

MODIFICACION PUNTUAL relativa al SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLVERA consistente en modificar parte de la delimitación de la Zona de Protección del Conjunto Histórico Artístico en la cara Norte del núcleo de población.

MARZO-2007

NOTA: El presente documento es redactado para el CUMPLIMIENTO de la RESOLUCION de la CPOTU (SESION 30-01-07), en la cual se adoptó, en su PUNTO nº 8, 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 CPOTU en sesión celebrada el día 30 de enero de 2007, en la que se adoptó, entre otros, en su punto nº8 la aprobación definitiva del expediente de:

<<Modificación Puntual relativa al suelo no urbanizable del Planeamiento Urbanístico Municipal de Olvera, consistente en modificar parte de la delimitación de la zona de protección del Conjunto Histórico Artístico de Olvera en la cara norte del núcleo de población.>>

En dicho acuerdo se indicaba la obligación del Ayuntamiento de subsanar una serie de deficiencias que se señalaban en el Dispositivo Segundo del acuerdo.

Tales consideraciones a subsanar son básicamente:

- 1.- No se apreciaba en la documentación gráfica presentada, la trama correspondiente al Area de Protección del Conjunto Histórico. Ello fue debido a un error de impresión.

A tal efecto se presenta nueva documentación gráfica subsanada.

- 2.- Se indica que, a fin de preservar el impacto visual del Conjunto Histórico, las medidas de protección así como las características de las construcciones y edificaciones permitidas en los terrenos de la nueva Subzona del Area de Protección de la Vía Verde (subzona de transición entre la protección del entorno del Conjunto Histórico y de la propia Vía Verde), sean las del Area de Protección de Cultivos de Olivares del Suelo No Urbanizable Especialmente protegido. Y que en cualquier caso, se deberá garantizar que las construcciones autorizadas conforme al nuevo articulado evitará la formación de asentamientos diseminados, quedando condicionada su aprobación y en su caso la licencia, a lo dispuesto en el Capítulo V y artículo 52.2 de la LOUA.

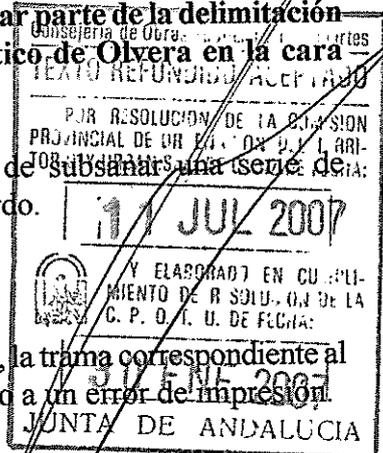
Se corrige, en el presente documento, el punto sobre construcciones del apartado E.b) del punto 5.2 que trata del resultado de la modificación, y que literalmente decía:

-. Construcciones:

-. Las construcciones vinculadas al uso agropecuario (art.112 de las Normas) serán las reguladas en el Plan Urbanístico para la zona de Protección Agrícola de Olivar o agrícola común, dependiendo de las características del suelo al que corresponden las distintas tramas superpuestas y señaladas gráficamente en el plano correspondiente, siéndole de aplicación la más restrictivas de ellas.

No obstante, si son permisibles deberán ser consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de la explotación y las precisas para el funcionamiento de la explotación, como las cercas, pasos, etc. Tanto unas como otras acomodarán sus colores, materiales, texturas y soluciones volumétricas a las características del entorno y deberán integrarse en el paisaje.

-. Las construcciones vinculadas al uso de ocio ligado al medio natural (art.115



Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBALACION; aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

de las Normas) quedarán prohibidas las de carácter hotelero y las permisibles se estarán a la trama que le corresponde según las características del suelo al superponerse distintas tramas señaladas gráficamente en el plano de ordenación correspondiente, siéndole de aplicación la más restrictivas de ellas”

Se sustituye por lo siguiente:

- Construcciones:

- Las construcciones vinculadas al uso agropecuario (art.112 de las Normas) serán las reguladas en el Plan Urbanístico para la zona de Protección Agrícola de Olivar.

No obstante, si son permisibles deberán ser consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de la explotación y las precisas para el funcionamiento de la explotación, como las cercas, pasos, etc. Tanto unas como otras acomodarán sus colores, materiales, texturas y soluciones volumétricas a las características del entorno y deberán integrarse en el paisaje.

- Las construcciones vinculadas al uso de ocio ligado al medio natural (art.115 de las Normas) quedarán prohibidas las de carácter hotelero y las permisibles se estarán a lo regulado en el Plan Urbanístico para la zona de Protección Agrícola de Olivar, con la salvedad de la edificabilidad neta que no será mayor a 0,04 m²/m²s y siempre no mayor a 2.000 m² de ocupación en una sola edificación.

En cualquier caso, se garantizará la no la formación de asentamientos diseminados, quedando condicionada la aprobación de estas actuaciones de interés Públicos a lo dispuesto en el Capítulo V del Título I y artículo 52.2 de la LOUA

3.- En relación con los informes sectoriales, se señala que la Declaración de impacto Ambiental (6-11-2006) emitida por la Consejería de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Cádiz de la Junta de Andalucía, indicaba:

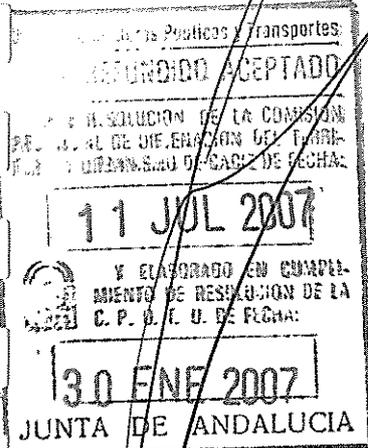
“deberán cumplirse las especificaciones indicadas en el Plan General, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental”

A tales efectos fue incorporado como parte de la normativa urbanística {apartado c) punto E) de la nueva redacción dada al artículo 164.2 de las NN.SS. de Olvera por la presente Modificación Puntual}, literalmente lo indicado en el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental y las medidas señaladas en el estudio de Impacto Ambiental, añadiéndose ahora en su parte final, lo siguiente:

“En todo caso, deberá cumplirse las especificaciones indicadas en el Plan General, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental”.

Olvera, a marzo de 2.007
SAM-OLVERA

Fdo: Aurelio Piña Pavón
arquitecto



Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBLACION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

INDICE

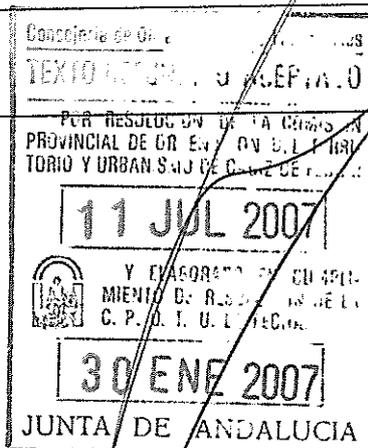
0.- INTRODUCCION

I.- MEMORIA:

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.
- 3.- MEMORIA INFORMATIVA.
- 4.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL.
- 5.- RESULTADO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.
- 6.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.
- 7.- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACION.

I.- DOCUMENTACION GRAFICA:

- 1.- PLANO Nº2 HOJA 10 antes de la modificación.
- 2.- PLANO Nº2 HOJA 10 tras la propuesta de modificación.



Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBALCION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

0.- INTRODUCCION

El presente documento de **Modificación Puntual** del Plan General de Ordenación Urbanística de Olvera consistente en MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DEL SUELO NO URBANIZABLE EN LA CARA NORTE DEL NUCLEO DE POBLACION, para permitir ciertas construcciones de ocio en el medio rural de apoyo a la actividad terciaria de la antigua estación, es el **resultado de recoger las consideraciones y determinaciones tenidas en cuenta durante el proceso de tramitación, y concretamente de:**

1.- La información pública: No se han presentado en relación al mismo, alegación alguna.

2.- Los informes sectoriales: Solo nos consta, independientemente a los incluidos en la tramitación de la protección ambiental, el emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

- Informe de la COMISION PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTORICO: Tal comisión provincial asume el informe elaborado por el Departamento de Protección de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, del que extraemos las siguientes conclusiones:

- Que el área de protección de CH establecido por las NN.SS no constituye la figura legal competencia de la Consejería de Cultura, pues no existe una delimitación legalmente declarado, del entorno del CHA de Olvera declarado como BIC (no incide en áreas que hace referencia el art.32 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía). Por consiguiente no es preceptivo informe vinculante de la Dirección General de Bienes Culturales, emitiendo la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico un informe no vinculante.

- Que el objeto de la Modificación es trasladar la línea de división entre la Zona de Protección de la Vía Verde y la Zona de Protección del Conjunto Histórico, en el entorno de la estación de Olvera, ampliando así la zona de Protección de la Vía Verde hasta una distancia entre los 200 y 250 metros desde su eje, disminuyendo, por consiguiente en ese punto, la franja de protección del Conjunto Histórico. Todo ello como consecuencia de la necesidad de implantar en esta nueva franja, actividades de ocio en el medio rural y turísticas de apoyo a la actual actividad terciaria que se desarrolla en la antigua estación ferroviaria de Olvera.

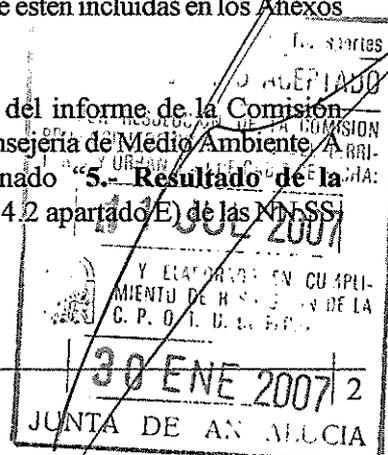
- Se propone tramar la zona objeto de Modificación con una normativa más restrictiva que la establecida en el Plan de Ordenación Urbanística Municipal para el AREA DE PROTECCION DEL ENTORNO DE LA VIA VERDE, además de incluir una cautela arqueológica.

3.- La Evaluación de Impacto Ambiental: Con fecha 16 de octubre de 2006 fue emitida DECLARACION PREVIA VIABLE a los meros efectos ambientales por parte de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, siempre que se cumplan los condicionados incluidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en los señalados por la propia Declaración Previa, todo ello sin perjuicio de someter a los procedimientos de Prevención Ambiental las actuaciones que estén incluidas en los Anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.

Así se redacta el presente documento, recogiendo las consideraciones tanto del informe de la Comisión Provincial de Cultura (aún no vinculante) como la Declaración Previa de la Consejería de Medio Ambiente, a tales efectos se introducen, tales determinaciones, al punto nº 5 denominado **"5.- Resultado de la modificación Puntual"**, donde se le añade la modificación planteada al art. 164.2 apartado E) de las NN.SS vigentes.

Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBLACION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

h.



I.- MEMORIA:

I.- ANTECEDENTES.-

Se redacta la presente **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Olvera** (en adelante PGOU por aplicación de la LOUA) por el Servicio de Asistencia a Municipios (SAM-Olvera) a petición del Excmo. Ayuntamiento.

El planeamiento municipal de ordenación urbana del municipio Olvera son las Normas Subsidiarias (NN.SS) aprobadas definitivamente por la CPOTU el 17 de mayo de 1999 y su Texto Refundido con fecha 14 de diciembre de 1999 recogiendo las determinaciones impuestas por la CPOTU.

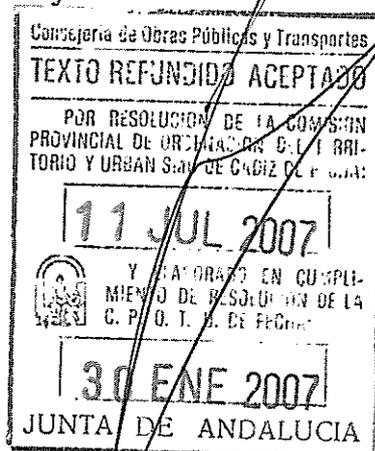
El planeamiento urbanístico municipal estable en el Suelo No Urbanizable dos categorías:

- SNUble-Común: corresponde al suelo no urbanizable rural o natural según la nueva nomenclatura de la LOUA.
 - SNUble-Especialmente Protegido: corresponde al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica y por planificación territorial o urbanística.
- A su vez en esta categoría de especial protección distingue 10 áreas:

Una de las 10 áreas de la categoría SNUble-Especialmente Protegido, es el AREA DE PROTECCION DEL ENTORNO DE LA VIA VERDE que comprende una zona delimitada por paralelas a la antigua vía del tren, a una equidistancia entre 200 y 300 metro. Tal distancia , en el entorno de la Estación de Olvera, se reduce a una longitud de 100 metros en dirección al núcleo de población coincidiendo con el AREA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO.

Si bien en el área del entorno de la Vía Verde, es permisible las obras de interés social, no así en el Área de Protección del Conjunto Histórico, en la cual no se permite ningún tipo de construcción.

La cercanía de la delimitación del Area de Protección del Conjunto Histórico a la antigua estación de Olvera, impide que en sus alrededores, y especialmente en su cara sur donde las condiciones topográficas y del terreno son más idóneas, la realización de obras para actividades de ocio como un centro hípico. Terrenos desde donde no se divisa el propio Conjunto Histórico, dado su situación y características topográficas: situados en la cara norte del casco urbano y a una cota inferior a los 100 metros respecto al conjunto histórico.



Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBALCION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACION.-

Dada la pretensión, tanto por parte del gobierno municipal como de particulares, de la realización de actividades de ocio en el medio rural y turísticas para el apoyo a la actual actividad terciaria de la antigua estación (restaurada por la administración para hotelería y restauración) es por lo que se realiza la presente Modificación Puntual del planeamiento urbanístico municipal, consistente en permitir en un entorno inmediato de la actual edificación de Estación de Olvera construcciones consistentes en edificaciones e instalaciones para Actividades de Interés Público (según nomenclatura de la LOUA), en especial las de uso dotacional (infraestructuras, servicios, zonas verdes y equipamientos) y las de uso terciario (ampliación de hostelería, centros hípicos, etc.).

Para ello se pretende modificar la línea de división entre las Zona de Protección de la Vía Verde y la Zona de Protección del Conjunto Histórico en el entorno de la estación de Olvera, aumentando así la zona de Protección de la Vía Verde hasta una distancia entre los 200 y 250 metros desde el propio eje de la antigua vía ferroviaria.

La nueva zona en cuestión será considerada como una SUBZONA DEL AREA DE PROTECCION DE LA VIA VERDE, siguiendo la propuesta de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, como zona de transición entre ambas áreas de protección. ()*

Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBALCION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.



() Nota: en cursiva lo añadido tras el tramite de información pública e informes sectoriales.*

3.- MEMORIA INFORMATIVA.

3.1.- El Ordenamiento urbanístico actual:

El Plan urbanístico Municipal establece una división del Suelo No Urbanizable en dos categorías, en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de sus recursos (ART. 153)

- SNUble-Común: corresponde al suelo no urbanizable rural o natural según la nueva nomenclatura de la LOUA.
 - SNUble-Especialmente Protegido: corresponde al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica y por planificación territorial o urbanística.
- A su vez en esta categoría de especial protección distingue 10 áreas:

- A.- Áreas de protección ecológica.
- B.- Áreas de protección paisajística.
- C.- Áreas de esparcimiento y recreo.
- D.- Protección de cultivos: 1D Protección de regadíos
 2D Olivares y secano con olivares
- E Área de protección del entorno en la vía verde
- F Área de protección del Conjunto Histórico.
- G Áreas de protección Arqueológica.
- H.- Protección de vías pecuarias.
- I.- Área de protección del núcleo urbano.
- J.- Área de afección A-382 (hoy A-384).

En relación con los usos y construcciones permisibles en tales terrenos, el plan urbanístico establece:

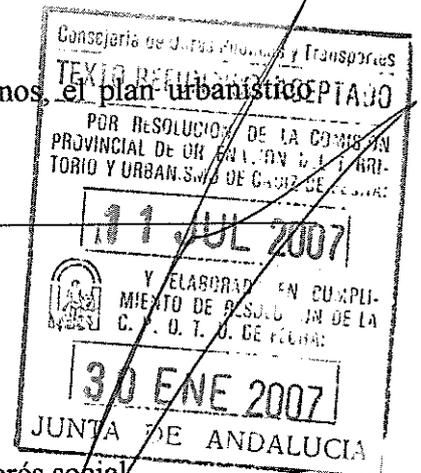
Para el SUELO NO URBANIZABLE COMUN:

○ USOS (ART.156):

- Usos principales o característicos:
 - Los agropecuarios, forestales y cinegéticos
 - Las actividades extractivas
- Usos compatibles:
 - Las dotaciones declaradas de utilidad pública o interés social.
 - El vinculado a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
 - El uso de vivienda unifamiliar vinculada a otros usos admisibles.
 - La transformación de productos agropecuarios.
 - El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.
 - Las infraestructuras y servicios.
- Usos incompatibles o prohibidos: todos los demás (incluidas las plantas eólicas).

CONSTRUCCIONES:

- Para las **actividades agrícolas** (ART.163.3)



Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBLACION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

- Separación mínima a linderos de 25 m, salvo invernaderos.
- Cubierta de naves o almacenes será de teja curva árabe u otro material que se asemeje a los de la cubierta tradicional en color y textura. Se podrá utilizar en cubiertas, el brezo, el cañizo o placas de fibrocemento o similares coloreadas en tonos tradicionales.
- Los parámetros verticales serán predominantemente blancos.
- La altura de la cumbreira será inferior a 8 metros.

- Para la construcción destinada a **vivienda unifamiliar** vinculada a otros usos admisibles (ART.163.2):

- Parcela mínima: 3 hectáreas.
- Altura máxima: 1 planta y 3,5 m a cornisa
- Separación mínima a linderos: 25 metros
- Separación a núcleo de población: 500 metros
- Superficie máxima: 150 m²

- Para las construcciones de utilidad pública e interés social –ART.163.4- (entendiendo por ellas las **Actuaciones de Interés Público** según nueva terminología de la LOUA):

Que se traten de edificaciones aisladas y por accesos existentes.

Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos y energía eléctrica.

- La altura máxima será de dos (2) plantas y 9 metros al alero o cornisa, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.
- La edificación deberá quedar a una distancia de 25 metros como mínimo de todos los linderos y garantizada la distancia mínima de 500 metros a cualquier núcleo de población ya existente.
- La edificabilidad neta no será mayor a 0,04 m²/m² y siempre menor de 5.000 m².
- Se cumplirán las restantes condiciones objetivas para garantizar la no formación de núcleo de población.
- Los aparcamientos de la instalación se ubicarán en el interior de la parcela.

Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBLACION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

Para el SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO:

El Planeamiento Urbanístico General establece en su art. 164 los usos y construcciones permisibles según las distintas zonas en las que se subdivide esta clase y categoría de suelo.

Así en relación con el suelo afectado por la presente modificación, el planeamiento urbanístico general municipal establece literalmente lo siguiente:

<<Art. 164 Suelo No Urbanizable Especialmente protegido.

- 1.-
- 2.- AREAS DE PROTECCION.

E) AREA DE PROTECCION DEL ENTORNO DE LA VIA VERDE

Esta área regula las condiciones de uso y edificación sobre la *Vía verde* y su Entorno de protección, siendo éste el grafiado en los planos de ordenación.

- Usos: *Vía Verde*: el ocio ligado al medio natural, prohibiéndose todos los demás.
Entorno: el agropecuario y el ocio ligado al medio natural, prohibiéndose todos los demás.
- Construcciones:
-Sólo se permitirán las construcciones que no supongan una inadecuación a los usos permitidos



y al espacio a proteger.

- Se permitirá el movimiento de tierras para los trazados alternativos que sortean los túneles.
- Se permitirán obras de consolidación, restauración y rehabilitación de los túneles.
- Se permitirán obras de Interés Social en todo el recorrido de la vía verde.

F) AREA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO.

Regula los usos actividades y construcciones en la zona que rodea el Conjunto Histórico para la protección de éste.

Esta zona limita al norte con el borde meridional de la franja de protección de la vía verde; al sur y oeste con el borde, también más meridional de la zona de afección de la CN-342; al este con la Carretera de Pruna y con la prolongación de la Avda. Manuel de Falla.

- Usos: Sólo se permiten los usos agropecuarios que no supongan la ejecución de alguna construcción.

Se permiten la plantación de masas forestales.

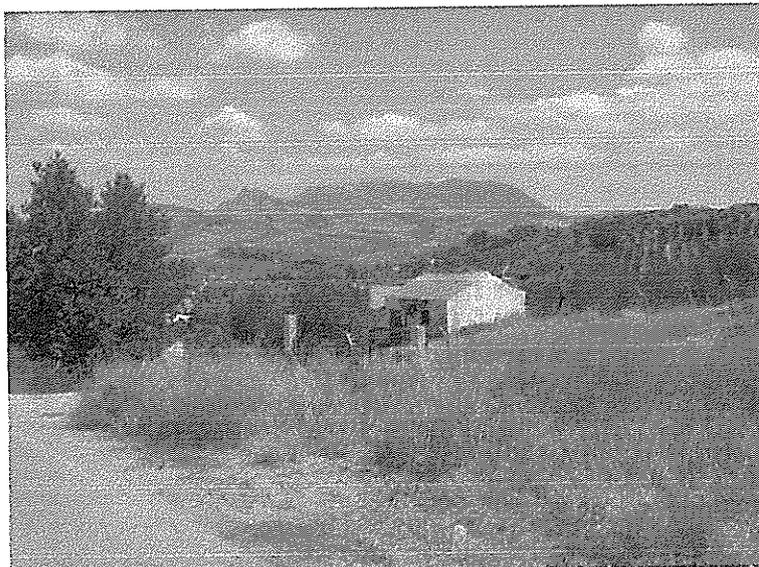
- Construcciones: No se permite ningún tipo de construcción.

>>

3.2.- El suelo afectado por la modificación puntual

Se trata de una franja de terreno en suelo no urbanizable en forma longitudinal, con un ancho medio de 100 metros por 1.400 metros de longitud, comprendido al norte del núcleo de población de Olvera.

La mayor parte de este suelo es de olivar en pendiente hacia el norte y opuesta al conjunto histórico artístico declarado de Olvera, por lo que éste no se divisa, como así se muestra en el reportaje fotográfico realizado desde el Cordel de Pruna (acceso a la estación de la vía verde desde el núcleo de población de Olvera).

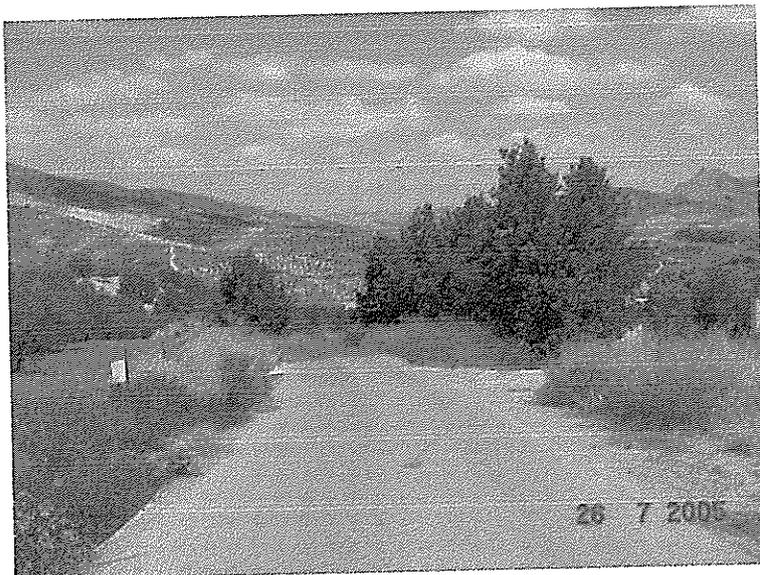


Vista desde el Cordel de Pruna hacia la estación de la vía verde

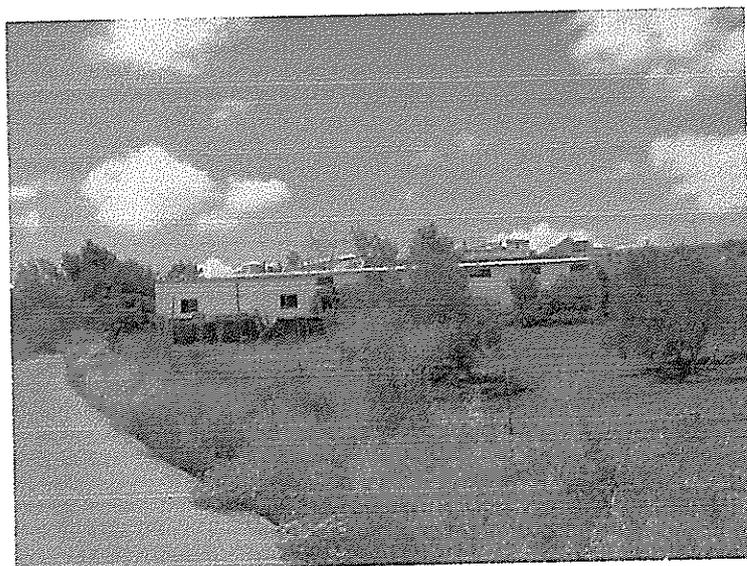
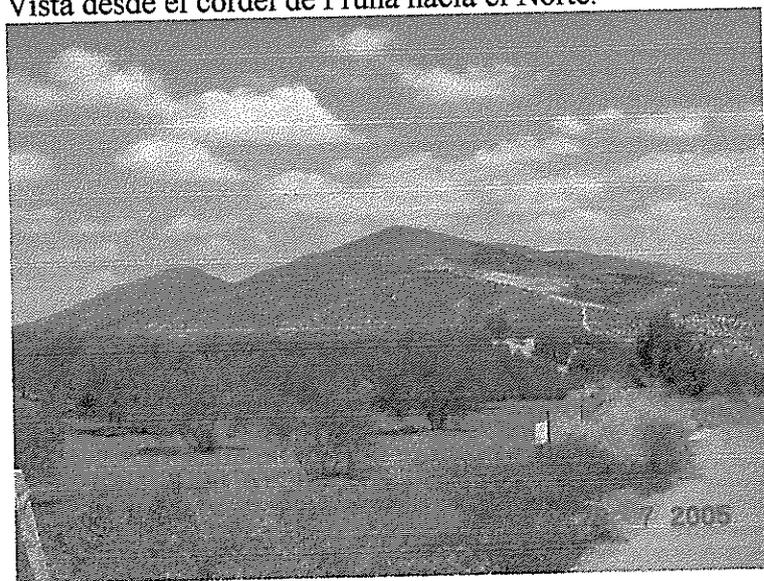


Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBLACION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE OLVERA
 (ANTIGUAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLVERA)
 consistente en modificar la delimitación de la Zona de Protección del CHA en su cara Norte.



Vista desde el cordel de Pruna hacia el Norte.



Vista desde el cordel de Pruna hacia el Sur (núcleo de población).

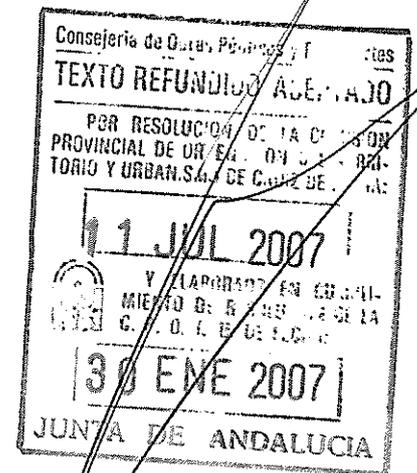
Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
 POR RESOLUCION DE LA COMISION
 PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRI-
 TORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA
1 JUL 2007
 Y ELABORADO EN CUMPLI-
 MIENTO DE RESOLUCION DE LA
 C. P. O. T. U. DE FECHA
30 ENE 2007
 JUNTA DE ANDALUCIA

Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBALACION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE OLVERA
 (ANTIGUAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLVERA)
 consistente en modificar la delimitación de la Zona de Protección del CHA en su cara Norte.

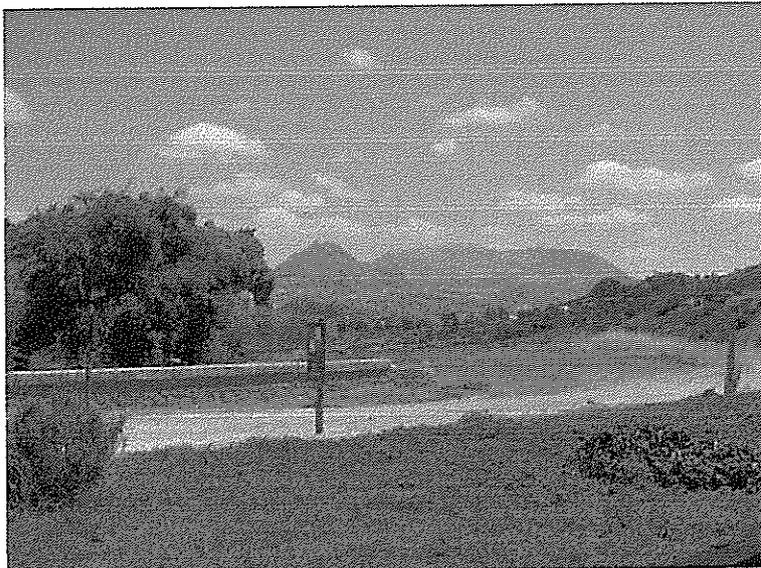


Aparcamientos de la estación Via Verde



Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBLACION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

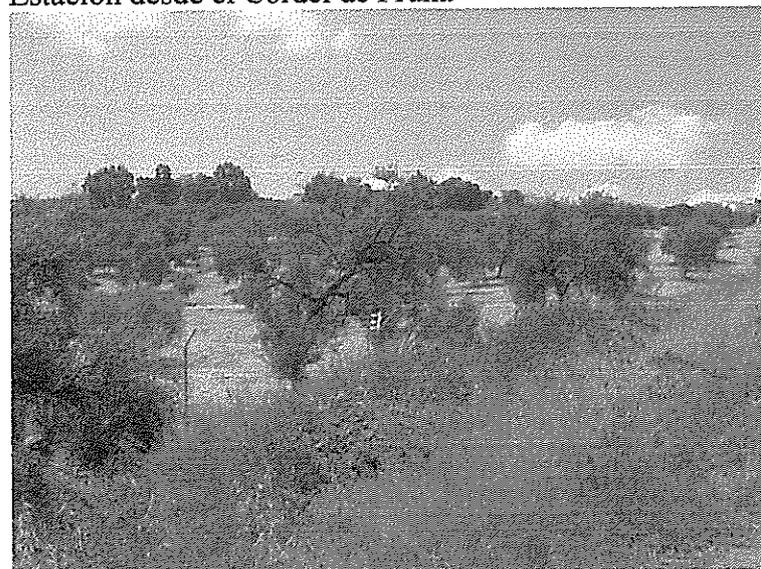
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE OLVERA
 (ANTIGUAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLVERA)
 consistente en modificar la delimitación de la Zona de Protección del CHA en su cara Norte.



Vía verde



Estación desde el Cordel de Pruna



Consejería de Obras Públicas y Transportes

TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO

POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
 PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:

11 JUL 2007

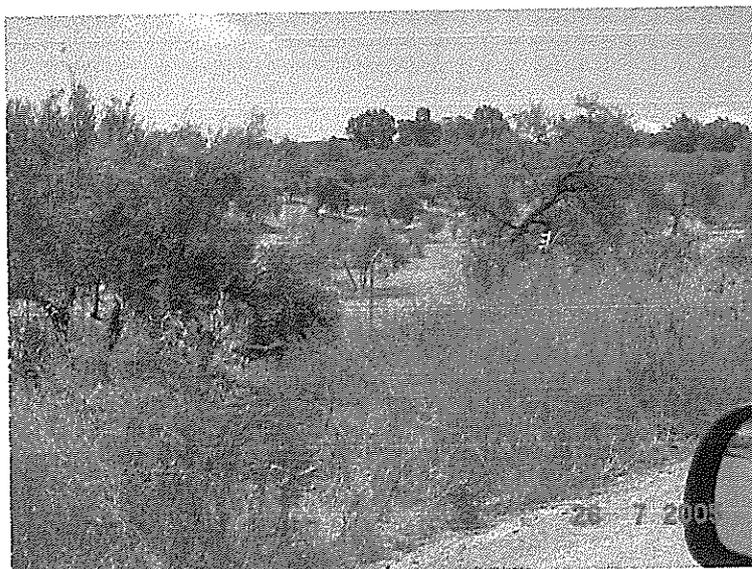
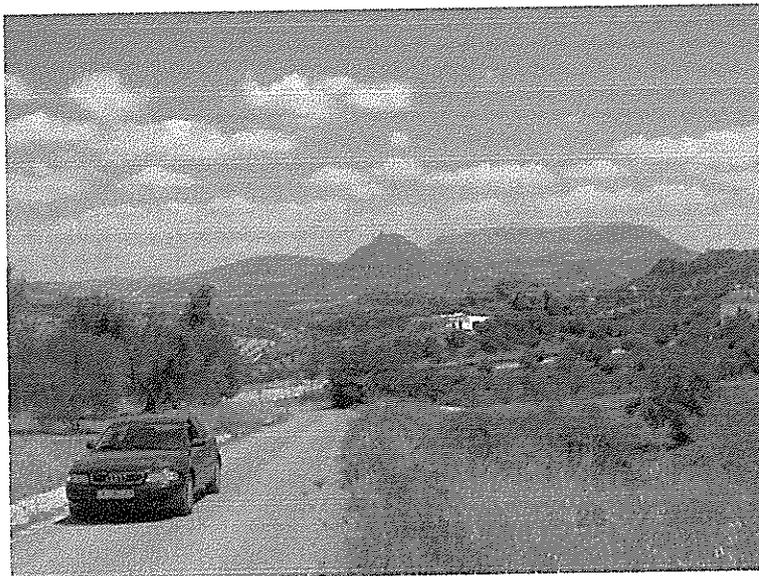
Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
 C. P. O. T. U. DE FLCPA:

30 ENE 2007

JUNTA DE ANDALUCIA

Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBALCION; aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE OLVERA
 (ANTIGUAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLVERA)
 consistente en modificar la delimitación de la Zona de Protección del CHA en su cara Norte.



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
 PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRI-
 TORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
11 JUL 2007
 Y ELABORADO EN CUMPLI-
 MIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
 C. P. O. T. U. DE FECHA:
30 ENE 2007
 JUNTA DE ANDALUCIA

Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBALCION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

4.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.-

Con la presente modificación se pretende posibilitar la realización de actuaciones de interés público en el entorno a la vía verde de Olvera y especialmente en el entorno de la antigua estación en su frente sur, imposibilitado por el planeamiento urbanístico municipal actual al delimitarse en sus proximidades la línea del entorno de protección del Conjunto Histórico.

Tales actuaciones de interés público irían encaminadas al ocio ligado al medio natural, entendiendo como tales las actividades definidas en el art.115 del planeamiento urbanístico municipal que literalmente establece lo siguiente:

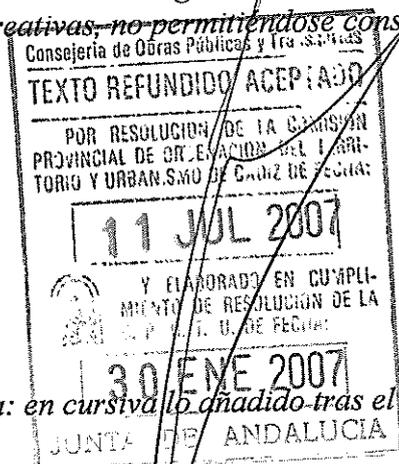
<< Art.115. Condiciones del uso de ocio ligado al medio natural.

1. Comprende todas las actividades de ocio destinadas al recreo de la población como las instalaciones deportivas, recreativas, y turísticas que deban localizarse en el suelo no urbanizable.
2. Las construcciones necesarias para estas instalaciones deberán integrarse en el paisaje.
3. Se requerirá la declaración previa de utilidad pública o interés social regulándose por lo establecido en el art. 163.4 >>

Hay que resaltar que los terrenos objeto de la presente modificación, pasando de la subcategoría de AREA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO a AREA DE PROTECCION DEL ENTORNO DE LA VIA VERDE, ambos en la categoría de Suelo No Urbanizable especialmente protegido, no presentan afección alguna al Conjunto Histórico de Olvera, no divisándose el conjunto desde ellos, al encontrarse en la falda norte de la loma en la que se localiza el casco urbano y por donde no se ha desarrollado urbanísticamente el municipio.

Siguiendo la propuesta de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, se establece en los terrenos afectados, una nueva trama considerada como una SUBZONA DEL AREA DE PROTECCION DE LA VIA VERDE (transición entre ambas áreas de protección) donde serán más restrictivas las construcciones en aras de no comprometer la protección de visuales. Tales construcciones se limitarán a:

- Uso agropecuario definido en el art. 112 de las NN.SS.
- Uso de ocio ligado al medio natural: se restringirá a las construcciones deportivas y recreativas, ~~no permitiendo~~ *no permitiendo* construcciones de carácter residencial como el hotelero. (*)



Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBLACION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

(*) Nota: en cursiva lo añadido tras el trámite de información pública e informes sectoriales.

5.- RESULTADO DE LA MODIFICACION.-

Como consecuencia de la presente modificación puntual se procede a modificar lo siguiente:

1.- En la DOCUMENTACION PLANIMETRICA: Se modifica la hoja nº10 del plano nº2 "Estructura General y Orgánica del territorio - Clasificación del Suelo" del documento de Planeamiento Urbanístico Municipal

Tal modificación básicamente consiste en mantener una distancia constante entre 200-250 metros paralela al trazado de la vía verde en la zona comprendida al norte del núcleo de población, pasando una pequeña franja de terreno de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, de la subcategoría de Area de Protección del Conjunto Histórico a Area de Protección del Entorno de la Vía Verde.

Tras el informe sectorial de la Consejería de Cultura se opta por considerar el suelo en cuestión objeto de modificación, como una SUBZONA DEL AREA DE PROTECCION DE LA VIA VERDE (transición entre ambas áreas de protección) donde serán más restrictivas las construcciones en aras de no comprometer la protección de visuales.

2.- En la DOCUMENTACION ESCRITA: Para incluir las medidas de protección ambiental indicadas por la Consejería de medio Ambiente en la Declaración Previa, así como las determinaciones señaladas por la Comisión Provincial de Cultura, el apartado E del artículo 164.2 del documento "TOMO III MEMORIA DE ORDENACION" es modificado en el siguiente sentido:

E) AREA DE PROTECCION DEL ENTORNO DE LA VIA VERDE

Esta área regula las condiciones de uso y la edificación sobre la Vía Verde y su Entorno de Protección, siendo éste el grafiado en los planos de ordenación.

a) **Determinaciones urbanísticas generales para el área de Protección del Entorno de la VIA VERDE:**

- Usos:

Vía Verde: el ocio ligado al medio natural, prohibiéndose todos los demás.

Entorno: El agropecuario y el ocio ligado al medio natural, prohibiéndose todos los demás.

- Construcciones:

- Solo se permitirán las construcciones que no supongan una inadecuación a los usos permitidos y al espacio a proteger.

- Se permitirá el movimiento de tierras para los trazados alternativos que soporten lo túneles.

- Se permitirán obras de consolidación, restauración y rehabilitación de los túneles.

- Se permitirán obras de interés social en todo el recorrido de la vía verde.

Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBLACION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.



b) **Determinaciones urbanísticas particulares para la Subzona de transición entre la protección del entorno del Conjunto Histórico y de la propia Vía Verde, grafiada en el plano de ordenación correspondiente:**

b.1) **- Usos:** los establecidos de carácter general salvo el uso hotelero que quedará prohibido.

b.2) **- Construcciones:**

- Las construcciones vinculadas al uso agropecuario (art.112 de las Normas) serán las reguladas en el Plan Urbanístico para la zona de Protección Agrícola de Olivar.

No obstante, si son permisibles deberán ser consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de la explotación y las precisas para el funcionamiento de la explotación, como las cercas, pasos, etc. Tanto unas como otras acomodarán sus colores, materiales, texturas y soluciones volumétricas a las características del entorno y deberán integrarse en el paisaje.

- Las construcciones vinculadas al uso de ocio ligado al medio natural (art.115 de las Normas) quedarán prohibidas las de carácter hotelero y las permisibles se estarán a lo regulado en el Plan Urbanístico para la zona de Protección Agrícola de Olivar, con la salvedad de la edificabilidad neta que no será mayor a 0,04 m²/m²s y siempre no mayor a 2.000 m² de ocupación en una sola edificación.

En cualquier caso, se garantizará la no la formación de asentamientos diseminados, quedando condicionada la aprobación de estas actuaciones de interés Públicos a lo dispuesto en el Capítulo V del Título I y artículo 52.2 de la LOUA

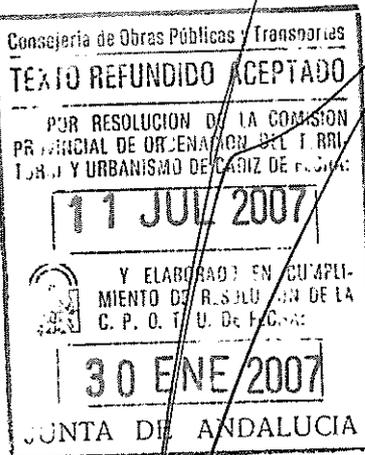
b.3) **- Cautela arqueológica:** previamente a cualquier tipo de remoción del terreno, deberá realizarse una prospección arqueológica superficial.

c) **Medidas de protección ambiental:** Se indican a continuación las determinaciones impuestas por el órgano autonómico medioambiental competente en relación con la Evaluación de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual propuesta:

c.1) **- Señaladas por la Delegación Provincial de Medio Ambiente:**

1 y 2.- Todas las vías pecuarias que discurran por el área en cuestión, por las características intrínsecas que les reconoce la ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, tal y como establece el Artículo 39, apartado 1 de Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Cualquier actuación que quiera efectuarse sobre ellas ha de ser informada por esta Delegación, no pudiendo ser modificada su clasificación.

3.- Se entienden como construcciones y usos dotacionales (infraestructuras, servicios, áreas libres y equipamientos) y terciarios (turísticas como hotelera-hospedaje- y de restauración) que son consideradas como Actuaciones de Interés Público (por lo tanto

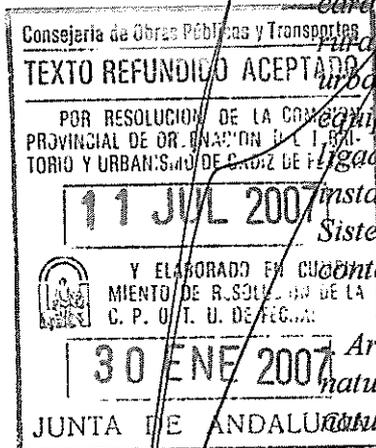


Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBLACION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

necesaria autorización urbanística previa a la licencia de obra y uso municipal a través de la tramitación y aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación), lo siguiente:

- Construcciones y uso Dotacional en el SNU: como aquellas actividades de carácter públicas y no lucrativas que, definidas en los artículos 123, 124 y 115 del documento de Normas Urbanísticas, son desarrolladas en el SNU como pueden ser:

- Equipamientos e Infraestructuras y servicios. Comprende estos usos las instalaciones y edificaciones vinculadas a actividades dotacionales destinadas a satisfacer las necesidades y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, caracterizado por la necesidad y conveniencia de su emplazamiento en el medio rural, las obras públicas de carácter infraestructural y aquellos servicios urbanos que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable, tales como los equipamientos públicos del SNU (actividades deportivas y didáctico-recreativas ligadas al medio rural: museos rurales, albergues sociales y pedagógicos, instalaciones deportivas, etc) e infraestructuras que en general conforman el Sistema General de la Ordenación Urbanística Municipal y que ya han sido contemplados por el Planeamiento.



- Areas libres. Se tratarían de aquellas actividades de ocio vinculadas al medio natural destinadas al recreo de la población y que, por su relación con el medio natural, deban localizarse en suelo rústico como son:

- Las adecuaciones naturalistas (senderos, recorridos peatonales, casetas de observación, etc.)
- Adecuaciones recreativas como mesas, bancos, depósitos de basura, juegos infantiles, merenderos, etc
- Instalaciones deportivas en el medio rural como montañismo, vuelos, etc.
- Instalaciones no permanentes como merenderos y chiringuitos.

- Construcciones y uso Terciarios en el SNU: como aquellas actividades terciarias públicas o privadas de carácter lucrativo que pueden ser desarrolladas en el suelo no urbanizable como pueden ser:

- Actividades de restauración como ventas (restaurantes en el medio rural)
- Alojamiento rural, comprendiendo las actividades hoteleras turísticos-rurales Reguladas en la legislación sectorial como son el hotel en la modalidad rural y el campamento de turismo.

Son prohibidas en el área objeto de modificación puntual las actividades terciarias que lleven aparejado el alojamiento residencial, especialmente el uso hotelero definido en el art.118 de las NN.SS..

- Actividades deportivas y recreativas en el SNU: son las señaladas en el art. 115 de las NN.SS. salvo las turísticas que se han considerado en el apartado anterior. Tales actividades bien pudieran ser consideradas como dotacionales cuando realizadas por la administración pública no tengan fin lucrativo, o como lucrativa (dotacional o agropecuaria-terciaria) como pueden ser centros hípicas, paseos de caballos,

Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBLACION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

alquileres y aprendizaje de actividades deportivas, etc...

Consejería de Urbanismo y Obras Públicas
4.- Para garantizar el mantenimiento y conservación de las zonas arboladas que
TEXTU REFUNDIDU presenten ejemplares de olivo de elevada edad, de gran importancia de conservación
POR RESOLUCION DE LA COMISION de su alto valor paisajístico y cultural, toda propuesta de edificación en la zona
PROVINCIAL D. PR. EN. DE OLVERA de la zona en cuestión, contemplará las siguientes medidas:
TORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
11 JUL 2007
Y ELABORADO EN CUPLA Integración de las nuevas construcciones, evitando el deterioro o desaparición de
MIENTO DE RESOLUCION dicho olivar.
C. P. O. E. U. D. C. F. G. G.
30 ENE 2007
JUNTA DE ANDALUCIA

4.- Para garantizar el mantenimiento y conservación de las zonas arboladas que presenten ejemplares de olivo de elevada edad, de gran importancia de conservación de su alto valor paisajístico y cultural, toda propuesta de edificación en la zona en cuestión, contemplará las siguientes medidas:

1.- Planimetría del arbolado existente en la parcela, indicando las características de tal arbolado.

2.- Integración de las nuevas construcciones, evitando el deterioro o desaparición de dicho olivar.

5.- Al objeto de minimizar los impactos sobre la topografía existente, deberá minimizarse el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales, adaptándose en lo posible a las curvas de nivel del terreno. Las nuevas construcciones se acomodarán en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Así mismo, los nuevos viarios se ajustarán, en lo posible, a las curvas de nivel.

A tales efectos toda propuesta de edificación en la zona en cuestión contemplará planimetría del estado topográfico actual y los movimientos propuestos.

6.- Todas las actuaciones a realizar deberán contar con estudio geotécnico ante la previsión de riesgos de deslizamientos del terreno, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en los mismos.

7.- Debido al valor paisajístico y agropecuario de la zona, las actuaciones que se vayan a realizar deberán presentar un estudio de paisaje, en el que se establecerán medidas para disminuir el impacto paisajístico de las distintas actuaciones sobre el terreno circundante y los puntos panorámicos de los alrededores. Además, las distintas construcciones, deberán tener un diseño apropiado al objeto de favorecer su integración paisajística en el entorno existente: cubiertas de color tradicional, con colores claros, ocres, tierras y blancos, separación a linderos, etc.

8.- Los proyectos de ejecución de los espacios libres (zonas de recreo públicas como miradores, merenderos, etc.) que se localicen sobre dicha zona deberán recoger medidas de protección sobre la fauna y la vegetación autóctona, mediante la utilización de especies típicas de la zona, sin que se produzca en ningún caso la introducción de especies alóctonas, y sin modificar el carácter agropecuario de las mismas, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación aplicable.

9.- Respecto al abastecimiento de agua y al sistema de saneamiento, las actuaciones que puedan llevarse a cabo, deberán justificar para su instalación, el origen y la disponibilidad del recurso, especificando los consumos y el destino, según los diferentes usos que se contemplen.

10.- La gestión y planificación de los residuos sólidos, se realizará de acuerdo con el

Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBLACION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

11.- *Las actuaciones de interés público, cuando puedan admitir una localización alternativa deberán justificar, en la autorización urbanística previa a la solicitud de la licencia municipal –Proyecto de Actuación o Plan Especial–, la idoneidad de la localización elegida respecto a otras localizaciones posibles, teniendo en cuenta entre los criterios de selección del emplazamiento los aspectos ambientales.*

12.- *Todas las medidas correctoras y protectoras, de carácter ambiental, propuestas que deban incorporarse a los Planes o proyectos de Desarrollo (Proyecto de Actuación o Plan Especial) han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obras, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas particulares y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.*

c.2) *Medidas correctoras de los posibles impactos ambientales previstos en la Modificación Puntual del PGOU que modifica la línea de división entre la Zona de Protección de la Vía Verde y la Zona de Protección del Conjunto Histórico en el entorno de la estación de Olvera.*

Deben preverse las medidas para paliar, al menos, los siguientes impactos:

1.- *Medidas encaminadas a integrar paisajísticamente las edificaciones, mediante un diseño apropiado por parte de los responsables y aplicación de la norma a este respecto: cubierta de color tradicional, separación a linderos, plantación de arbolado en el interior de la parcela, protección de la zona de servidumbre de uso público del cauce, control de los vertidos, etc..*

2.- *Durante las Obras: Medidas encaminadas a minimizar la emisión de polvo en las obras de construcción y similares, la no acumulación de material fino demasiado tiempo como por ejemplo el cemento, también no fabricar el hormigón en obra sino de planta, en definitiva no usar la obra de almacén sino tener previsto el consumo de materias cuando se necesitan.*

3.- *Medidas para minimizar los riesgos de incendios mediante la observancia de la normativa vigente.*

4.- *Cada proyecto de las distintas actividades permisibles deberá de resolver y asegurar las medidas de protección y de prevención ambiental según la inclusión de la actividad en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía. Así las medidas ambientales deberán quedar aseguradas con la aplicación individualizada a cada proyecto, de:*

- La legislación urbanística que exige a las Actuaciones de Interés Público la aprobación de un Plan Especial (al afectar a suelo No Urbanizable de Especial

Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBLACION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

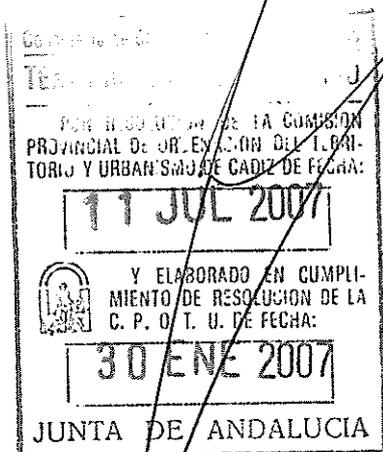
Protección).

- La legislación ambiental, especialmente a través del control del proyecto en aplicación de la Ley de Protección y sus reglamentos.
- Y la legislación sectorial según las actividades concretas de las que se trate.

5.- La observancia de las normas medioambientales y urbanísticas se controlará especialmente en el procedimiento de autorización de las actuaciones pretendidas: aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación; tramitación específica de protección ambiental si la actividad está comprendida en algunos de los anexos de la Ley de Protección Ambiental; autorizaciones de la administración autonómica y estatal en relación con de la eliminación de vertidos, captación de agua, conexión de los accesos, etc; así como la obtención de las pertinentes autorizaciones municipales a través de la licencia municipal de obra y de actividad.

6.- Además se establecen en el propio planeamiento una serie de determinaciones urbanísticas y ambientales a aplicar en toda implantación de las Actuaciones de Interés Público permisibles en aras a la sostenibilidad del medio ambiente.

- c.3) En todo caso, deberá cumplirse las especificaciones indicadas en el Plan General, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental.



Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBALCION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

(* Nota: en cursiva y color lo añadido al texto normativo del Plan Urbanístico Municipal (NN.SS.)

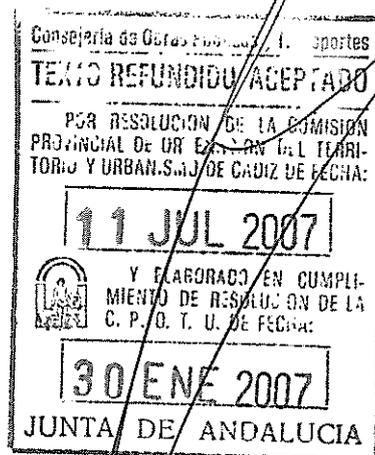
6.- NECESARIEDAD DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

La ley andaluza 7/1994 de Protección Ambiental establece en su Anexo I, punto nº20, la necesidad de redacción de un Estudio de Impacto Ambiental para los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones.

El Decreto andaluz 292/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, establece en su artículo 2.1 el ámbito de aplicación, indicando que en los supuestos de ampliación, modificación o reforma que afecten a la ocupación de suelo no urbanizable o urbanizable no programado, o provoque incrementos de emisiones, vertidos a cauces públicos o de residuos, será necesario la realización del Estudio de Impacto Ambiental.

La presente modificación puntual de NN.SS. (PGOU en aplicación de la nueva legislación urbanística de Andalucía) trata de pasar una pequeña franja de terreno en el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, de la subcategoría de AREA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO a AREA DE PROTECCION DEL ENTORNO DE LA VIA VERDE, afectando pues al suelo No Urbanizable, por lo que se entiende la necesidad de un Estudio de Impacto Ambiental

Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBALCION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

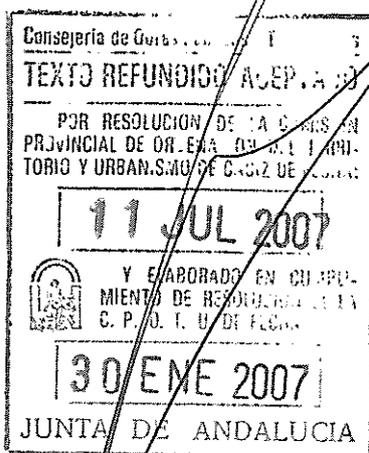


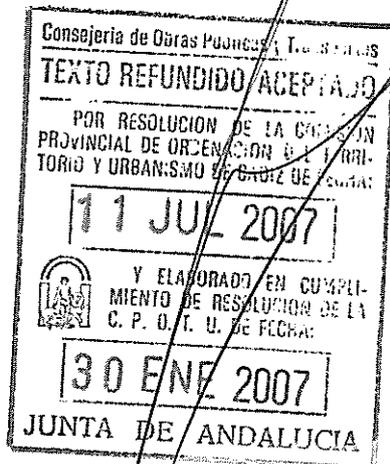
7.- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACION.

La tramitación a seguir para la Modificación Puntual se sujetará a las mismas disposiciones necesarias para la tramitación y aprobación de un PGOU y que básicamente consiste en:

- a) Aprobación Inicial y anuncio en el BOP y periódico del acuerdo de aprobación y de su periodo de información pública, así como la información pública del documento de Estudio Impacto Ambiental.
- b) Periodo de información pública para la presentación de las alegaciones pertinentes, mínimo un mes desde la fecha de su anuncio en el BOP.
- c) Solicitud de los informes sectoriales pertinentes.
- d) Aprobación Provisional por parte de la Corporación Local, recogiendo, si procede, las alegaciones producto del periodo informativo, así como las consideraciones de los informes sectoriales.
- e) Aprobación Definitiva por el órgano autonómico correspondiente: Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPTU), al tratarse de una afección al suelo no urbanizable especialmente protegido por el planeamiento urbanístico.

Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBALCION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.





Para hacer constar que el ejemplar que se acompaña es el documento de cumplimiento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL RELATIVA A SUELO NO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL DE OLVERA CONSISTENTE EN MODIFICAR PARTE DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO EN LA CARA NORTE DE LA POBALCION, aprobado por Pleno Municipal con fecha 22 de mayo de 2007.

II.- DOCUMENTACION GRAFICA

- 1.- PLANO N°2 HOJA 10 antes de la modificación.
- 2.- PLANO N°2 HOJA 10 tras la propuesta de modificación.