando con la colaboración del equipo que suscribe, comenzaron a analizarse diversos aspectos relacionados con la práctica urbanística en el municipio.

El primer paso fue la estructuración del trabajo de análisis, estableciendo una serie de puntos clave, objeto de reflexión y crítica:

- a- Situación del casco urbano consolidado
- b- Nivel de consolidación efectiva de las zonas que bordean el núcleo.
- c- Evolución de la edificación en los últimos años. Actuaciones de reforma, de sustitución y de nueva planta. Sobre todo en relación con la evolución demográfica de los últimos años.
- d- Idoneidad de las soluciones morfológicas de la edificación, sobre todo en lo referente a las zonas poco o nada consolidadas del suelo urbano.
- e- Necesidades de dotaciones y equipamientos.

f- Necesidad de ordenar una cierta porción de suelo para atender la demanda de expansión del núcleo, valorando las posibilidades de enlace y las dificultades topográficas.

g- Posibilidades de mejora del sistema viario a través de actuaciones moderadas.

h- Capacidad de gestión del Ayuntamiento.

i- Necesidades de nuevo suelo, para nuevos usos.

j- Ordenación del suelo no urbanizable. Regulación de los usos en función de los recursos naturales. Delimitación de zonas homogéneas o con necesidades semejantes de protección.

k- Posibilidades de puesta en valor de determinados ámbitos del suelo no urbanizable, como Los Mases, propiciando actividades compatibles con el entorno y que eviten su desaparición.

l- Necesidad de localización y regulación de los usos extractivos.

Del debate promovido a partir del análisis de las cuestiones anteriores, se extrajeron unas conclusiones, desarrolladas a lo largo del presente documento, que llevaron a la corporación municipal a tomar la decisión de encargar la redacción de un avance de planeamiento, que estableciera las pautas de un instrumento, adecuado a la realidad socioeconómica de Crivillén, con la flexibilidad que requiere un municipio pequeño, donde las expectativas de desarrollo son mucho más inciertas que en núcleos grandes y dinámicos y donde el ritmo de desarrollo urbanístico debe acomodarse más al propio de la actividad local que a unos presupuestos teóricos sin más base que una loable voluntad planificadora.

ANEXO A LA INTRODUCCION

Desde el comienzo de los trabajos, en octubre de 2008, la elaboración del Plan , se ha dilatado en el tiempo debido a la inminencia de una nueva regulación legal en esta materia. Se ha aprobado la Ley Urbanística de Aragón, Ley 3/2009, DE 17 de Junio, de aplicación plena en materia de urbanismo, en nuestra Comunidad, que entró en vigor el 1 de octubre. Como es lógico y encontrándonos en la fase de recopilación de información, se ha pretendido redactar, desde el Avance, una documentación adaptada al nuevo marco legal.

Tras la aprobación de la nueva Ley, se plantea la necesidad de modificar el planeamiento en tramitación. Así la nueva ley señala, en su disposición transitoria Sexta, lo siguiente:

“1. Los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria novena de esta Ley. No obstante, el carácter vinculante o no vinculante de los informes que corresponda emitir a la Administración de la Comunidad Autónoma será en todo caso el establecido en esta Ley aun cuando a su entrada en vigor hubiese recaído acuerdo de aprobación inicial.

2. Los procedimientos de adaptación iniciados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo

de aprobación inicial o se presentó la solicitud de homologación ante la Administración de la Comunidad Autónoma.

3. En tanto los planes generales no establezcan los ámbitos de suelo urbano no consolidado definidos como áreas reforma interior cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan especial de reforma interior y los sectores de suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada deba establecerse mediante plan parcial, la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado será establecida mediante plan especial sin perjuicio de la aplicación del régimen resultante de la disposición”

En consecuencia con lo anterior y dado que en la fecha de entrada en vigor de la Ley El Plan, se encuentra en redacción del Avance, es preciso adaptar el instrumento urbanístico al nuevo marco legal.

1.2. DINÁMICA POBLACIONAL

La evolución de la población de Crivillén, en los últimos años, puede considerarse como decreciente. De tal manera que el último censo recoge 107 habitantes (censo de 2007), cifra inferior a la de los censos anteriores, (en 2001 contaba con 122 habitantes). La demografía es pues un dato fundamental y determinante a considerar en la elaboración de un planeamiento, a medio plazo.

La evolución socio-económica de Crivillén a lo largo del siglo XX, ha marcado la demografía del municipio. De los 937 habitantes en 1900, se pasa a los 653 en 1960, hasta los 157 en 2001.

El declive de la actividad agropecuaria, determina la disminución de la población en la primera mitad de siglo. Esta se sostiene durante los años

sesenta y setenta, debido a la actividad minera . Cuando la minería entra en crisis, el descenso es mucho más acusado.

La situación descrita es común al resto de la Comarca Andorra-Sierra de Arcos, con algunas diferencias apreciables, en cuanto al porcentaje de despoblación, particularmente en los últimos diez años, donde la pérdida es del 13%, mientras que es del 5%, de media en el resto de la Comarca.

La densidad de población, en la actualidad es de 2,5 hab./ Km², frente a la media comarcal que es de 16,8 hab. Km², o los 7,5 hab./ Km², de media , sin tener en cuenta a Andorra, localidad que distorsiona evidentemente los datos.

1.3. EDIFICACIÓN

El casco urbano de Crivillén se sitúa sobre un montículo de los existentes en la parte sur del término municipal, en la zona que bordea el curso del río Escuriza. Se trata de un conjunto compacto de edificaciones adosadas, conformando un trazado viario de tipo medieval. Únicamente destacan, fuera del conjunto los edificios más modernos, en uso y dimensiones, el pabellón polideportivo, el museo y alguna nave comercial o de almacenaje.

En general las construcciones son de dos o tres plantas, con revestimientos y estructura tradicionales.

Existen muchas edificaciones no están ocupadas, al menos de forma permanente.

La regresión de la actividad agropecuaria de las últimas décadas, sufrida por los pequeños municipios, ha provocado un estancamiento de la construcción, en general. En Crivillén, no obstante, no puede decirse que la construcción esté paralizada, si bien, la mayor

parte de las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento, corresponden a obras menores o de reforma y autorizan obras de rehabilitación, en diversos grados, de edificaciones del casco antiguo.

El uso dominante, de forma mayoritaria es el residencial, aunque se han concedido algunas licencias, para naves y almacenes, sobretodo en la periferia del núcleo consolidado.

En el suelo no urbanizable, el tipo de construcción más representativa hoy en día son las necesarias para el desarrollo de la actividad extractiva de arcillas y caolines. Naves de acopios y de maquinaria.

Al margen de algunas naves para ganado, lo más destacable es el conjunto de los Mases de Crivillén, junto al río del mismo nombre. Se trata de un pequeño núcleo residencial, al servicio de las antiguas minas de manganeso. El conjunto tiene apariencia de núcleo urbano permanente y de hecho lo fue, durante décadas, mientras duró la actividad minera. La edificación es de carácter urbano y cuenta con algunas dotaciones, como iglesia, frontón, antigua escuela. Actualmente está ocupado en temporada estival

1.4. SERVICIOS URBANOS Y EQUIPAMIENTOS

Resumiremos aquí, la información recogida referente a los distintos servicios.

La red de abastecimiento de aguas y la de saneamiento, pueden considerarse aceptables para las necesidades de la población.

El alumbrado público es suficiente, en términos funcionales.

La pavimentación alcanza a la gran mayoría de las calles del municipio y su estado es aceptable, aunque en algunas zonas comienza a hacerse necesaria una regeneración, ya que el paso del tiempo deteriora los pavimentos a base de aglomerantes.

En cuanto a equipamientos, Crivillén está dotado instalaciones deportivas y culturales suficientes.

Los espacios libres incluidos en el viario, así como el parque , junto a la iglesia y el calvario son suficiente dotación para el suelo urbano.

1.5. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Del estudio de los diferentes problemas, carencias y necesidades, así como del entorno urbano existente y el previsible, extraemos la conclusión de que el abanico de alternativas, que pueden plantearse para definir una ordenación final realista, no es muy amplio, al menos en lo general, es decir, en la ordenación estructural y concretamente para el suelo urbano.

SUELO URBANO

Las alternativas de ordenación del suelo urbano, se centran en la mejor definición de un área de expansión del suelo consolidado , que de respuesta a la demanda de vivienda unifamiliar de nueva planta.

Para esta necesidad se pueden barajar dos posibles soluciones:

1-Delimitación de suelo urbanizable delimitado.

2-Delimitación de áreas de suelo urbano no consolidado.

La decisión está condicionada , de manera determinante, por la orografía del suelo circundante al núcleo. Este se encuentra rodeado de barrancos y pendientes escarpadas, lo cual limita las posibilidades de expansión.

Por otra parte, la cuantificación de necesidades de suelo residencial, muy pequeña en realidad, es un aspecto a tener en cuenta.

En último término, es importantísimo considerar la limitada capacidad de gestión con que cuenta el Ayuntamiento, a la hora de proponer modelos de gestión del suelo. Es necesario dotar a Crivillén de un planeamiento sencillo y ágil, para evitar trabas a las iniciativas de desarrollo.

SUELO NO URBANIZABLE

En lo referente al suelo no urbanizable se ha producido una progresiva degradación del medio físico en el término municipal de Crivillén, debido a la destrucción del paisaje natural, por la explotación de canteras para la extracción de caolines. Este aspecto es particularmente importante en cuanto a la regulación de usos, ya que es la actividad industrial predominante en el municipio y su impacto debe ser controlable.

Antes ya hemos mencionado la existencia del enclave de Los Mases. Merece especial consideración y dado que , hoy en día no puede tratarse como un suelo urbano, deberá contemplarse su protección y la regulación de su uso, dentro del suelo no urbanizable.

CUANTIFICACION DE SUELOS

De los datos planimétricos y catastrales
extraemos las siguientes superficies:

SUELO URBANO DE CATASTRO ...40619.m2

SUELO URBANO CONSOLIDADO

(por la urbanización)..39786 m2

TOTAL TERMINO MUNICIPAL 42 km2

2. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO

2.1. CRITERIOS

Vamos a exponer las líneas generales que, a través del análisis de la realidad de Crivillén, sus carencias y aspiraciones, llevan a elaborar el documento que agrupa y estructura el plan urbanístico.

En primer lugar, indicaremos que el instrumento elegido es el Plan General Simplificado. El Régimen Urbanístico Simplificado, recogido en el Título Séptimo de la Ley 3/2009 responde a la intención de dotar al municipio de un marco urbanístico flexible.

Los criterios básicos que deben impulsar este Plan se derivan en el análisis precedente.:

- Favorecer las iniciativas de rehabilitación y renovación de la edificación en el suelo consolidado, mediante normas y ordenanzas que faciliten la actuación.

- Clasificar el suelo urbano suficiente y de la calidad necesaria, de tal manera que se atienda la demanda de suelo en un horizonte temporal razonable.

- Completar la red viaria , e través de los nuevos suelos.

- Establecer las medidas de protección especial en el suelo no urbanizable, ordenando los usos de manera sostenible.

- Completar los servicios urbanos , de agua , alumbrado, saneamiento y , sobretodo, de acceso rodado pavimentado a los limites del suelo urbano, aprovechando, para ello , la conexión con los nuevos suelos.

2.2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS

1-Planear dos áreas de suelo urbano no consolidado.

Se delimita una zona al norte del suelo consolidado, conectada a través de caminos existentes, creando parcelas edificables, apoyando el diseño en antiguas construcciones, actualmente en ruina.

Asimismo se plantea una zona al oeste del suelo consolidado, detrás del Calvario. Esta área se asienta sobre una pequeña meseta, con niveles topográficos compatibles con los del viario existente. Se diseña de tal forma que conectará con la trama viaria en la parte céntrica del núcleo y en la parte baja del mismo, cerrando de manera coherente el suelo urbano. Además se da continuidad a la franja de espacios libres y de recreo que arrancan en el parque recientemente construido junto a la iglesia.

2-Evitar, en la medida de lo posible, la degradación física y ambiental del término municipal, en general y del suelo urbano, en particular.

En este apartado se recoge, en buena medida, una de las aspiraciones del plan general. Es cierto que la protección del medio ambiente, muchas veces excede a la capacidad de gestión del municipio, pero desde luego no debe exceder a su capacidad de preocupación. El Ayuntamiento debe solicitar a las administraciones competentes, la apropiada asistencia en la solución de los problemas.

La explotación de las canteras de caolín, siguen siendo problemas pendientes de solución. Para ello se recogen , las normativas supramunicipales e incluso supranacionales que sean de obligado o recomendado

cumplimiento. Deben redactarse planes especiales de protección del medio ambiente, para cada uno de los problemas antes mencionados y aún reconociendo que este aspecto puede parecer muy ambicioso, planteado desde un Plan General simplificado, nos parece necesario dejar constancia de su necesidad, para que la administración local lo asuma y lleve adelante, en colaboración con la Comarca y con los organismos administrativos competentes en la materia.

Por otra parte, dentro de este objetivo y a un nivel más modesto y abordable, se enmarca la necesidad de regenerar espacios urbanos, sobretodo los circundantes al casco urbano.

3-Agilizar la gestión del suelo urbano, con fórmulas y sistemas adecuados al municipio de Crivillén.

Para ello es necesario partir de un diseño urbano no traumático con la estructura de la propiedad. Esto es lo que se pretende en la propuesta de ensache, o de suelo urbano no consolidado. Así es posible la definición de unidades de ejecución fácilmente subdivisibles donde se incluyan a pocos propietarios y donde las cesiones estén equilibradas entre ellos, para hacer fácil la gestión de dichas unidades de actuación. Asimismo es interesante establecer un método flexible para la definición de las unidades de actuación, de manera que las que se proponen puedan ser modificadas, si se considera necesario, tanto por el Ayuntamiento como por los particulares, para facilitar la ejecución .y conseguir el objetivo propuesto en cada caso.

4-Orientar a la corporación municipal en la gestión de las unidades de ejecución, para agilizar los

trámites, mediante la ejecución a través de obras públicas ordinarias.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO

El presente documento se elabora según lo dispuesto en los artículos contenidos en el Título Séptimo de la Ley Urbanística de Aragón

4. ORDENACION ESTRUCTURAL

4.1.CLASIFICACION DEL SUELO

Proponemos, en este Avance, clasificar el suelo en dos categorías:

SUELO URBANO

SUELO NO URBANIZABLE

4.1.1.SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano todos los terrenos delimitados como tales en el plano correspondiente, por cumplir las condiciones establecidas en los artículos 12 y 13 de la Ley de urbanismo de Aragón.

Se delimita el suelo consolidado por la urbanización, además de dos zonas, al norte y al oeste del núcleo principal.

El suelo urbano se diferencia en dos tipos, Suelo urbano consolidado y Suelo urbano No consolidado, según su grado de urbanización y su situación . Así, el consolidado responde fundamentalmente al núcleo tradicional, y la zona de ensanche, edificada , al este siguiendo el trazado de la carretera.

Mientras que el suelo no consolidado se delimita en los alrededores del anterior, en las zonas donde no existen servicios urbanos o en áreas rodeadas de suelos consolidados y de fácil conexión a los servicios urbanos existentes. Además se delimitan dos Unidades de suelo no consolidado en el casco más antiguo, en la

zona oeste, debido a la degradación urbanística actual, que precisa del establecimiento de nuevas alineaciones e infraestructuras urbanas, con el objeto de dinamizar su inclusión en la oferta de suelo residencial dentro del casco histórico.

4.1.2.SUELO NO URBANIZABLE

Constituyen el suelo No urbanizable todas aquellas superficies no clasificadas como suelo urbano o suelo urbanizable. No obstante o anterior, no se trata de un suelo “residual”, sino del conjunto de aquellos terrenos que no deben incorporarse al desarrollo urbanístico edificatorio y urbanizador, por motivos específicos. Este suelo se destina al uso agrícola, a la explotación forestal y ganadera y a todas aquellas actividades de interés general que no estén o no puedan estar contempladas en los otros suelos. Posteriormente se detallarán las zonas que deban tener el carácter de Especialmente Protegidas.

CUADRO DE SUPERFICIES

Suelo urbano consolidado.....	39.455 m2
Suelo urbano No consolidado.....	12.306 m2
TOTAL.....	51.761 m2
Suelo no urbanizable.....	41.948.239. m2
TOTAL SUELO CLASIFICADO.....	42.000.000 m2

4.1.3. USOS GLOBALES

El suelo urbano se divide en zonas diversas, , contemplando un uso predominante, el residencial.. La relación de usos permitidos y las normas para su desarrollo constituyen la segunda parte del texto de

este Plan General. A modo de síntesis se contemplan los siguientes usos principales:

-USO RESIDENCIAL

Residencial Casco Histórico.....41850 m2

Residencial Ensanche8774 m2

-VIARIO.....3964 m2

-USO SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS...2040 m2...

-USO DEPORTIVO.....1858 m2

-ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES 2680 m2

-USO INDUSTRIAL (para el suelo no urbanizable, sin cuantificar en el avance).

4.1.4. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

En el suelo urbano, coincidiendo con la delimitación de casco histórico, se define una zona que debe ser tratada de manera específica, a través de un plan especial, que establezca las directrices a seguir para su rehabilitación y conservación. Se tratará de forma integral, a partir de un estudio exhaustivo de las tipologías edificadas de carácter popular y de manera mucho más específica las edificaciones con arcos de piedra en sus fachadas. El Plan Especial, debe especificar los parámetros de la edificación y los grados de protección de la misma.

De forma transitoria y mientras no exista Plan Especial, las Normas Urbanísticas de este Plan General establecen las condiciones específicas que regulan las intervenciones del Casco Histórico Tradicional.

Se delimitan, en el suelo no urbanizable, unas zonas de especial protección, dadas sus características físicas, ambientales, etnográficas o de uso.

Las ordenaremos en cinco grupos, en función de su característica principal:

A.- MEDIO NATURAL

B.-TERRENOS CON LIMITACIONES NATURALES

C.- PATRIMONIO CULTURAL

D.PROTECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS

E. SISTEMAS PRODUCTIVOS PRIMARIOS.

A.- MEDIO NATURAL

A1- Ecosistemas mediterráneos. Masa forestal y arbustiva, típica de la zona, que se presenta en las laderas más suaves y en las mesetas superiores.

A-2- Pinares y vegetación en relieves sobresalientes.

A.3- Relieves con fragilidad paisajística. Localizados en el entorno del suelo urbano y a lo largo del río Escuriza.

A.4-Arbolado singular. En particular, olivas y encinas centenarias localizadas en la zona norte y este del término.

Encinas del Mas.

Encinas del Depósito.

Encinas de los Mases.

Olivos de Sunsida.

A.5-Fuentes y parajes. Afloramientos de agua y sus entornos, diseminados por el valle del río y en las cuencas del río de los mases y del arroyo de Valdelaparra.

Fuente Rajón.

Fuente Rabosa.

Fuente Domingo esteban.

Fuente Frasiñuela.

Fuente Santa Bárbara

Fuente val del Agua.

Fuente Val del Chopo.

Fuente Radiguero.

Fuente del Güergo.

Fuente de Valdelaparra

B.-TERRENOS CON LIMITACIONES NATURALES.

B.1- Cursos de agua y zonas inundables.

Río Escuriza.

Río de los Mases.

Arroyo de Valdelaparra.

Arroyo de Val del Agua.

Arroyo de Val de Lecina.

Arroyo de Val de Mateo.

Barranco Hondo.

Barranco Marimaldo.

Barranco Cubusana.

Barranco Regallo.

B.2- Zonas con riesgos geológicos. En general todos los barrancos y pendientes pronunciadas, presentan riesgos de desprendimientos y deslizamientos

C.- PATRIMONIO CULTURAL

Conjuntos de interés etnológico.:

Ermita de Santa Bárbara.

Antigua Ermita de san Antón.

Molino Tromalgal.

Molino Alto.

Molino Bajo.

Conjunto de los Mases de Crivillén.

D.- PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

D.1- Líneas eléctricas de alta tensión. Atraviesan el término dos líneas , una de 132 Kv. , que atraviesa de norte a sur otra de 45 Kv. que abastece al suelo urbano.

D.2- Carreteras.

TE-V-1331, De La Venta de la Pintada a Andorra.

D.3- Abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración.

D.4- Caminos y vías pecuarias.

E.- SISTEMAS PRODUCTIVOS PRIMARIOS.

E.1- Instalaciones mineras.

Mina Sabater.

Mina Portomé.

E.2- Superficies agropecuarias.

El régimen de protección y usos de los anteriores suelos se regulará en las Normas Urbanísticas.

4.1.5. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

En la actualidad, Crivillén tiene una suficiente dotación de equipamientos y servicios:

- Ayuntamiento
- Museo Pablo serrano
- iglesia de San Martín
- Casa de cultura
- Hogar del pensionista.
- Colegio (aula I CRA de La Mata de los Olmos)

- Pabellón deportivo
- piscina

5.ORDENACION PORMENORIZADA

En el suelo urbano se distinguen fundamentalmente dos zonas:

RESIDENCIAL CASCO HISTORICO

RESIDENCIAL ENSANCHE

El criterio de calificación es , en cierta forma, “piramidal”, en función del grado de consolidación y la distancia al centro, Así el Casco Histórico tradicional está constituido por las áreas de edificación más antiguas de la población y más consolidadas.

La calificación de Residencial Ensanche afecta a terrenos, no consolidados, periféricos. Por lado, el límite norte y al oeste del suelo consolidado, de tipología bien diferenciada y de menor densidad.

La densidad del uso residencial va disminuyendo de la primera zona a la segunda, acomodando ésta a la edificación proyectada, a la amplitud del viario y los espacios libres y con la intención de propiciar un modelo urbanístico clásico y coherente.

5.1. GESTIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE EJECUCION

En el suelo urbano no consolidado podrán delimitarse unidades de ejecución, ya que se trata de áreas sin consolidar, es decir, donde es preciso

construir las conexiones de viario, abastecimiento de aguas y electricidad y saneamiento, con el resto del suelo urbano, para poder establecer las alineaciones oficiales y edificar. Para ello y atendiendo a las condiciones establecidas por el art.289 de la Ley, se podrán delimitar unidades, que garanticen la ejecución de las obras y la justa equidistribución de beneficios y cargas, o se podrá optar por la gestión a través de la urbanización en régimen de obra pública ordinaria.

Las unidades de ejecución delimitan porciones de suelo urbano en los que para poder edificar es preciso desarrollar, previamente, el correspondiente proyecto de reparcelación , según el sistema de que se trate y que más adelante explicaremos. Asimismo deberá desarrollarse, al menos simultáneamente a la edificación, el preceptivo proyecto de urbanización , que apruebe el Ayuntamiento para construir el viario y las infraestructuras que den servicio a la edificación. De esta manera los terrenos adquirirán la condición de solar y por tanto serán edificables.

No obstante lo anterior y con carácter general, podrá concederse licencia de obras en suelos incluidos en una unidad de actuación , no habiéndose adquirido la condición de solar, en los siguientes supuestos:

-Cuando hubiera ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación de la unidad de actuación.

-Cuando se hubieran hecho las cesiones obligatorias a viales y espacios públicos que se delimitan en la unidad de actuación.

-Cuando se encuentren realizadas las redes de distribución de aguas , saneamiento y energía eléctrica y se cuente con acceso rodado a la parcela .

-Cuando, en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, el solicitante, a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización de la superficie de cesión obligatoria.

5.2. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

Las unidades de ejecución delimitadas se desarrollarán mediante uno de los sistemas definidos por la Ley urbanística, Compensación, Cooperación o Expropiación. Como regla general y siempre que sea posible, se realizará a través de procedimientos abreviados, tal y como indican los artículos 115 y posteriores del Reglamento de la Gestión Urbanística, es decir mediante reparcelación voluntaria, reparcelación simplemente económica o normalización de fincas.

Dada la escasa iniciativa particular para el desarrollo de unidades, en el municipio, se recomienda al Ayuntamiento la adopción del sistema de Cooperación , el cual garantiza la tramitación y ejecución de las obras de urbanización, ya que son tareas que debe llevar a cabo el Ayuntamiento.

5.3. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

En los planos correspondientes se señalan todos los terrenos incluidos en unidades de ejecución. En el presente Plan se han delimitado gráficamente 4 unidades, con estudio pormenorizado de los parámetros que las regulan. Fundamentalmente se refieren siempre al desarrollo de un sistema viario que

haga posible uno de los fines y objetivos más importantes del planeamiento, mejorar la trama viaria, aunque también se proponen unidades de ejecución en el casco antiguo, o Areas de Reforma Interior, en zonas que requieren una redefinición de las alineaciones.

Estas unidades de ejecución aunque están definidas gráficamente y cuantificadas en superficies de cesión y aprovechamiento, no deben entenderse como inamovibles. La intención del planeamiento es facilitar su ejecución, a través de la flexibilidad, por lo que las unidades de ejecución pueden ser modificadas, cuando se considere beneficioso para su desarrollo y siempre que la nueva definición no desvirtúe la finalidad para la que está delimitada. Asimismo, pueden delimitarse nuevas unidades de ejecución, en suelos distintos de los recogidos como tales, cuando se considere necesario para el desarrollo de alguna zona concreta.

Las modificaciones y propuestas pueden efectuarse por parte del Ayuntamiento, o bien plantearse por los particulares en cualquier momento, ya que el desarrollo urbanístico no está sometido a plazos.

5.4. DIVISIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

Atendiendo a la intención de flexibilizar la ejecución del planeamiento, como antes se ha indicado, una unidad puede modificarse. Sin embargo, cuando la modificación suponga una subdivisión de la unidad de ejecución, el promotor de la parte que se vaya a desarrollar, deberá justificar un aprovechamiento edificable no superior, en tanto por cien, al adjudicado en la unidad de ejecución original.

Crivillén 15 de octubre de 2009

Los arquitectos

Vicente Pellicer Bosque

Jorge escudero Domingo

III.ANEXO FOTOGRAFICO