

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
OLVERA:
IMPLANTACION DE SISTEMA GENERAL PARA RECINTO
FERIAL**

Y

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

OCTUBRE 2007

NOTAS:

1.- El presente documento se redacta para introducir una serie de cambios no sustanciales al documento anterior (aprobado provisionalmente en sesión plenaria municipal el 22 de mayo de 2007) para su mejora y que básicamente consisten en:

a) Cambiar su denominación de "Reclasificación de Suelo No Urbanizable como Suelo Urbano para recinto ferial" a "IMPLANTACION de SISTEMA GENERAL PARA RECINTO FERIAL" eliminando toda referencia a una reclasificación como Suelo Urbano al considerarse, en virtud del art. 44 de la LOUA, como un Sistema General excluido de clasificación del suelo.

b) Aclarar que las determinaciones urbanísticas de edificación para el nuevo Sistema General serán las recogidas en el vigente NN.SS. en su Ordenanza del Uso Dotacional y Ordenanza de los Espacios Libres y Zonas Verdes, con las siguientes peculiaridades:


- Uso: dotacional para recinto ferial con dos subzonas, una de espacios libres y una segunda de equipamiento en sí.
- Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m²s de la superficie señalada como equipamiento ferial
- Ocupación máxima con edificaciones permanentes: 20% de la superficie señalada como Equipamiento que se corresponde con el 8,8 % de la totalidad del suelo objeto de modificación puntual

En cursiva se indica los textos modificados o añadidos en el presente documento de OCTUBRE-2007 respecto al documento de MAYO 2007

2.- El documento MAYO 2007 ya recogía, tras la información pública del documento inicial, las medidas señaladas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental, procediéndose a su aprobación provisional-1 por el pleno municipal con fecha 22 de mayo 2007.

Corrección errores Documento
Aprobación Provisional, arprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de
Olvera el día 6 de noviembre del
año 2007.

Corrección errores Documento
Aprobación Provisional, aprobado
por el Excmo Ayuntamiento de
Olvera el día 6 de noviembre del
año 2007.



**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL
DE ORDENACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE
OLVERA**

**IMPLANTACION DE SISTEMA GENERAL PARA RECINTO
FERIAL**

INDICE

I.- MEMORIA:

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

I.- DOCUMENTACION GRAFICA:

PLANOS DE ORDENACIÓN ACTUALES QUE VAN A SER SUSTITUIDOS:

- Plano 1.- Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del Suelo. 1999
E:1/30.000
- Plano 2.10.- Idem. 1999
E:1/10.000
- Plano 3.- Calificación del suelo.1999
E:1/2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PROPUESTOS:

- Plano 1.- Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del Suelo. 2006
E:1/30.000
- Plano 2.10.- Idem. 2006
E:1/10.000
- Plano 3.- Calificación del suelo. 2006
E:1/2.000

Corrección errores Documento
Aprobación Provisional, arprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de
Olvera el día 6 de noviembre del
año 2007

0.- INTRODUCCION

El presente documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Olvera consistente en *IMPLANTACION DE SISTEMA GENERAL PARA RECINTO FERIAL*, 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 nos consta de la presentación de alegación alguna.
- 2.- **Los informes sectoriales:** No nos constan, salvo los incluidos en la tramitación de impacto ambiental.
- 3.- **Evaluación de Impacto Ambiental:** Con fecha 20 de diciembre de 2007 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 redactó el *documento MAYO-2007*, similar al aprobado inicialmente por el pleno municipal, salvo el punto nº 5 denominado "5.- **Resultado de la modificación Puntual**", donde se le añade las medidas correctoras ambientales que recoge: **las determinaciones y medidas correctoras que propone el EIA redactado para tal actuación, así como las consideraciones señaladas en la DECLARACION PREVIA VIABLE de la Delegación Provincial de Medio Ambiente**

Con fecha 22 de mayo de 2007 fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal tal documento. Posteriormente se han detectados una serie de aspectos o errores, cuya subsanación mejoraría el documento para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente. Tales cambios no sustanciales y que no afectarían en ningún modo al objeto de la modificación puntual (implantación de un sistema general para recinto ferial), básicamente consisten en:

- a) **Cambiar su denominación** de "Reclasificación de Suelo No Urbanizable como Suelo Urbano para recinto ferial" a "IMPLANTACION de SISTEMA GENERAL PARA RECINTO FERIAL" eliminando toda referencia a una reclasificación como Suelo Urbano al considerarse, en virtud del art. 44 de la LOUA, como un Sistema General excluido de clasificación del suelo.
- b) **Aclarar que las determinaciones urbanísticas** de edificación para el nuevo Sistema General serán las recogidas en el vigente NN.SS. en su Ordenanza del Uso Dotacional y Ordenanza de los Espacios Libres y Zonas Verdes, con las siguientes peculiaridades:
 - **Uso:** dotacional para recinto ferial con dos subzonas, una de espacios libres y una segunda de equipamiento en sí.
 - **Edificabilidad máxima:** 0,2 m²/m²s de la superficie señalada como Equipamiento ferial
 - **Ocupación máxima con edificaciones permanentes:** 20% de la superficie señalada como Equipamiento que se corresponde con el 8,8 % de la totalidad del suelo objeto de modificación puntual.

En cursiva se indica los textos modificados o añadidos en el presente documento de OCTUBRE-2007 respecto al documento de MAYO 2007

Corrección errores: Documento Aprobación Provisional, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Olvera el día 6 de noviembre del año 2007.

SAM-OLVERA
30 de octubre de 2007

Aurelio Piña Pavón
Arquitecto

I.- MEMORIA:

1.- ANTECEDENTES.-

El municipio de Olvera cuenta con una figura de planeamiento general denominada Normas Subsidiarias de planeamiento municipal que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 17-05-1999, requiriendo la redacción de un texto refundido que se aprobó el 14-12-1999. El texto se publicó en el BOP con fecha 08-03-2001. En adelante nos referiremos a ellas como Plan General de Ordenación Urbanística de Olvera (PGOU) conforme a la terminología de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). En la actualidad este planeamiento se está adaptando a la LOUA, procedimiento que se pretende aprovechar para realizar ciertas modificaciones, pero aún no está terminado el documento de Avance.

El vigente Plan General clasifica unos terrenos de 27.560 m² junto a la Vereda Ancha para un recinto ferial, la mitad de ellos como equipamiento y la otra mitad computados como espacios libres integrantes ambos de la red básica de sistemas generales. Al no estar incluidos ni adscritos en ningún sector o unidad de ejecución la obtención de estos terrenos debía hacerse mediante expropiación u ocupación directa. La dificultad económica y de gestión que ello supone para el Ayuntamiento ha imposibilitado su obtención, por ello se proyecta reubicar el recinto ferial en unos terrenos de propiedad municipal junto al Instituto de Enseñanza Secundaria Zaframagón y la parcela reservada por el Plan Parcial SAU-Oeste (aprobado definitivamente por el Pleno el 15-01-2004) como parte del suelo reservado a dotaciones del mismo. Entre las modificaciones a realizar en la adaptación del PGOU estaría esta, la reubicación del recinto ferial y la reordenación de los terrenos hoy clasificados y calificados para ello.

La feria hoy se ubica en la banda de aparcamientos de la calle Vereda Ancha y en multitud de garajes y locales de los edificios de las angostas calles aledañas, lo que además del deslucimiento del evento, entraña graves problemas de seguridad. La urgente necesidad de disponer de los referidos terrenos y realizar las obras necesarias, por evidentemente razones de interés público, hace que no deba demorarse más esta modificación.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACION.-

La presente Modificación Puntual proyecta la *implantación de un sistema general* para Recinto Ferial 38.550 m² de titularidad municipal, hoy clasificados como no urbanizables, situados en el sur del núcleo de población, según se aprecia en la documentación gráfica, lindando con el Instituto de Enseñanza Secundaria Zaframagón y la parcela reservada por el Plan Parcial SAU-Oeste como parte del suelo reservado a

dotaciones del mismo. De dichos terrenos 21.635 m² se computarán como integrantes del sistema general de Espacios Libres y el resto, 16.915 m², como integrantes del sistema general de Equipamientos. Los primeros son aquellos donde no habrá edificaciones permanentes sino casetas efímeras, y si árboles de gran porte que permitirán la realización de actividades de ocio y esparcimiento, la práctica de deporte no reglados y otras el resto de los días del año. Se computan como equipamiento los 16.915 m² restantes donde se construirá una edificación abierta y multifuncional y se reservan grandes parcelas para la instalación de atracciones, feria de ganado etc.

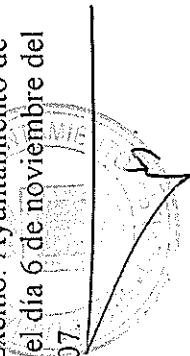
3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.-

La modificación propuesta se redacta a petición municipal entendiendo el equipo de gobierno. Como ya se ha dicho la feria hoy se ubica en la banda de aparcamientos de la calle Vereda Ancha y en multitud de garajes y locales de los edificios de las angostas calles aledañas, lo que además del deslucimiento del evento, entraña graves problemas de seguridad. La urgente necesidad de disponer de recinto ferial y realizar las obras necesarias, por evidentemente razones de interés público, hace que no deba demorarse más esta modificación.

La dificultad económica y de gestión, al ser la expropiación la forma de obtención de los terrenos previstos por el PGOU para el recinto ferial ha imposibilitado su ejecución por lo que se considera suficientemente justificado la presente modificación al ser terrenos de titularidad municipal limítrofes con el núcleo de población.

Los terrenos municipales objetos de esta *implantación de un Sistema General* tienen una superficie de 38.550 m² frente a los 27.560 m² inicialmente previstos, insuficientes para el proyecto municipal. La presente modificación deja para el trámite en curso de la adaptación del P.G.O.U la reordenación de los terrenos hoy clasificados y calificados para el recinto ferial junto con todo el borde sur de la calle Vereda Ancha.

Corrección errores Documento
Aprobación Provisional, arrobado
por el Excmo. Ayuntamiento de
Olvera el día 6 de noviembre del
año 2007.



4.- RESULTADO DE LA MODIFICACION.-

Como consecuencia de la presente modificación puntual la ordenación del ámbito de referencia queda de la manera indicada en la documentación gráfica.

Como determinaciones urbanísticas, de aplicación en el nuevo Sistema General a implantar, serán las establecidas en el vigente Plan Urbanístico Municipal (NN.SS.) para las dotaciones públicas: Ordenanza del Uso Dotacional y Ordenanza de los Espacios Libres y Zonas Verdes, con las siguientes peculiaridades:

- *Uso: dotacional para recinto ferial con dos subzonas denominadas:
 - *Espacios Libres: con 21.638 m², donde se ubicarían las instalaciones y edificaciones no permanentes como son las casetas de feria, con árboles de gran porte que permitirán la realización de actividades de ocio y esparcimiento y la práctica de deportes no reglados y otras actividades el resto de los días del año.*
 - *Equipamiento: con 16.915 m², donde se ubicarán las edificaciones permanentes como la caseta municipal multifuncional y sus edificaciones anejas. En esta zona también podrá reservarse grandes parcelas para la instalación de atracciones, feria de ganado etc**
- *Edificabilidad máxima: 0,2 m²t/m²s de la superficie señalada como equipamiento general para recinto ferial*
- *Ocupación máxima con edificaciones permanentes: 20% de la superficie señalada como Equipamiento ferial que se corresponde con el 8,8 % de la totalidad del suelo objeto de modificación puntual.*

Corrección errores Documento
Aprobación Provisional, arrobado
por el Excmo. Ayuntamiento de
Olvera el día 6 de noviembre del
año 2007

Así mismo, como consecuencia de la Evaluación de Impacto Ambiental, a continuación se indican una serie de medidas de protección y calidad ambiental que han sido señaladas por la Delegación Provincial de Medio Ambiente la Declaración Previa y que serán añadidas a las señaladas en el estudio de impacto ambiental que acompaña al presente documento:

a) Medidas de protección y calidad ambiental señaladas por la Delegación Provincial de Medio Ambiente:

1. Debido a la ubicación de la zona objeto de la modificación puntual en un terreno colindante con el pueblo, se recogen las siguientes medidas para disminuir la emisión de polvo a la atmósfera en los días de viento, las cuales deberán ser llevadas a cabo durante todo el año y no únicamente en época de feria:
 - La pavimentación mediante acabado de albero será tratada con cal y deberá de controlarse anualmente su compactado.
 - Deberá contemplarse el mayor arbolado posible y especialmente en su zona perimetral.
 - En todo caso deberá contemplarse un plan de riego del recinto ferial, por parte municipal, para disminuir la emisión de polvo a la atmósfera.

2. En los proyectos de urbanización se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.
3. El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, mediante la utilización de especies típicas de la zona, adaptadas a las condiciones, climáticas de sequía estacional, sin que se produzca la introducción de especies alóctonas, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.
4. Se deberá exigir a los contratistas que el origen del material de préstamo para rellenos sea de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente. Los materiales de relleno a utilizar en las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo de la modificación puntual u otras obras de mejora de infraestructuras internas, deberán proceder de explotaciones legalizadas.
5. La gestión y planificación de los residuos sólidos, se realizará de acuerdo con el 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.
6. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos, estableciendo puntos para la instalación de contenedores destinados a la misma.
7. Se deberá garantizar antes de la ocupación del nuevo suelo o del funcionamiento de las actividades a desarrollar, la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las infraestructuras de urbanización.
8. Respecto al abastecimiento de agua y al sistema de saneamiento, las actuaciones que puedan llevarse a cabo en el ámbito de la presente modificación, 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.
9. La red de saneamiento de la instalación, deberá contemplar la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales y se conectará a la red de alcantarillado municipal, previo a cual habrá de solicitar la correspondiente autorización de conexión de los vertidos al titular responsable de esta red de saneamiento. Dicho vertido cumplirá con los límites, especificaciones y requerimientos establecidos por las ordenanzas municipales de vertido a la red de alcantarillado.

Corrección errores Documento
Aprobación Provisional, aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de
Olvera el día 6 de noviembre del
año 2007.

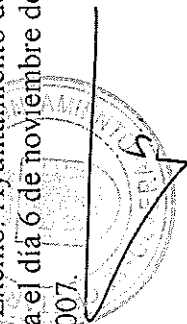
10. Se incorporará como anexo un estudio predictivo de ruido encargado a la Universidad de Cádiz, en el cual se analizará la incidencia sonora del nuevo desarrollo propuesto sobre las zonas residenciales colindantes.
Dicho estudio deberá establecer las medidas necesarias para asegurar que se respeten los objetivos de calidad acústica establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, las cuales deberán ser incorporadas como determinaciones vinculantes a los distintos sectores contemplados en la modificación puntual.
11. Todas las medidas correctoras y protectoras, de carácter ambiental, propuestas que deban incorporarse a los instrumentos de desarrollo han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, 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 en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.
12. Todas las medidas correctoras y protectoras contempladas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental, deberán ser recogidas en el Documento de Aprobación Provisional, y continuando con el procedimiento de prevención ambiental, según lo establecido por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se formulará la Declaración de Impacto Ambiental.
13. El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento y EslA quedarán sujetas a los actos de disciplina urbanística y a la vigilancia por técnicos municipales del cumplimiento de las mismas, así como de las ordenanzas municipales en relación con las diferentes actividades a desarrollar en el ámbito de la modificación, sin perjuicio de las competencias en la vigilancia ambiental y urbanística de las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente, Obras Públicas y Urbanismo y otros organismos y administraciones públicas y del sometimiento a otros procedimientos de Prevención Ambiental, por encontrarse incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/1994, debiéndose tramitar los correspondientes expedientes en la forma prevista en dicha Ley y los Decretos 292/1995, 153/196 y 297/1995.
14. Cualquier modificación que implique un cambio sustantivo en el planeamiento en tramitación y de las condiciones de esta Declaración se pondrá en conocimiento de esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, conforme al artículo 39 de Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Corrección errores Documento
Aprobación Provisional, arrobado
por el Excmo. Ayuntamiento de
Olvera el día 6 de noviembre del
año 2007.

b) Medidas de protección y calidad ambiental señaladas por Estudio de Impacto Ambiental de la presente actuación:

1. Deberá especificarse las condiciones geológicas del terreno objeto de la modificación, así como las medidas técnicas necesarias para el desarrollo de los mismos.
2. Para adoptar medidas destinadas a la integración paisajística de las diversas actuaciones, las explanaciones de terrenos deberán respetar, en la medida de lo posible, la topografía original, siguiendo las curvas de nivel, se deberá dar tratamiento vegetal a los taludes resultantes, y se crearán de zonas verdes, con empleo de vegetación autóctona, etc.
3. Se ha considerado el sistema de saneamiento, abastecimiento y de recogida de residuos sólidos urbanos, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
4. El sistema de saneamiento será separativo de la recogida de aguas pluviales de las residuales, debiendo éstas últimas reconducirse a estación depuradora.
5. Respecto al abastecimiento de aguas se dispone del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, según la compañía municipal de aguas.
6. La recogida de residuos será selectiva, reservando espacios para la instalación de contenedores para llevar a cabo la misma.
7. Todas las redes de suministro deberán ser subterráneas.
8. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.
9. Deberá evitarse todo tipo de vertidos durante la ejecución de la obras, especialmente los provenientes de la maquinaria empleada en la misma.

Corrección errores Documento
Aprobación Provisional, aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de
Olvera el día 6 de noviembre del
año 2007.



- d) Acuerdo de aprobación provisional: corresponde al Pleno por mayoría absoluta conforme a los arts. 22.1.c) y 47.3.i) LBRL, recogiendo, si procede, las alegaciones producto del periodo informativo y las consideraciones de los informes sectoriales. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abriría un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.
- e) Aprobación Definitiva por el órgano autonómico correspondiente: Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU), al tratarse de una afección a la Clasificación del Suelo, al suelo no urbanizable y al sistema general de equipamientos.
- f) Publicación del acuerdo de aprobación y del contenido de la modificación.

7.- ANEXOS.

Se adjunta como anexo el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental y la declaración previa de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Corrección errores Documento
Aprobación Provisional, arprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de
Olvera el día 6 de noviembre del
año 2007.

