

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, compuesto de los folios numerados correlativamente del 7 al 25, forma parte del Instrumento Urbanístico MODIFICACION DEL P.G.O.U. DE OLVERA (CÁDIZ) RELATIVA A LA UE-10 inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 337 mediante Resolución de fecha 19/01/2005 del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Cádiz.

Cádiz, 23 de ENERO de 2007

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Cádiz

CONTENIDO

I MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES
2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
3. FORMULACIÓN
4. FINES Y OBJETIVOS
5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de **27 NOV 2003** de
EI SECRETARIO GENERAL.



II MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
4. ALCANCE DE LA INNOVACIÓN

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de **29 ABR 2004** de
EI SECRETARIO GENERAL.



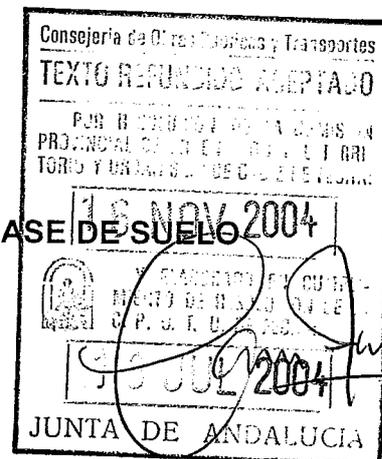
III DETERMINACIONES EXIGIDAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
2. PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO AMBIENTAL

IV NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO VIII. REGULACIÓN PARTICULAR DE CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO



V PLANOS

ANEXO

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 27 NOV 2003 de

EL SECRETARIO GENERAL,

Finalmente.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 29 ABR 2004 de

EL SECRETARIO GENERAL,

provisionalmente.



Consejería de Obras Públicas y Transportes

TEXTO REVISADO ACEPTADO

POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE PLANIFICACIÓN DE CADIZ DE FECHA:

16 NOV 2004

Y ASÍ SE HA COMUNICADO EN SU DÍA 19 JUL 2004

JUNTA DE ANDALUCIA

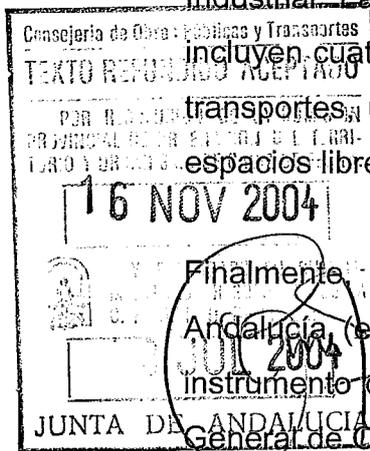
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 27 NOV 2003 de
EI SECRETARIO GENERAL.

I MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

Olvera cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal del tipo regulado por el artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento, ya que clasifican suelo urbanizable. Dichas NN.SS. están actualmente en vigor.

En dicho documento hay varias unidades de ejecución en suelo urbano, entre las que aparece la UE-10, con una superficie bruta de 41.612,64 m² y uso Industrial. La ficha correspondiente establece una ordenación en la que se incluyen cuatro zonas destinadas a uso industrial, una destinada a sistema de transportes, una destinada a equipamientos municipales y dos destinadas a espacios libres (Punto 1 del Anexo).



Finalmente, la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) exige la inmediata adaptación nominal del instrumento de planeamiento general vigente que pasa a denominarse Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU).

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 29 ABR 2004 de provisionalmente.
EI SECRETARIO GENERAL.

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La Modificación propone cambios en varios aspectos que son los siguientes:

- Ámbito: eliminar el tacón viario que llega hasta la calle paralela a la c/ Panamá y forma parte de la calle situada entre las manzanas M2 y M3.
- Viario: crear una nueva calle paralela a la Vereda de los remedios que une las tres calles longitudinales; prolongar la calle longitudinal hasta el borde hasta la calle anterior; eliminar la calle entre las manzanas M2 y M3 actuales.
- Usos: suprimir el uso Sistema de Transportes (ST).

3. FORMULACIÓN

Tratándose de una Modificación del planeamiento general municipal, su formulación corresponde al Ayuntamiento, encargándose SODYSA CONSULTORES S.L. Grupo IDOM de la redacción del documento, siendo el arquitecto D^{ña} Marta Collantes de Terán de la Cruz el autor de la misma.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 27 NOV 2003 de
EL SECRETARIO GENERAL.



Aunque la finalidad principal de la Modificación es ordenar la UE-10 para adaptarse mejor a la realidad existente y a las necesidades actuales de ampliación del polígono industrial, deben establecerse los siguientes fines y objetivos:

- Potenciar la economía local propiciando las industrias escaparates en contraposición al uso Sistema de Transportes.
- Interconectar las dos fases del Polígono Industrial creando la vía paralela a la Vereda de los Remedios.
- Facilitar el tráfico rodado con una trama viaria más funcional.

El espacio productivo resultante deberá atender a las prescripciones de prevención y calidad ambiental mínimas que establece la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, de 18 de mayo, y sus Reglamentos de desarrollo.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 29 ABR 2004 de *provisionalmente*
EL SECRETARIO GENERAL.

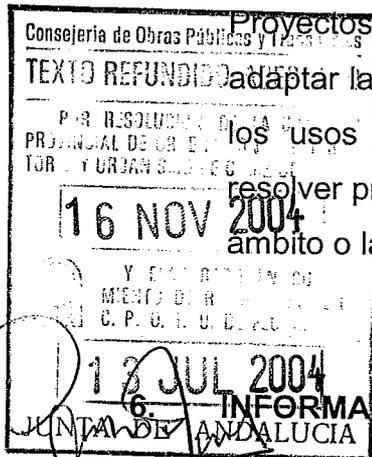
5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La ficha urbanística de la UE-10 establece en el orden de prioridad la inclusión de la misma en el primer cuatrienio del Plan de Etapas del PGOU,



plazo que se agota en el año en curso, ya que la aprobación definitiva del mismo es de fecha 14.12.99.

Llegado el momento de ejecutar la UE-10 a través de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, se considera conveniente adaptar las determinaciones del PGOU a las demandas actuales en cuanto a los usos se refiere, aprovechando la oportunidad de la innovación para resolver problemas puntuales como la eliminación del tacón que sobresale del ámbito o la corrección del trazado viario.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 27 NOV 2003 de
EI SECRETARIO GENERAL.



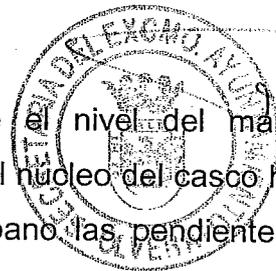
6.1. Planeamiento vigente

La ordenación urbanística de Olvera se establece por el PGOU, cuyo Texto Refundido se aprobó mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz con fecha 14.12.1999, apareciendo publicadas las Normas urbanísticas en el BOP número 55, de 8.3.2001.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 29 ABR 2004 de *provisionalmente*.
EI SECRETARIO GENERAL.

6.2. Topografía

Olvera tiene una altitud sobre el nivel del mar de 643. Los terrenos descienden suavemente desde el núcleo del casco histórico hacia la periferia. En el exterior del perímetro urbano las pendientes se acentúan formando terrazas excepto en el extremo noreste.



Dentro del ámbito de la UE-10 el punto más alto se encuentra en su mitad norte, descendiendo hacia la Av. Julián Besteiro y hacia la Vereda de los Remedios con unas pendientes aproximadas del 14% y 19% respectivamente. En sentido transversal las pendientes se mueven en intervalos entre el 4% y el 14%.

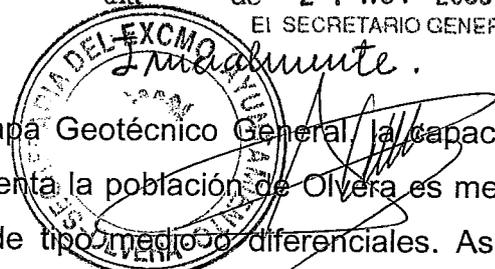
6.3. Geología

La zona donde se encuentra la ciudad de Olvera está compuesta en su mayoría por margas, arcillas, areniscas y capas delgadas de calizas reposando sobre materiales del Sub-bético.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 27 NOV 2003 de EI SECRETARIO GENERAL.

6.4. Geotecnia

De acuerdo con la Hoja 82 del Mapa Geotécnico General la capacidad de carga de los terrenos donde se asienta la población de Olvera es media con posibles apariciones de asientos de tipo mediano o diferenciales. Asimismo, presentan condiciones constructivas aceptables con posibles problemas de tipo hidrológicos y geotécnicos.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 29 ABR 2004 de EI SECRETARIO GENERAL. *provisoriamente.*

6.5. Hidrogeología e hidrología

Nos encontramos con un conjunto predominantemente impermeable, con condiciones buenas en zonas de pendiente por escorrentía superficial. Las areniscas calcáreas albergan aguas acuíferas que dan lugar a abundantes pozos y sugerencias que desaguan por diversos arroyos. En la zona de estudio no aparece ningún curso de agua.

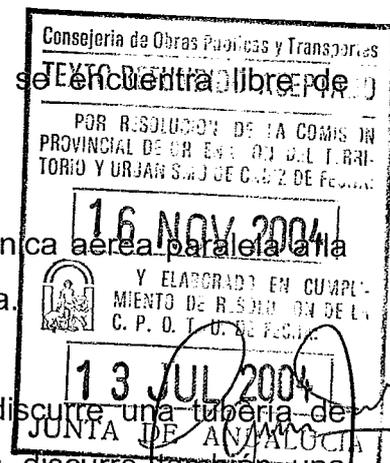


6.6. Usos, edificaciones, obras, infraestructuras e instalaciones existentes

Actualmente el ámbito de la unidad de ejecución se encuentra libre de edificaciones.

En la zona norte del ámbito discurre una línea telefónica aérea paralela a la carretera, a unos 45 m. aproximadamente de la misma.

En el margen contrario de la Av. Julián Besteiro discurre una tubería de abastecimiento de agua de Ø120. Paralela a ésta discurre también una



tubería de saneamiento de Ø700, con un topo a la altura de la UE-10. Por otro lado a lo largo de la calle del polígono industrial existente hay una tubería de Ø300, que a partir del pozo situado en el cruce con la Vereda de los Remedios pasa a tener Ø600.

6.7. Accesibilidad

Olvera está bien comunicada con poblaciones de la provincia a través de la autovía A-382, que la conecta con Algodonales, Villamartín, Arcos de la Frontera y por último Jerez. Por otro lado también esta bien comunicada con la provincia de Sevilla a través de la A-360.

A escala urbana la UE-10 está situada en la periferia de la población, bien comunicada con el núcleo de la misma a través de la Av. Julián Besteiro por un lado y a través de la Vereda de los Remedios por el otro.

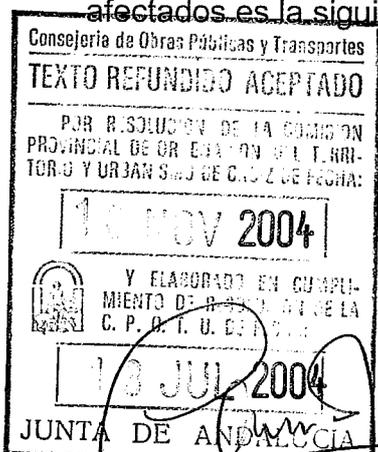
6.8. Vegetación existente

Las fincas estudiadas tienen una vegetación con cultivos anuales de cereal o dedicados a pastizales para el ganado vacuno.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de **29 ABR 2004** de *provisionalmente*
 EL SECRETARIO GENERAL,

6.9. Estructura de la propiedad del suelo

Los terrenos comprendidos en la UE-10 forman parte del Polígono 19 del Plano Parcelario Catastral de Olvera. La relación de parcelas y propietarios afectados es la siguiente:



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de **27 NOV 2003** de *Inicialmente*
 EL SECRETARIO GENERAL,



PARCELA	PROPIETARIO
154	Antonio Palma Partida y Sodinur Industrial S.L.
156	Pérez Urruti S.A.
157	Sodinur Industrial S.L.
159	Antonio Palma Partida y Sodinur Industrial S.L.
160	Sodinur Industrial S.L.
	Antonio Calderón Villalba Teresa Lovillo Giráldez

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA: 13 de Julio 2004
 Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA C. P. U. T. U. DE FECHA: 13 de Julio 2004
 JUNTA DE ANDALUCÍA

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 27 NOV 2003 de
 EL SECRETARIO GENERAL.



Otras afecciones

El tramo de la antigua carretera N-342 colindante a la UE-10, ha pasado a tener la condición de vía urbana por tanto carece de afecciones.

6.11. Paisaje

Los terrenos de la UE-10 tienen actualmente una amplia cuenca visual que se abre hacia el Este, hacia las estribaciones de la Sierra de las Harinas.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 29 ABR 2004 de provisionalmente.
 EL SECRETARIO GENERAL.

6.12. Participación pública

La participación de todos los ciudadanos en el planeamiento se inserta entre los derechos garantizados por la Constitución que, en su artículo 9.2 dice: "Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad de las personas sean reales y efectivas, remover los obstáculos que impiden o dificultan su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida pública, económica, cultural y social." Se contribuye así a dotar de legitimidad democrática a los planes a través de la intervención de los ciudadanos.

Por otro lado, la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, dispone en su artículo 6 que la legislación urbanística ha de garantizar la participación pública en los procesos de planeamiento y gestión.

Anteriormente, las distintas leyes del suelo se habían pronunciado con idéntico criterio.

La legislación urbanística andaluza prevé también diversos cauces de participación pública. Entre ellos figuran los avances de planeamiento y estudios previos, ambos de carácter potestativo, cuya aprobación sólo tiene efectos administrativos internos preparatorios a la redacción del planeamiento definitivo, según regulan los artículos 28 y 29 de la LOUA.

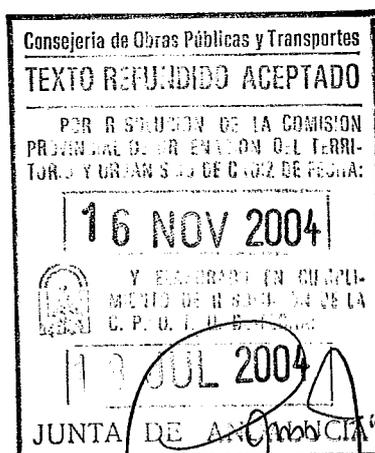
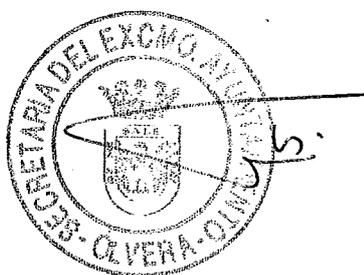
Asimismo, el plazo de exposición pública una vez aprobada inicialmente la innovación permite a los interesados presentar las alegaciones que consideren oportunas.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de **27 NOV 2003** de
 EI SECRETARIO GENERAL.

Inicialmente.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de **29 ABR 2004** de *provisionalmente.*
 EI SECRETARIO GENERAL.



II MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación del PGOU relativa a la UE-10 que se propone se justifica a continuación en lo que al ámbito se refiere, completándose la justificación del resto de los cambios en los apartados sucesivos.

1.1. Ámbito

La alteración del ámbito de la UE-10 está justificada desde dos aspectos diferenciados. Por un lado es fruto de una mayor precisión del levantamiento topográfico, excluyendo el tramo de la Av. Julián Besteiro y ajustándose además a los linderos del actual polígono industrial.

Por otro lado se elimina el tacón viario que llega hasta la calle del polígono existente (paralela a la c/ Panamá), ya que actualmente está incluido en el suelo urbano consolidado al tratarse de un solar que cuenta con todos los servicios urbanos.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de **29 ABR 2004** de *provisión de cuenta*.
EL SECRETARIO GENERAL.

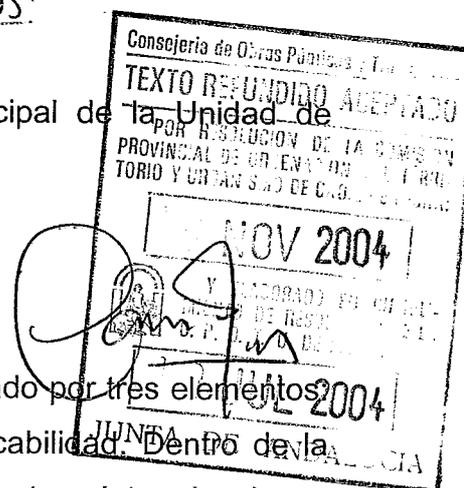
2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.1. Calificación del suelo

La Modificación mantiene el uso característico principal de la Unidad de Ejecución, es decir, el uso Industrial.

2.2. Aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico es un concepto integrado por tres elementos: uso, tipología edificatoria e intensidad de uso o edificabilidad. Dentro de la ordenación estructural el PGOU establece las siguientes determinaciones para dichos elementos:



CONCEPTO	UNIDAD DE EJECUCIÓN
Superficie bruta	41.612,64 m ²
Uso principal característico	Industrial
Edificabilidad unitaria	0,517 m ² /m ² (I) 0,03 m ² /m ² (ST)
Edificabilidad	20.966,39 m ² _i (I) <i>22.233'84</i> 1.267,45 m ² _i (ST)
Aprovechamiento Medio (homog.)	$(0,517 \cdot 1,306 + 0,03 \cdot 2,43) = 0,749 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$
Tipología	Alineada a vial

Las condiciones de aprovechamiento no cambian, ya que aunque se reduce el mismo se mantiene la superficie edificable. Este cambio viene dado al suprimir el Sistema de Transportes, ya que este tiene una edificabilidad unitaria sensiblemente menor que la del uso Industrial.

Según el art. 36 LOUA toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, condición que se cumple en este caso ya que se aumentan los equipamientos mientras que se mantiene el aprovechamiento.

Los parámetros resultantes de la Modificación son los siguientes:

CONCEPTO	UNIDAD DE EJECUCIÓN	UNIDAD ACEPTADA
Superficie bruta	39.345,87 m ²	CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA 27 NOV 2004
Uso principal característico	Industrial	
Edificabilidad unitaria	0,566 m ² /m ²	
Edificabilidad	22.231,96 m ² _i	
Aprovechamiento medio	0,566 m ² /m ² _s	
Tipología	Alineada a vial	27 JUL 2004

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 29 ABR 2004 de *provisionalmente*
EL SECRETARIO GENERAL.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 27 NOV 2003 de *EXCEPCIONALMENTE*
EL SECRETARIO GENERAL.



3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Según el artículo 10.2.B) de la LOUA el PGOU puede incluir, con carácter potestativo entre sus determinaciones para la ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, como en el caso que nos ocupa.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de **27 NOV 2003** de *provisionalmente*
 EL SECRETARIO GENERAL,

3.1. Trama urbana

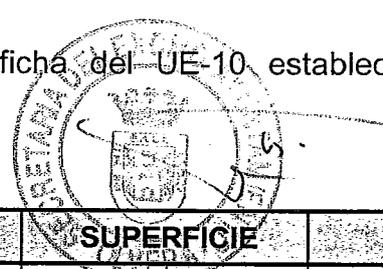
La desaparición del Sistema de Transportes invalida la trama actual del polígono, ya que deja sin sentido que la calle longitudinal acabe en "fondo de saco". La propuesta consiste en prolongar dicha calle hasta su encuentro con el viario de borde que discurre paralelo a la Vereda de los Remedios, también de nueva introducción. Estos cambios consiguen una circulación más fluida y una mejor conexión con los polígonos existentes y sus posibles ampliaciones.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de **29 ABR 2004** de *provisionalmente*
 EL SECRETARIO GENERAL,

3.2. Ordenación pormenorizada

La ordenación propuesta por la ficha del UE-10 establece la siguiente zonificación:



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
 POR RESOLUCIÓN DE LA
 DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
16 NOV 2004
 Y ELABORADO EN MARCO DEL
 PROCEDIMIENTO DE REGISTRO DE LA
 C. P. O. T. U. DE FECHA:
JUN 2004
 JUNTA DE ANDALUCÍA

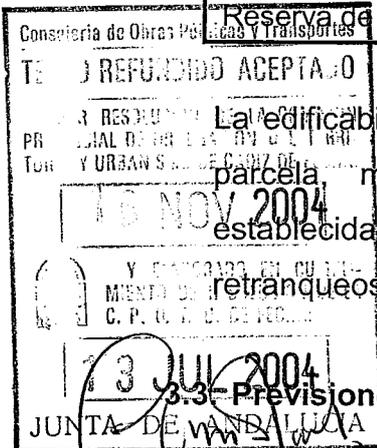
USO	SUPERFICIE	% s/ UE
Industrial	17.216,74 m ²	41,37
Sistema de transportes	6.337,26 m ²	15,23
Espacios libres	2.571,00 m ²	6,18
Equipamientos	1.470,11 m ²	3,53
Viario	14.017,53 m ²	33,69

La Modificación propone la supresión del uso Sistema de Transportes en la Unidad, ya que desde la propia Corporación Municipal se estima que actualmente no es necesaria la reserva de suelo para este uso.

Los usos pormenorizados compatibles con el uso característico principal Industrial serán los regulados por las propias ordenanzas del PGOU en el art. 222.

Por tanto, tras los cambios introducidos la zonificación resultante es:

USO	SUPERFICIE	% s/ UE
Industrial	22.231,96 m ²	56,50
Espacios libres	2.890,18 m ²	7,34
Equipamientos	1.484,09 m ²	3,77
Viario	10.646,22 m ²	27,07
Reserva de viario	2.093,42 m ²	5,32



La edificabilidad neta máxima se limita a 1,00 m²/m²_s sobre la superficie de parcela, manteniéndose el resto de las condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas del uso Industrial del PGOU, así como los retranqueos reflejados en la ficha del mismo.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de **29 ABR 2004** de *provisionalmente*
 EL SECRETARIO GENERAL.

3.3- Previsiones de programación y gestión

La ejecución de la Unidad de ejecución se iniciará durante el año siguiente a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Este se someterá a aprobación inicial antes de finalizar el segundo semestre posterior a la aprobación definitiva de la presente Modificación.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de **27 NOV 2003** de *firmado*
 EL SECRETARIO GENERAL.

4. ALCANCE DE LA INNOVACIÓN

4.1. Modificación

La alteración planteada cae en el ámbito de la Modificación, según se desprende de los artículos 37 y 38 de la LOUA. Por tanto, debe hacerse por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y



procedimiento como marca el artículo 36 de la LOUA, en su apartado 1, siguiendo en nuestro caso las reglas sobre ordenación y documentación a que alude el apartado 2 del mismo.

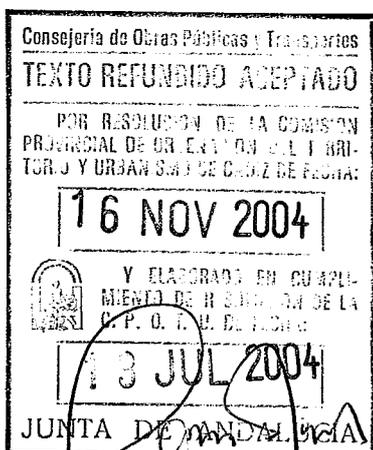
De aquí que nos refiramos en primer lugar a las mejoras que supone la actuación para el bienestar de la población, independizando el tráfico rodado del peatonal del Camino de la Ermita, al tiempo que interconecta los enclaves industriales. A la fluidez de las comunicaciones se añade el impulso a la economía local con la implantación de industria escaparate.

En cuanto al contenido documental, la Modificación se adapta a la exigencia del artículo 36.1.4ª b), tanto en el texto (de modo particular, las Normas Urbanísticas) como en la parte gráfica, utilizando los mismos formatos y contenidos del planeamiento en vigor.

4.2. Ordenación

Como acaba de exponerse, la Modificación introduce determinaciones que corresponden a la ordenación estructural, dado que afecta a los usos y edificabilidades globales.

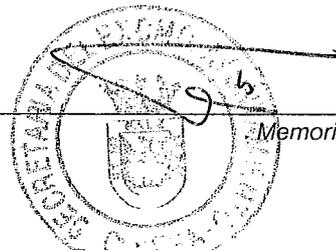
A nivel de determinaciones potestativas correspondientes a la ordenación pormenorizada la propuesta establece la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 27 NOV 2003 de
 EL SECRETARIO GENERAL.
Inicialmente.



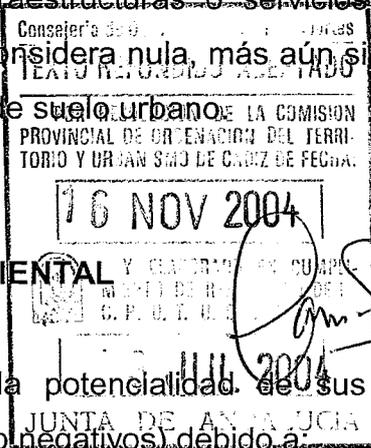
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 29 ABR 2004 de
 EL SECRETARIO GENERAL.
provisionalmente.



III DETERMINACIONES EXIGIDAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La Modificación que se propone no altera sustancialmente las determinaciones recogidas en el Texto Refundido del PGOU de Olvera, por tanto la incidencia de la innovación frente al sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos se considera nula, más aún si tenemos en cuenta que es una Modificación dentro de suelo urbano.



2. PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO AMBIENTAL

El planeamiento urbanístico se caracteriza por la potencialidad de sus determinaciones para generar impactos (positivos y/o negativos) debido a:

- los cambios en el uso del suelo;
- las variaciones en las emisiones al medio ^{provisionalmente} de 29 ABR 2004 de
- la sobreexplotación de recursos;
- la alteración de parámetros culturales y de salud o confort de la población;
- etc.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 29 ABR 2004 de EL SECRETARIO GENERAL.



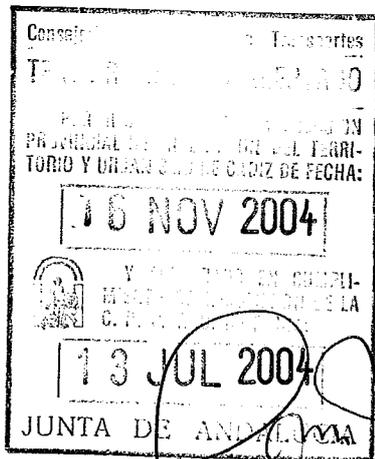
Tanto los elementos del propio planeamiento (viario, zonificación, redes, sistemas generales, etc), como las acciones que conlleva (clasificación del suelo, asignación de usos, ordenanzas, movimiento de tierras, actividades, etc.) generan efectos ambientales inducidos a los que hay que añadir la problemática territorial que puede superponerse a éstos, ya sea por desequilibrio, descoordinación entre administraciones, etc.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 27 NOV 2003 de EL SECRETARIO GENERAL.

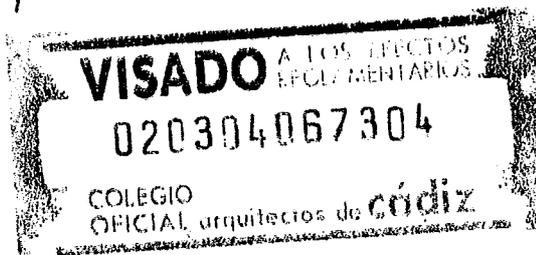


La presente Modificación no precisa Estudio de Impacto Ambiental ya que no supone cambios en la clasificación del suelo ni afecta a Sistemas Generales.

Mairena del Aljarafe, Septiembre de 2.003
El Arquitecto autor de la Modificación,



Fdo.: Marta Collantes de Terán de la Cruz
Colegiado nº 4.796 COAS



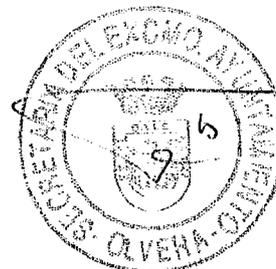
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de **27 NOV 2003** de

Inicialmente.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de **29 ABR 2004** de

provisionalmente.



IV NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO VII. REGULACIÓN PARTICULAR DE CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCION 1º. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

...

SECCION 2ª. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

...

ORDENANZAS DEL USO INDUSTRIAL

...

Art. 216 Edificabilidad. Se fija en 1,40 m²/m² sobre parcela neta, entendiéndose esta como la superficie máxima de ocupación de suelo por la edificación.

En el caso particular de la UE-10 se cumplirá lo indicado en la ficha correspondiente.

...

SECCIÓN 3ª REGULACIÓN DE LAS ÁREAS DE REMODELACIÓN

...

Art. 232 Fichero de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano Se definen las condiciones de cada unidad en las siguientes fichas (sólo se adjunta la ficha de la UE-10):

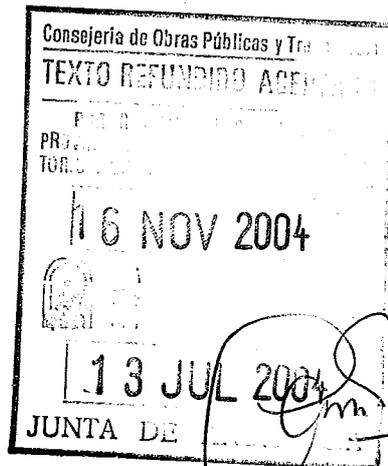
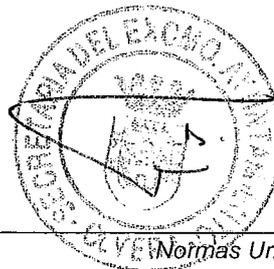
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 27 NOV 2003 de
El SECRETARIO GENERAL.

Inicialmente.



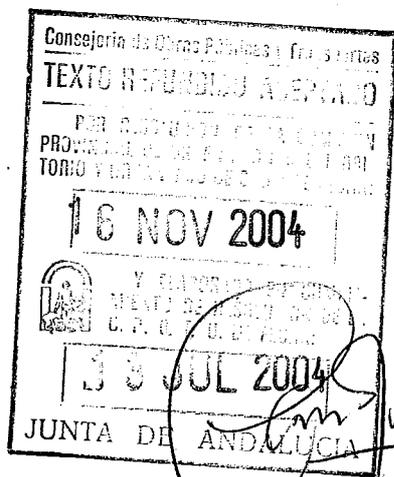
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 29 ABR 2004 de
El SECRETARIO GENERAL.

provisionalmente.



UNIDAD DE EJECUCION Nº10	
Superficie bruta: 39.345,87 m ² Edificabilidad unitaria: 0,566 m ² /m ² s Edificabilidad: 22.231,96 m ² t A. Medio 0,566 m ² /m ² s Uso INDUSTRIAL	Parcela mínima: 150 m ² Frente de fachada: 10 m Ocupación: 100% salvo retranqueos obligatorios. Alturas: 6,5 m al alero- 8 m a cumbrera Edificabilidad neta de parcela: 1,00 m ² /m ² s
Criterios generales: Ampliación del polígono industrial existente. Ordenanza de aplicación: - Zona industrial. - Actividades económicas.	
CESIONES: Viario: 10.646,22 m ² Reserva de viario: 2.093,42 m ² Espacios libres: 2.890,18 m ² Equipamientos: 1.484,09 m ² Aprovechamiento: máximo según ley.	REFERENCIA CATASTRAL ORDEN DE PRIORIDAD: Primer cuatrienio.
ÁREAS LUCRATIVAS: M ₁ = 4.641,69 m ² (4.641,69 m ² t) M ₂ = 9.722,40 m ² (9.722,40 m ² t) M ₃ = 7.867,87 m ² (7.867,87 m ² t) ----- 22.231,96 m ² (22.231,96 m ² t)	
GESTIÓN: Sistema de Compensación. Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización.	

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 27 NOV 2003 de
EL SECRETARIO GENERAL.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 29 ABR 2004 de
EL SECRETARIO GENERAL, provisionalmente.



V PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (HOJA 10 DEL PLANO 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLVERA)

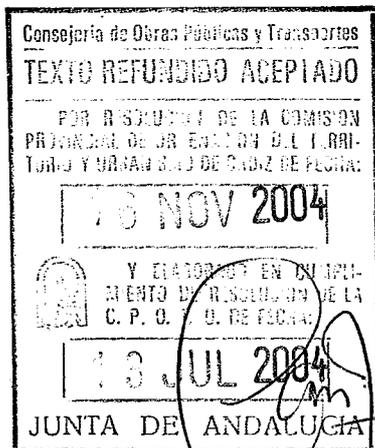
Escala 1:10.000. Recoge el trazado de los elementos que forman el sistema general de comunicación (carreteras, caminos y vías pecuarias), las infraestructuras (abastecimiento, red eléctrica, estación depuradora etc.), las dotaciones y las áreas naturales, así como el régimen urbanístico actual de los terrenos del Término Municipal.

- CALIFICACIÓN DEL SUELO (PLANO 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLVERA)

Escala 1:2.000. Recoge los usos globales de las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable, así como los sistemas generales y los sistemas locales de espacios libres.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 27 NOV 2003 de
EI SECRETARIO GENERAL.

Finalmente.



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en sesión celebrada el día de 29 ABR 2004 de
EI SECRETARIO GENERAL.

provisionalmente.

