

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OLVERA, RELATIVA A LA
DESCLASIFICACIÓN DEL SAU-5.**

OCTUBRE 2013

NOTA: El presente documento es redactado para el CUMPLIMIENTO de la RESOLUCION de la CPOTU (SESION 06-03-13), en la cual se adoptó, en su PUNTO nº 3, la APROBACION DEFINITIVA DEL PRESENTE EXPEDIENTE, señalando una serie de deficiencias que ahora se subsanan.

DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO:

El presente documento pretende dar cumplimiento a la resolución de la propuesta que formula la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, en sesión celebrada el día 6 de febrero de 2013, en la que se adoptó, entre otros, en su punto nº 3 la aprobación definitiva del expediente correspondiente a la *“Modificación Puntual del PGOU de Olvera, relativa a la desclasificación del SAU-5”*

En dicho acuerdo se emite informe favorable a la Modificación Puntual del PGOU de Olvera, condicionado a la subsanación de las consideraciones recogidas en el apartado tercero de los Fundamentos de Derecho:

“Se deberá incluir en la Normativa del documento de la modificación de la subzona SNU de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística en la que se incluirán los terrenos una vez aprobada la misma y que, según el Plano Nº 2 “Ordenación” incluido en el documento, se corresponde con la denominada en el Plan General vigente como “Área de Protección del Núcleo Urbano”, remitiendo su regulación a lo establecido en el art. 164.2.I) del Título VIII, Capítulo 1, Sección 2ª de la Memoria de Ordenación del propio Plan General”

Para ello se corrige en el presente documento, dentro de la Memoria de Ordenación, el texto del apartado 1, referente a la descripción de la ordenación propuesta, y que literalmente decía:

“La justificación de la ordenación propuesta en relación con la aplicación de la LOUA, para la Modificación propuesta, es la siguiente:

Reclasificación del sector de suelo urbanizable sectorizado SAU-5 a suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (área de protección del núcleo urbano), en base a los criterios establecidos anteriormente”

Se sustituye por el siguiente:

“La justificación de la ordenación propuesta en relación con la aplicación de la LOUA, para la Modificación propuesta, es la siguiente:

Reclasificación del sector de suelo urbanizable sectorizado SAU-5 a suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (área de protección del núcleo urbano), en base a los criterios establecidos anteriormente, para lo que se estará a lo dispuesto en el art. 164.2.I), del Título VIII, Capítulo 1, Sección 2ª de la Memoria de Ordenación del PGOU de Olvera.”

Igualmente, y en el mismo sentido se corrige el apartado III, referente a la normativa urbanística de aplicación, y que decía:

“Se suprimirá lo establecido respecto al SAU-5, debiéndose cumplir por el ámbito lo previsto para el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, o asimilado a dicha categoría, en dichas normas urbanísticas, a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación”.

Sustituyéndolo por el siguiente texto:

“Se suprimirá lo establecido respecto al SAU-5, debiéndose cumplir por el ámbito lo previsto para el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (área de protección del núcleo urbano), para lo que se estará a lo dispuesto en el art. 164.2.I), del Título VIII, Capítulo 1, Sección 2ª de la Memoria de Ordenación del PGOU de Olvera, a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación”

Olvera, octubre de 2.013
SAM-OLVERA

Fdo: Miguel Ángel Morales Vázquez
Arquitecto

INDICE

0.- INTRODUCCION

I.- MEMORIA:

A.- INTRODUCCIÓN

- 1. Antecedentes. Planeamiento de aplicación**
- 2. Objeto del documento**
- 3. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de las modificaciones**
- 4. Justificación**

B.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1. Estado actual**
- 2. Información urbanística**

C.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1. Descripción de la ordenación propuesta. Justificación de la Modificación**

II.- PLANOS

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXOS

I.- MEMORIA:

I. MEMORIA

A. INTRODUCCION.

1. Antecedentes. Planeamiento de aplicación.

El Planeamiento General de OLVERA viene constituido por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSSPM) aprobadas definitivamente en fecha de 17 de mayo de 1999, con varias modificaciones posteriores, para introducir aspectos no previstos en dichas NNSS, sin modificar los parámetros generales previstos. Actualmente se ha aprobado también una Adaptación de este planeamiento general a la LOUA, en base a lo previsto en ésta y en el Decreto autonómico 11/2008.

Ahora se pretende la Modificación de varios aspectos del planeamiento general, en relación a mejorar dicho planeamiento general y aspectos de la normativa urbanística.

El ámbito objeto de la Modificación que se propone tiene clasificación actual de suelo urbanizable, sector SAU-5, y se pretende lo siguiente:

Reclasificación del sector de suelo urbanizable sectorizado SAU-5 a suelo no urbanizable, de especial protección por planificación territorial o urbanística (protección del núcleo urbano), dada la imposibilidad de desarrollo por desacuerdo de los propietarios del ámbito, evitar la implantación de usos industriales adyacentes a los usos residenciales, y existir suelo industrial suficiente para la demanda existente, tanto actual, como previsto en el futuro por el Ayuntamiento de Olvera.

La presente Modificación se promueve por el Excmo. Ayuntamiento de OLVERA, dado el interés público de la ordenación, clasificación y calificación propuestas, que provocará la mejora de las zonas urbanas donde se localiza la actuación. Esta Modificación determina la asignación de usos y niveles de intensidades aplicables a los ámbitos de modificación.

2. Objeto del Documento.

El Objeto del presente Documento es la Innovación (Modificación) de las NNSSMMP de OLVERA vigentes, planeamiento general del municipio, para el ámbito del SAU-5 de suelo urbanizable actual.

Las modificaciones que se proponen, que en ningún caso suponen cambios de gran magnitud respecto a las NNSSMMP de OLVERA vigentes, como planeamiento general, son las anteriormente expresadas, y se entienden de carácter estructural.

El desarrollo del presente Expediente de Modificación se articula respecto a lo previsto en la Ley de ordenación urbanística de Andalucía, concretamente en sus artículos 19, 36 y 38 y a instancias del Excmo. Ayuntamiento de OLVERA, actuando como redactor el Arquitecto

D. José Manuel Ojeda García, colegiado nº 3.488 del COA de Sevilla, por el contrato de prestación de servicios suscrito, en base a la adjudicación pública correspondiente.

Se trata de una tramitación de iniciativa municipal y declarada de urgencia por el Excmo. Ayuntamiento de OLVERA, dado su carácter de interés público. Durante la tramitación, y antes de la aprobación inicial se debe conseguir informe-certificado de la Delegación de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de innecesariedad de tramitación de estudio de impacto ambiental.

3. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de las modificaciones.

La procedencia de la formulación del presente Expediente de Modificación se basa en la Normativa urbanística de las NNSSMMP de OLVERA y Adaptación a la LOUA y en referencia a la legislación urbanística estatal (Ley de suelo, en su texto refundido) y autonómica (Ley 7/2002 de 17 de diciembre de ordenación urbanística de Andalucía, y sus modificaciones posteriores) aplicables y vigentes, y en base a la tramitación de la Adaptación del planeamiento general de OLVERA a la LOUA, que ampararía esta modificación, en relación con el Decreto 11/2008. La documentación del Expediente de Modificación incluye memoria, planos, normativa urbanística de aplicación en relación a las NNSSMMP de OLVERA, así como la documentación necesaria, cumpliendo así lo establecido en la Ley de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA), formulándose por tanto la modificación con el grado de definición y documentos propios del nivel de Planeamiento General, justificándose su incidencia sobre las determinaciones y previsiones contenidas en las mismas, así como la conveniencia y oportunidad de la formulación, seguidamente.

Las circunstancias que motivan la necesidad, conveniencia y oportunidad de la presente Modificación de las NNSSMMP se basan en:

1. Necesidad de corregir el ámbito del SAU-5 del suelo urbanizable, en base a la imposibilidad de desarrollo urbanístico, la necesidad de evitar suelo industrial adyacente a los suelos residenciales y la cobertura de la demanda de suelo industrial como los ámbitos existentes y previstos por el Ayuntamiento de Olvera.

4. Justificación legal.

Según los artículos 36 y 38 de la LOUA, las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes de Ordenación, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

De acuerdo con las Ordenanzas de las NNSSMMP, seguimos el proceso previsto en la legislación urbanística aplicable, para la Modificación, introduciéndose las modificaciones y correcciones de detalle que la realidad y evolución de los hechos aconsejan, que no incurran en las circunstancias que posibilitarían la Revisión de las NNSSMMP, ya que, con la Modificación planteada, no se adoptan nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, ni la adopción de un nuevo modelo territorial, modificaciones de la ordenación estructural.

Por tanto, se tramita el presente Documento por el procedimiento de Innovación (Modificación) de las NNSSMMP, a tenor de los motivos expuestos en el apartado anterior. La formulación y tramitación de la presente Modificación se realizará respecto a lo previsto

en los artículos 26, 31, 32 y 33 de la LOUA. La Administración Autonómica realizará un informe vinculante, en plazo de tres a cinco meses, según la legislación correspondiente, al entenderse todas las modificaciones planteadas como de la ordenación estructural.

De conformidad con la doctrina jurisprudencial que ha ido conformando los límites y condiciones del ejercicio de la potestad de planeamiento, por todas las Sentencias citaremos la de 8/6/1992, la revisión jurisdiccional de los aspectos discrecionales de la potestad de planeamiento ha de descansar, en primer término, en la verificación de la realidad de los hechos, pues la existencia y las características de éstos escapan a toda discrecionalidad, ya que son como la realidad los exterioriza; y, en segundo lugar, en la valoración de si la decisión planificadora discrecional guarda coherencia lógica con aquéllos, de suerte que cuando se aprecie una incongruencia o discordancia de la solución elegida con la realidad que integra su presupuesto, tal decisión resultará viciada por infringir el ordenamiento jurídico y más concretamente el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

B. MEMORIA INFORMATIVA.

1. Estado actual

La zona objeto del Expediente de Modificación se corresponde con el ámbito del SAU-5 de suelo urbanizable. Los límites son de suelo urbanizable, estableciendo una reclasificación a suelo no urbanizable protegido por planificación urbanística, en virtud de la potencialidad paisajística de los terrenos, dado que no se ha realizado ninguna actuación de las previstas en las NNSS, estando el suelo asimilado a suelo rústico según la legislación estatal, y renunciando el Ayuntamiento a realizar ninguna actuación por incumplimiento de los propietarios de sus deberes urbanísticos, y siendo más adecuada la clasificación de suelo no urbanizable por la falta de posibilidad de desarrollo, estar los terrenos adyacentes al suelo residencial y tener el municipio suficiente suelo industrial existente y en previsión futura.

La topografía es diferencial, en algunos casos con importantes desniveles y pendientes. Las actuaciones se encuentran delimitadas perimetralmente y parcialmente por límites naturales y físicos, de infraestructuras o de propiedades adyacentes, siendo variable según las zonas.

Se han tomado como límites, elementos físicos e infraestructuras viarias existentes, y ámbitos de suelo urbanizable y del suelo no urbanizable del planeamiento general de OLVERA, que se establecen en la planimetría, tal como se refleja en los planos.

El acceso actual a los terrenos se produce desde distintas zonas, en relación a las infraestructuras viarias del entorno, teniendo accesibilidad actual y/o futura prevista la zona.

Los ámbitos de terrenos afectados no tienen infraestructuras de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado, ..., al ser suelos rústicos.

Según la información recabada, no se encuentra incluida en los distintos ámbitos del Expediente de Modificaciones vía pecuaria alguna, ni existe ninguna otra afección determinante (patrimonio histórico o inundabilidad, según los informes recabados, o se corrigen debidamente las afecciones). No obstante se estará a lo que determinen los informes sectoriales correspondientes, en su caso, no siendo necesaria la tramitación de

Estudio de impacto ambiental, en base al cumplimiento de la Ley autonómica de Gestión integrada de la calidad ambiental (Ley GICA), aunque debe informar la Delegación Provincial de Medio Ambiente, sobre dicha innecesariedad antes de la aprobación inicial de la Modificación.

Tal como se observa en los planos del Expediente de Modificaciones, los terrenos previstos, aparecen conformadas por varias parcelas catastrales, coincidiendo sensiblemente con las delimitadas en la planimetría, tanto parcelas completas como parciales, que, en base al interés público, se tramitan dentro del presente Expediente de Modificación del Planeamiento General de OLVERA, siendo tanto parcelas privadas, que se reclasifican de suelo urbanizable sectorizado a suelo no urbanizable protegido por planificación urbanística, al considerar el Ayuntamiento las potencialidades paisajísticas de los suelos en relación con el entorno, todas en beneficio del interés público.

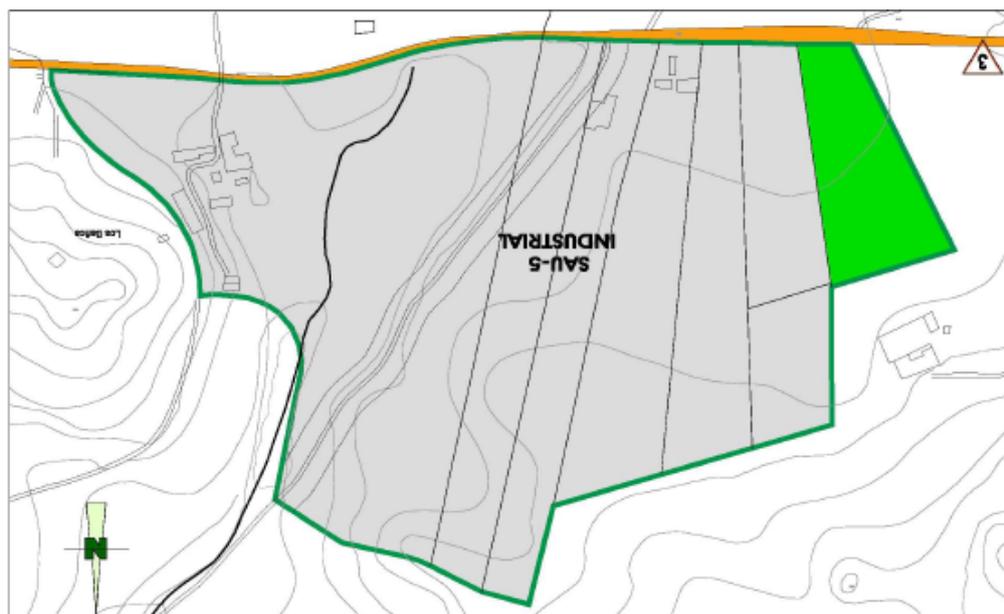
Esto justifica la operatividad de la gestión y desarrollo futuro de los ámbitos previstos, y que se delimita por el presente Expediente de Modificación, coordinado con la Adaptación del planeamiento general existente a la LOUA.

2. Información urbanística.

Según las determinaciones de las vigentes NNSSMMP de OLVERA, las zonas objeto de la presente Modificación están configuradas con clasificación de suelo urbanizable sectorizado. Tienen las determinaciones establecidas en los planos del Expediente de Modificación, así como las correspondientes a la Ordenanza correspondiente y Condiciones generales del suelo urbanizable, de las Ordenanzas de las vigentes NNSSMMP de OLVERA, en relación a la Adaptación del planeamiento general a la LOUA.

Dadas las consideraciones anteriormente expuestas, que hacen necesario el presente Expediente de Modificación, se estima que no existe ningún inconveniente para su tramitación, al no existir ningún suelo de interés singular afectado, y existe voluntad municipal para su tramitación, realizándose la presente actuación en beneficio del interés público y del desarrollo urbanístico de la ciudad, con la traslación de los suelos previstos a otros ámbitos futuros para desarrollo industrial, y por consiguiente, de la consecución de una mejor gestión para el Excmo. Ayuntamiento de OLVERA, justificando el interés público de las actuaciones, con la reclasificación de los terrenos, por las justificaciones anteriores de suelo urbanizable sectorizado uso global industrial a suelo no urbanizable protegido por planificación urbanísticas, en base a los criterios municipales.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
DENOMINACIÓN	SAU-5						
Sector de suelo situado en el exterior del núcleo urbano a unos 700 metros del mismo y en el tramo de acceso este de Olvera. Tiene como objetivo disponer de suelo para industrias agroalimentarias y polígonos terciarios derivados.							
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
I. CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable						
II. CATEGORÍA DE SUELO	Sectorizado						
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	6. Máxima Edificabilidad: 174.550 m ² 7. Máxima Edificabilidad residencial: --- 8. Máxima Edif. actividades económicas: --- 9. Edificabilidad destinada a viviendas protegidas: 0 10. Nº mínimo de viviendas Protegidas: 0						
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	1. Aprovechamiento medio área de reparto A0-3: 0,50 m ² /m ² 2. Aprovechamiento medio: 0,50 m ² /m ² 3. Coeficientes de Homogeneización: 1 Coeficiente de localización: 1 ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO 4. Aprov. Objetivo (ua) 174.550 ua 5. Aprov. Subjetivo (ua) 90.705 ua 6. Cesión Aprov. (ua) 17.455 ua 7. Exceso Aprov. (ua) 0						
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	No						
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA							
I. RESERVAS DOTACIONALES	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Mínima Cesión ESPACIOS LIBRES (m²) s/let. 17 LOUA y RP + mantenimiento de proporción</td> <td style="width: 33%;">Mínima Cesión EQUIP. DOCENTE (m²) s/let. 17 LOUA y RP</td> <td style="width: 33%;">Mínima Cesión S.I.P.S. (m²) s/let. 17 LOUA y RP</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">Mínima Cesión APARCAMIENTOS s/let. 17 LOUA y RP</td> </tr> </table>	Mínima Cesión ESPACIOS LIBRES (m ²) s/let. 17 LOUA y RP + mantenimiento de proporción	Mínima Cesión EQUIP. DOCENTE (m ²) s/let. 17 LOUA y RP	Mínima Cesión S.I.P.S. (m ²) s/let. 17 LOUA y RP			Mínima Cesión APARCAMIENTOS s/let. 17 LOUA y RP
Mínima Cesión ESPACIOS LIBRES (m ²) s/let. 17 LOUA y RP + mantenimiento de proporción	Mínima Cesión EQUIP. DOCENTE (m ²) s/let. 17 LOUA y RP	Mínima Cesión S.I.P.S. (m ²) s/let. 17 LOUA y RP					
		Mínima Cesión APARCAMIENTOS s/let. 17 LOUA y RP					
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS							
La ordenación se vinculará a lo dispuesto en la ficha del PSOU vigente, conservando el trazado del carril que divide el sector en dos polígonos. Se ejecutará un vial de servicio paralelo a la A-384. Se ejecutará zona verde en el límite oeste junto al sector. Se definen dos polígonos, uno a cada lado del carril existente. En el sector oeste se ubicarán los equipamientos. El sector dispondrá en todo su perímetro de una banda forestal de 15 metros. El planeamiento de desarrollo así como el Proyecto de Urbanización deberá contemplar y resolver, a costa de los propietarios del sector los anexos y demás conexiones con los sistemas generales de infraestructura y servicio, así como con el sistema general de comunicación.							
OTRAS DETERMINACIONES							
1. Bienamado de desarrollo	Plan Parcial (PP) y Proyecto de Urbanización (PU)						
2. Sistema de Actuación	Compensación						
3. Programación	PP - 6 años; PU - 2 años desde aprobación del PP; Ejecución de Urbanización - 2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización						



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: "SAU-5 INDUSTRIAL"
Escala 1:3500

C. MEMORIA DE ORDENACION.

1. Descripción de la Ordenación propuesta. Justificación de las Modificación.

Como aspecto previo y aplicable a toda la presente modificación, especificar que la normativa urbanística de aplicación, es la especificada por las vigentes NNSSP.

La Ordenación propuesta en los planos y documentación escrita del Expediente de Modificación, se adecua al objeto y justificación del documento presente, anteriormente expuesto.

La justificación de la ordenación propuesta en relación con la aplicación de la LOUA, para la Modificación propuesta, es la siguiente:

Reclasificación del sector de suelo urbanizable sectorizado SAU-5 a suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (área de protección del núcleo urbano), en base a los criterios establecidos anteriormente, para lo que se estará a lo dispuesto en el art. 164.2.1), del Título VIII, Capítulo 1, Sección 2ª de la Memoria de Ordenación del PGOU de Olvera.

Para la tramitación de este asunto debe recabarse un informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente sobre la innecesariedad de estudio de impacto ambiental, previamente a la aprobación inicial del presente documento.

De conformidad con la doctrina jurisprudencial que ha ido conformando los límites y condiciones del ejercicio de la potestad de planeamiento, por todas las Sentencias citaremos la de 8/6/1992, la revisión jurisdiccional de los aspectos discrecionales de la potestad de planeamiento ha de descansar, en primer término, en la verificación de la realidad de los hechos, pues la existencia y las características de éstos escapan a toda discrecionalidad, ya que son como la realidad los exterioriza; y, en segundo lugar, en la valoración de si la decisión planificadora discrecional guarda coherencia lógica con aquéllos, de suerte que cuando se aprecie una incongruencia o discordancia de la solución elegida con la realidad que integra su presupuesto, tal decisión resultará viciada por infringir el ordenamiento jurídico y más concretamente el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

Por tanto, se trata de una modificación sobre ámbito de suelo urbanizable, que se reclasifica a suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, en atención a la LOUA.

II.- PLANOS

- 1.- Planos de información urbanística**
- 2.- Planos de ordenación urbanística**

